2022.195/NLM
Audience de vente du 13 décembre 2023

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES (ESSONNE), 9 rue des Mazières au Palais de Justice de ladite ville.

Aux requête, poursuites et diligences de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur du fond de dotation RESIDENCE STANISLAS dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14 Rue Alphonse DAUDET, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'ESSONNE le 24 Mars 2014, rendu publique par insertion au Journal Officiel daté du 19 Avril 2014.

Ayant pour Avocat **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au Barreau de d'ESSONNE, membre de la **SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI**, domicilié 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES ☎ 01.60.90.13.13 💻 email@miorini.com

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 13/06/2013 publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES le 20/07/2023 sous la référence 9104P01 2023 S 147

Ci-après insérée :

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
D'EVRY

Chambre des Procédures Collectives

Affaire : Organisme
FONDS DE DOTATION
RESIDENCE STANISLAS
c/ CREDITCOOPERATIF

N° RG 20/00047 - N°
Portalis
DB3Q-W-B7E-NRUM
Nature de l'affaire : 4Af

Ordonnance n° :
2023/15

# ORDONNANCE

Nous, Béatrice MARTIN DE MEREUIL,juge au tribunal judiciaire d'Evry, désignée juge commissaire à la liquidation judiciaire concernant l'Organisme FONDS DE DOTATION RESIDENCE STANISLAS, assistée de Karine VANNIER, greffier,

**EXPOSE DU LITIGE**

Par jugement en date du 10 décembre 2020, le tribunal de grande instance d'Évry a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice du fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS et a désigné Maître Christophe ANCEL en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 10 février 2022, le tribunal de grande instance d'Évry prononcé la liquidation judiciaire du fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS et a nommé la SELARL MJC2A en la personne de Maître Christophe ANCEL en qualité de liquidateur judiciaire.

Par jugement en date du 9 mars 2023, le tribunal judiciaire d'Évry a ordonné la prorogation de un an le délai imparti à Maître Christophe ANCEL pour la clôture des opérations de liquidation de le fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS, soit jusqu'au 10 février 2024.

Dans le cadre de cette procédure, Maître Christophe ANCEL a saisi le juge commissaire d'une requête reçue le 14 février 2023 tendant à autoriser la vente aux enchères des droits et biens immobiliers sis à RIS-ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert REMY cadastré section AE 1908 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

-Bâtiment A comprenant 16 appartements de type T1 à T3 sur 4 niveaux
-Bâtiment B comprenant 20 appartements de type T1 à T3 sur 4 niveaux

L'expert a valorisé le bien à 3 520 000 euros.

C'est dans ces conditions que les parties ont été convoquées devant le Juge-commissaire.

A l'audience en date du 3 avril 2023, Maître ANCEL, par l'intermédiaire de son représentant dûment mandaté, et assisté de son conseil, indique maintenir la demande de mise en vente aux enchères des biens dans les conditions de sa requête.

Le fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS, par son représentant légal, est présent à l'audience.

La société Crédit Coopératif est représentée par son conseil,

L'affaire a été mise en délibéré au 13 juin 2023, date de la présente décision.

**MOTIFS DE LA DECISION**

Aux termes de l'article L. 642-18 alinéa 1 du code de commerce, les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente.

Selon l'article R. 642-22 du même code, le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :

1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;

2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;

3° Les modalités de visite des biens.

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.

Enfin, aux termes de l'article R. 642-28 du code de commerce, l'ordonnance qui ordonne la vente par voie d'adjudication judiciaire rendue à la demande du liquidateur ou d'un créancier poursuivant comporte, outre les indications mentionnées à l'article R. 642-22, les énonciations exigées aux 1°, 5°, 10° de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

En l'espèce, le fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS est propriétaire d'un bien immobilier sis à RIS-ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Remy cadastré section AE 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant deux bâtiments.

Dans la requête précitée et à l'audience, le liquidateur judiciaire explique que le bien a été évalué par expert à hauteur de 3 520 000, qu'il y a lieu de le mettre à prix à 1 000 000 d'euros sans faculté de baisse, de prévoir une consignation de 10% de la mise à prix et la garantie des frais des personnes souhaitant porter les enchères.

L'ensemble des personnes présentes est d'accord sur le principe d'une vente aux enchères publiques.

Il convient d'ordonner la vente aux enchères publiques qui apparaît comme l'unique moyen de réaliser cet actif.

Les modalités de la vente seront prévues au dispositif de la présente ordonnance.

**PAR CES MOTIFS**

Nous, Béatrice MARTIN DE MEREUIL, Juge-commissaire, statuant après débats en Chambre du conseil, par ordonnance contradictoire, en premier ressort,

**Ordonnons** la vente par voie d'adjudication judiciaire des biens et droits immobiliers sis à RIS-ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert REMY cadastré section AE 1906 dépendant de la liquidation judiciaire de le fonds de dotation RESIDENCE STANISLAS ;

**Disons** que cette vente sera poursuivie à la requête de Maître ANCEL es-qualités de mandataire liquidateur, à la barre du Tribunal Judiciaire d'Evry par le ministère de Maître MIORINI, avocat au barreau de l'Essonne, demeurant 4 rue Féray- Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES, et auquel il appartiendra d'établir le cahier des

conditions de vente, sur une mise à prix de **1 000 000** euros sans faculté de baisse ;

**Disons** que chaque personne désireuse de porter les enchères devra consigner une somme de 10% de la mise à prix par chèque de banque ;

**Disons** qu'il sera procédé aux mesures de publicités légales, à savoir, en application et selon les modalités de l'article R. 322-21 du code des procédures civiles d'exécution, l'annonce de la vente dans un avis simplifié déposé au greffe du juge de l'exécution en vue de son affichage et sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi et, en application et selon les modalités de l'article R. 322-32 du même code, l'apposition sur place d'un avis simplifié et sa publication dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion départementale au tarif des annonces ordinaires ;

**Désignons** la CD JUSTITIA, Huissiers de Justice à EPINAY SOUS SENART, ou en cas d'empêchement, tout huissier de justice au choix de Maître ANCEL, à l'effet de faire visiter l'immeuble sus désigné, avec l'assistance si besoin est d'un serrurier ou de la force publique, dans la quinzaine précédant la vente, pendant une durée de deux heures comprise entre huit heures le matin et vingt heures le soir à l'exception des dimanches et jours fériés, notification de la visite, précédant les jour et heures, devant être faite au moins six jours francs avant, par lettre simple et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

**Disons** qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

**Disons** que la présente ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R 321-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et qu'elle sera publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au fichier immobilier de la situation des biens dans les conditions prévues pour ledit commandement ;

**Disons** que le Service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés et ce, en application de l'article R 642-23 du code de commerce ;

**Ordonnons** la transmission de la présente ordonnance à Maître ANCEL, es-qualités de mandataire liquidateur, ainsi qu'à Maître MIORINI, et la notification par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du greffe à Monsieur Jules BIER, Président du fond, à Maître BIRESI, au Crédit Coopératif et au Trésor Public au pôle de recouvrement spécialisé de l'Essonne.

**Ordonnons** l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

Ainsi prononcé le 13 juin 2023, et ont signé Béatrice MARTIN DE MERFUIL, juge commissaire, et Karine VANNIER, greffier chargé de la mise à disposition

LE GREFFIER

LE JUGE COMMISSAIRE

*En conséquence,*
La République Française mande et ordonne
A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.
Pour copie certifiée conforme à la minute, revêtue de la formule exécutoire par le Greffier en Chef sous-signé

Le Greffier en Chef

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Les biens et droits immobiliers sis à RIS-ORANGIS (91130) 43 Rue de la Marquise et 55 Rue Albert REMY cadastré section AE 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Bâtiment A, implanté et longueur et en léger arc de cercle, se développe sur sous-sol semis enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages droits ; à usage d'habitation. Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé, 6 au 1er étage, 4 au 2ème étage).

Bâtiment B, constitué d'une extension du bâtiment précèdent, édifié à l'arrière de celui-ci, coté rue de la Marquise. Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, de 3 niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation. Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveaux).

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisance, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Les Procès-Verbaux de Description ont été établis l'Etude CD JUSTITA, Huissier de Justice à EPINAY SOUS SENART (91), et les diagnostics ont été établis et son annexé au présent Cahier des Conditions de Vente

Ces biens sont la propriété de du fond de dotation RESIDENCE STANISLAS dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210)

## ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

aux termes de l'acte établit en date du 18 Avril 2016 reçu par Maître Louis GOURRET, Notaire à PARIS, publié au Service de la Publicité Foncière en date du 13 Mai 2016 sous la référence 9104 P01 2016P 37 56.

Origine antérieure :

L'apporteur déclare avoir acquis pour parties les biens, objets des présentes, sous son ancienne dénomination « LE SANATORIUM DES CHEMINOTS ».

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1158

Ordonnance d'expropriation du 20 décembre 1971, rendue par le Tribunal de Grande Instance d'IVRY CORBEIL publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 3 mars 1972, volume 485 numéro 15.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1159

Ordonnance d'expropriation du 20 décembre 1971, rendue par le Tribunal de Grande Instance d'IVRY CORBEIL publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 3 mars 1972, volume 485 numéro 15.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1160

Ordonnance d'expropriation du 20 décembre 1971, rendue par le Tribunal de Grande Instance d'IVRY CORBEIL publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 3 mars 1972, volume 485 numéro 15.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1559

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVEL, Notaire à EVRY, en date du 18 novembre 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 20 janvier 1989, volume 1989P numéro 499.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1570

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVEL, Notaire à EVRY, en date du 4 octobre 1991, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 27 décembre 1991, volume 1991P numéro 10178.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 1573

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVEL, Notaire à EVRY, en date du 4 octobre 1991, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 27 décembre 1991, volume 1991P numéro 10178.

Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux actes ci-dessus cités

Que Maître ANCEL es qualité entend ajouter au cahier des conditions de vente une clause de réserve de propriété conformément à l'article 2373 du Code Civil :

*« Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, l'antichrèse et les hypothèques. La propriété de l'immeuble peut également être retenue en garantie ».*

Que par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il est précisé que ces biens sont **formellement exclus** de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

# VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, en attente de publication au J.O.

## Chapitre Ier : Dispositions générales

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

### ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### Chapitre II : Enchères

## ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

## ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322- 12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### Chapitre III : Vente

## ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

## ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES *ET DES ÉMOLUMENTS*

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

## ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1 er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de

solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

## ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### Chapitre V : Clauses spécifiques

## ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

## ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1 er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## ARTICLE 24 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Juge Commissaire, soit :

**1.000.000 €uro UN MILLION €URO**

Sans faculté de baisse

Fait à CORBEIL ESSONNES, le DATE

**Priscillia MIORINI**

Pièces annexées :

Convention publié le 02/02/2018

Etat sur publication

Renseignements Urbanisme

Procès Verbaux de Description

Diagnostics

**CONVENTION CONCLUES LE 28/12/2017**

**Ci-après :**

2018 D N° 1976
INDI

Date : 02/02/2018
Volume : 2018 P N° 1082

B490 [illegible] 125,00 EUR

(pour l'établisse[illegible]

SERVICE
DE
LA PUBLICITE FONC

CSI : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TAXES:

CSI (1)

TOTAL

ÉRALE
PUBLIQUES
e obligatoire
1350 du 14/10/1955,
article 67-3

Marie

91-1-12-2017-06.569-091/081

*ANNEXE I A L'ARTICLE R. 353-90*

28 DEC. 2017

***conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3e) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.***

Convention-type conclue entre l'Etat et (1) Le Fonds de Dotation « RESIDENCE STANISLAS » en application de l'article L. 351-2 (3e) du code de la construction et de l'habitation pour le programme de réhabilitation et extension de 36 logements PLS situé au 43 rue de la Marquise à Ris-Orangis 91130.

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général,

D'une part,

et

(1) Nom de la personne physique ou morale identifiée conformément aux dispositions, selon le cas, des articles 5 ou 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière

JEB FL

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.
Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent ; elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit [illegible] accès [illegible] de rectification.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

Le fonds de dotation « RESIDENCE STANISLAS », dont le siège social est à DRAVEIL (91210), 14, rue Alphonse Daudet. Ce fonds de dotation a été déclaré à la Préfecture de l'ESSONNE, le 24 mars 2014, rendue publique par Insertion au Journal Officiel datée du 19 avril 2014 et représenté par Monsieur Jules-Edouard BIER, Président du Conseil d'Administration du fonds de dotation(2),
dénommé (e) ci-après, le bailleur,

## I - Dispositions générales

### Article 1er

***Objet de la convention***

1-1 Cas d'une opération de construction de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies I du code général des impôts.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme de réhabilitation et extension de 36 logements PLS situé 43 rue de la Marquise à Ris-Orangis 91130 décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation, pour la construction de logements à usage locatif.

1-2 Cas d'une opération d'acquisition de logements bénéficiant du taux de TVA réduit mentionné à l'article 278 sexies du code général des impôts par un bailleur autre qu'un organisme d'habitation à loyer modéré ou par une société d'économie mixte.

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-12 et L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation pour le programme décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, ayant fait l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

(

2) si le propriétaire est une personne morale, indiquer le nom de son représentant

JEB FL

La présente convention est conclue à l'occasion de l'acquisition d'un ou de plusieurs logements construits dans les conditions de l'alinéa ci-dessus et dont la vente est soumise à la T.V.A dans les conditions de l'article 278 sexies I 3 du code général des impôts. Elle reprend les droits et obligations fixés dans la convention n°.....signée le.....et publiée le.....entre.....et.....pour le programme décrit ci-avant. En particulier, le loyer maximum du ou des logements, révisé dans les conditions de la convention passée avec le précédent propriétaire, est inchangé. [13]

La présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement (A. P. L) dans les conditions définies par le titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1-3 Vente des logements bénéficiant du taux réduit de TVA mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

Lors de la vente à un bailleur par le constructeur d'un logement bénéficiant du taux réduit de TVA, une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée, du type de la présente convention. Toutefois, conformément à l'article R. 353-1 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est un organisme d'habitations à loyer modéré, la convention signée sera conforme à l'annexe I à cet article ; conformément à l'article R. 353-59 du code de la construction et de l'habitation, si cet acquéreur est une société d'économie mixte, la convention signée sera conforme à l'annexe à ce article.

## Article 2

***Prise d'effet, et date d'expiration de la convention.***

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur publication au fichier immobilier (ou de leur inscription au livre foncier).

Elle expire le 30 juin 2048 (pour information : durée du + long prêt au minimum)

La convention est renouvelée par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de leur date d'expiration, sauf résiliation expresse notifiée six mois avant cette date. La résiliation à l'initiative de l'une des parties est effectuée par acte authentique ou par acte administratif.

---

[13] renseignements à fournir uniquement dans le cas d'une acquisition bénéficiant du taux réduit de TVA

JEB FL

Quelle que soit la partie à l'initiative de la résiliation, le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, publie la résiliation au fichier immobilier ou l'inscrit au livre foncier, par acte authentique ou administratif. Les frais correspondants sont à la charge du bailleur.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 2° et 3° du Code Général des Impôts sont sans effet sur la durée de la convention.

**Article 3**

***Mutations des logements***

3-1. Vente des logements bénéficiant du taux réduit de T. V. A. mentionné au 3 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts.

Lors de la vente de chaque logement bénéficiant de ce taux réduit de T. V. A. par le constructeur à des bailleurs, une nouvelle convention entre l'Etat et l'acquéreur sera signée. Corrélativement, un avenant à la présente convention, signée entre le constructeur et l'Etat, fera sortir de son champ d'application chaque logement vendu. La présente convention cessera de produire ses effets à la suite de la vente du dernier logement, à compter de la publication au fichier immobilier ou l'inscription au livre foncier de la convention signée avec l'acquéreur.

3-2. Autres mutations

Pour les mutations autres que celles citées au 3-1 du présent article, la présente convention est transférée de plein droit aux propriétaires successifs du ou des logements en application de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation. Un avenant à la convention entérine cette modification.

3-3. Publicité des mutations

La présente convention est jointe à tout acte de mutation autre que celles citées à l'article 3-1. Elle donne lieu à l'inscription hypothécaire prévue à l'article L. 353-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 4**

***Régime des rapports locatifs applicables aux logements conventionnés***

Les logements objets de la présente convention sont soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans les conditions prévues par l'article 40-III, et aux dispositions de la présente convention.

JEB FL

Lorsque le logement appartient à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, les dispositions de l'article L.353-15-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la prévention des expulsions pour les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement, sont applicables.

**Article 5**

***Aide personnalisée au logement ( A.P.L)***

Le bénéfice de l' *A.P.L* est accordé ou modifié respectivement à compter de la date d'effet de la convention ou de ses avenants conformément aux articles L. 351-3-1 et R. 351-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 6**

***Réservations préfectorales des logements***

Le bailleur s'engage, compte tenu des limites prévues à l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation à réserver 25 % des logements (soit 10 logements) faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet ou par son délégataire en application des dispositions de l'article L.441-1, en tenant compte des besoins appréciés localement et dans les conditions fixées par la convention de réservation relative au contingent du préfet et, le cas échéant, par la convention de délégation du contingent préfectoral prise en application des dispositions de l'article L.441-1.

Le bailleur s'engage à réserver, au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'Etat, civils et militaires, des logements dans la proportion et selon les modalités définies par le livre IV, titre IV, chapitre I$^{er}$, section I du code de la construction et de l'habitation. (5%) (soit 1 logement).

Pour répondre à ces obligations, le bailleur s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux et, le cas échéant, aux délégataires des droits à réservation du préfet en application de l'article L.441-1.

**II - Engagements du bailleur à l'égard de l'Etat, relatifs aux conditions de location des logements.**

**Article 7**

***Mise en gestion des logements***

Si la gestion n'est pas directement assurée par le bailleur, celui-ci la fait assurer par les personnes et dans les conditions définies par l'arrêté du 9 mars 1978 portant agrément des personnes ou organismes habilités à gérer des logements faisant l'objet d'une convention.

JEB FL

Le bailleur informe le préfet, et, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général partie à la présente convention, les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL pour le compte de l'Etat et les locataires de la mise en gestion du programme ou de tout changement de gestionnaire.

**Article 8**

***Maintien des logements à usage locatif et conditions d'occupation et de peuplement des logements***

Les logements faisant l'objet de la présente convention sont maintenus à usage locatif jusqu'à la date fixée pour son expiration.

Les logements sont loués non meublés à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location, sauf dans les conditions prévues par l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L.442-1 du code de l'action sociale et des familles. Ils ne peuvent être occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Ils ne peuvent être loués ou occupés à quelque titre que ce soit ni par les ascendants ou les descendants, ni par ceux du conjoint ni par le conjoint du signataire de la convention.

Les logements libres de toute occupation sont loués à des familles dont les revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources fixés en application de l'article R331-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnés à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le bailleur s'engage à louer, lors de la mise en service de l'immeuble :

....logements au moins à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;

....logements au plus à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, dans la limite de 130% de ces plafonds.

JEB FL

## Article 9

***Montants des loyers maximum et modalités de révision.***

Le prix mensuel du loyer maximum résulte de l'application des 1° et 2° de l'article R. 353-16.

Il est fixé à 11,21 € le m² de surface utile pour chaque logement dans le document intitulé « composition du programme » annexé à la présente convention.(valeur janvier 2017).

Lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou à l'une de ses filiales, le loyer maximum est fixé à ...€ par m² de surface utile pour les locataires dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds fixés pour l'attribution des logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les conditions définies dans le document intitulé « composition du programme »annexé à la présente convention.

Ces loyers maximums sont révisés chaque année, le 1er juillet, dans les conditions prévues à l'article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

## Article 10

***Modalités de fixation et de révision du loyer pratiqué***

Dans la limite du loyer maximum établi dans les conditions ci-dessus, le loyer pratiqué pour chaque logement conventionné dont la valeur est fixée au m² de surface utile, ne peut excéder le loyer maximum défini dans le document « composition du programme ».

Dans la limite de ce loyer maximum, le loyer pratiqué :

*1°* peut être révisé chaque année le 1er juillet en cours de contrat de location, dans les conditions prévues à l'article 17d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

2° peut être réévalué à chaque renouvellement du contrat de location selon les modalités définies par l'article 17 c de la loi modifiée du 6 juillet 1989.

JEB FL

### III - Engagements du bailleur à l'égard des locataires

#### Article 11

***Etablissement d'un bail conforme à la convention***

Le bail conclu sur la base d'un projet du bailleur doit être conforme à la présente convention. Sont joints une copie de la convention ainsi qu'un formulaire de demande d'A. P. L.

#### Article 12

***Information des locataires en cas de changement de propriétaire***

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information du préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, des locataires et des organismes liquidateurs de l'A. P. L , le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification dans les conditions conformes, soit à l'article 5, soit à l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

#### Article 13

***Information des locataires en cas de modification ou de résiliation de la convention***

Le bailleur informe les locataires de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Quelle qu'en soit la cause, le bailleur informe le locataire de la date prévue pour l'expiration de la convention. En cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur, il s'engage à faire connaître aux locataires la teneur de l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 14

***Durée du contrat de location et congé donné par le locataire.***

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans.

JEB FL

Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I 2ème et 3ème alinéa de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement.

**Article 15**

***Modalités du paiement du loyer***

Le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur précise sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de A.P.L, si celle-ci est versée directement au bailleur conformément à l'article L. 351-9 du CCH.

En application du même article, pour chaque appel de loyer, le bailleur déduit s'il y a lieu le montant de l'A.P.L qu'il perçoit pour le compte du locataire du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement.

Lorsque l'organisme liquidateur de l'APL verse au bailleur des rappels d'aide personnalisée pour le compte de locataires, le bailleur affecte ces sommes au compte de ces derniers. Si après affectation il en résulte un surplus, le bailleur le reverse au locataire dans le délai d'un mois.

En cas d'impayé de loyer, le bailleur doit poursuivre le recouvrement de sa créance en notifiant au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception le montant de cette créance. Il doit également informer le locataire, lorsque celui-ci est bénéficiaire d'APL, de la saisine de la section des aides publiques au logement du conseil départemental de l'habitat visée à l'article 17 de la présente convention en cas de non règlement de la dette.

Toutefois, lorsque les logements appartiennent à l'association foncière mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou à l'une de ses filiales, et que le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai.

JEB FL

**Article 16**

***Dépôt de garantie***

Le dépôt de garantie stipulé le cas échéant par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

**IV - Engagements à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A.P.L. et à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement**

**Article 17**

***Obligations à l'égard des organismes chargés pour le compte de l'Etat de la liquidation et du paiement de l'A. P. L .***

1°) Le bailleur renseigne dès l'entrée en vigueur de la convention pour chaque locataire demandeur de l'APL, la partie de l'imprimé de demande d'A. P. L qui le concerne.

2°) Le bailleur fournit aux organismes liquidateurs de l'APL au plus tard le 15 mai de chaque année, conformément à l'arrêté du 22 août 1986 modifié relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'obtention de l'A. P. L et à son renouvellement :

- le montant du loyer applicable à chaque logement concerné par la présente convention à compter du 1er juillet de la même année pour permettre le renouvellement des droits à l'APL qui a lieu à cette date

- un document attestant que tous les bénéficiaires sont à jour de leurs obligations vis à vis du bailleur ou le cas échéant la liste des bénéficiaires d'APL non à jour en certifiant que cette liste est exhaustive. Ce document mentionne également la date à laquelle la commission départementale des aides publiques au logement prévue à l'article R. 351-47 du CCH a été saisie en cas d'impayé constitué au sens de l'article R. 351-30 du même code.

3°) En outre il fait part dans un délai maximum d'un mois aux organismes liquidateurs de l'APL des modifications affectant la situation locative du bénéficiaire (notamment colocation, résiliation de bail, décès).

**Article 18**

***Obligations à l'égard de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL)***

JEB FL

Le bailleur percevant l'A. P. L pour le compte du locataire saisit en application des articles R. 351-30 et R. 351-64 du code de la construction et de l'habitation la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) dès qu'un impayé de loyer est constitué en justifiant des démarches entreprises auprès du locataire défaillant. En outre, il lui communique le montant de l'impayé constitué au moment de la saisine.

Il fournit également à la CDAPL copie du bail lorsque celle-ci le lui demande et l'informe lorsqu'une procédure d'expulsion d'un bénéficiaire d'APL est engagée pour non paiement du loyer.

La CDAPL décide du maintien ou de la suspension de l'APL et en informe le bailleur et le bénéficiaire.

**V - Dispositions relatives à l'application des conventions**

**Article 19**

*Contrôle*

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

**Article 20**

***Inexécution de la convention par le bailleur***

**I - Reversement de l'avantage fiscal**

Cette mesure est précisée par l'instruction fiscale 8 A-1-97 publiée au bulletin officiel des Impôts du 4 mars 1997, relative à la taxe sur la valeur ajoutée applicable à la construction ou à la livraison d'immeubles d'habitation neufs destinés à usage locatif à caractère social :
« Conformément à l'article 284-2° du code général des impôts, les bailleurs qui ont imposé la livraison à soi-même de logements sociaux au taux de 5,5 % sont tenus de verser le complément de T. V. A. résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions d'application du taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

JEB FL

De même, en application de l'article 284-3° du même code, les bailleurs qui ont acquis un immeuble neuf sous le bénéfice du taux réduit de 5,5 % sont redevables d'un complément de TVA égal à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions de taxation de vente au taux réduit ne sont pas ou plus remplies.

Dans ces deux situations, l'événement qui détermine l'exigibilité du reversement est constitué par la rupture de la convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2-3° du code de la construction et de l'habitation c'est-à-dire la cessation d'une affectation réelle à la location à caractère social.

Cet événement détermine par ailleurs le point de départ de la prescription de l'action de contrôle de l'administration ».

**II - Sanctions administratives**

Ces sanctions ne peuvent être mises en oeuvre qu'au -delà de l'expiration du délai de droit de reprise de l'administration fiscale tel que prévu à l'article L. 176 du livre des procédures fiscales ou lorsque le reversement de la taxe n'est pas exigible.

En application de l'article L. 353-2 dudit code, en cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, et après mise en demeure du bailleur restée sans effet après un délai de deux mois, l'autorité administrative prononce pour chaque logement pour lequel le bailleur n'a pas respecté ses engagements contractuels, l'une des deux sanctions suivantes :

1° - **sanction financière** : le montant de la pénalité est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent de moins de 10% les plafonds de ressources fixés en application de l'arrêté du 29 juillet 1987 susvisé. Cette somme est portée au maximum à 18 mois de loyer maximum lorsque le bailleur attribue un logement locatif, en violation des dispositions de l'article 7 de la présente convention, à une famille dont les revenus excèdent d'au moins 10% ces plafonds.

Le montant de la pénalité est égal au maximum à 9 mois de loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré, hors loyers accessoires, et charges récupérables lorsque le bailleur ne respecte pas l'une de ses autres obligations contractuelles. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour un même logement.

JEB FL

**2° - Résiliation par l'Etat :** En cas d'inexécution par le bailleur de ses engagements prévus par la convention, tels que notamment non-respect du loyer maximum ou fraude, dissimulation, ou fausse déclaration à l'égard des organismes liquidateurs de l'A. P. L , le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation des logements, après mise en demeure du bailleur par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article L. 353-6 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 21**

***Publication***

La publication de la convention, de ses éventuels avenants et de sa résiliation au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier incombe au préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général. Les frais de publication sont à la charge du bailleur.

Le préfet, ou, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a signé une convention mentionnée aux articles L.301-5-1 et L.301-5-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil général, transmet aux organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'A. P. L une photocopie de la présente convention, de ses avenants éventuels ainsi que l'état prouvant qu'elle ou ils ont bien fait l'objet d'une publication au fichier immobilier (ou d'une inscription au livre foncier).

**Article 22**

***Révision de la convention***

La présente convention pourra être révisée tous les trois ans à la demande de l'une ou l'autre des parties par voie d'avenant. Les frais de publication sont pris en charge par la partie qui sollicite la révision.

JFB FL

Fait en 3 originaux à DRAVEIL, le 21 DEC. 2017

Résidence Stanislas
-14-
rue A. Daudet
91210 DRAVEIL
COLLEGE SOCIAL

Le bailleur[4]

Jules-Edouard BIEK
Président Général

Le préfet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président du conseil général

28 DEC. 2017

Pour la Préfète et par délégation
Pour le Directeur Départemental des Territoires
l'adjoint au chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain

Florian LEDUC

< page 16, mention ajoutée (5 mots et 2 lettres)

[4] Le bailleur doit avoir, préalablement à sa signature, paraphé chacune des pages

JEB FL

Pour le Préfet et par délégation
Pour le Directeur Départemental des Territoires
Par intérim et chef de Service Habitat et Renouvellement Urbain

Description du programme de réhabilitation et extension de 36 logements PLS situé au 43 rue de la Marquise à Ris-Orangis 91130.

1. Désignation du ou des immeubles.
Un immeuble situé 43 rue de la Marquise à 91130 RIS-ORANGIS sur un terrain cadastré section AE 1906 d'une contenance de 7 713 m².

2. Composition du programme.

Les éléments ci-après sont décrits par immeuble ou programme immobilier :

A. Locaux auxquels s'applique la présente convention :

1. Nombre des logements locatifs par type de logements avec numéro des logements :
**8 – studios**
**23 – T2**
**5 T3**
2. Surface habitable totale (article R. 111-2) : **1 496,62 m²**.
3. Surface totale des annexes entrant dans le calcul de la surface utile (article R. 353-16-2°) : **234,15 m²**.
3 bis. Liste de ces annexes, conforme à l'arrêté modifié du 9 mai 1995 du ministre du logement pris en application de l'article R. 353-16 : **36 caves, 15 balcons**.
4. Surface utile totale de l'opération (article R. 353-16-2°) : **1 613,81 m²**.

5. Décompte des surfaces et des coefficients propres au logement appliqués pour le calcul du loyer :
**36 logements PLS**
**Le programme ne contient pas de logement PMR**

| Désignation des logements | | | Surface habitable | Surface des annexes | | Surface utile | Loyer maximum par m² de surface utile | Coefficient propre au logement | Loyer maximum du logement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Colonne 1 | | | Colonne 2 | Colonne 3 | | Colonne 4 | Colonne 5 | Colonne 6 | Colonne 7 |
| n° de logt | type | étage | | Balcon | Cave | | | | |
| A1 | 2P | RDC | 45,79 | 0 | 4,24 | 47,91 | 11,21 | 1,0000 | 537,07 |
| A2 | STU | RDC | 29,99 | 0 | 2,39 | 31,19 | 11,21 | 1,0000 | 349,64 |
| A3 | 3P | RDC | 55,67 | 0 | 7,37 | 59,36 | 11,21 | 1,0000 | 665,43 |
| A4 | STU | RDC | 29,63 | 0 | 2,47 | 30,87 | 11,21 | 1,0000 | 346,05 |
| A5 | STU | RDC | 29,86 | 0 | 2,47 | 31,10 | 11,21 | 1,0000 | 348,63 |
| A6* | 2P | RDC | 45,81 | 0 | 4,14 | 47,88 | 11,21 | 1,0000 | 536,73 |

JEB FL

| Désignation des logements | | | Surface habitable | Surface des annexes | | Surface utile | Loyer maximum par m² de surface utile | Coefficient propre au logement | Loyer maximum du logement |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Colonne 1 | | | Colonne 2 | Colonne 3 | | Colonne 4 | Colonne 5 | Colonne 6 | Colonne 7 |
| n° de logt | type | étage | | Balcon | Cave | | | | |
| A7* | 2P | NIV1 | 46,52 | 0 | 4,24 | 48,64 | 11,21 | 1,0000 | 545,25 |
| A8 | STU | NIV1 | 30,91 | 0 | 2,39 | 32,11 | 11,21 | 1,0000 | 359,95 |
| A9 | 3P | NIV1 | 57,45 | 0 | 7,81 | 61,36 | 11,21 | 1,0000 | 687,85 |
| A10 | STU | NIV1 | 30,52 | 0 | 2,39 | 31,72 | 11,21 | 1,0000 | 355,58 |
| A11 | STU | NIV1 | 30,77 | 0 | 3,20 | 32,37 | 11,21 | 1,0000 | 362,87 |
| A12 | 2P | NIV1 | 46,06 | 0 | 4,24 | 48,18 | 11,21 | 1,0000 | 540,10 |
| A13 | 3P | NIV2 | 53,36 | 0 | 7,81 | 57,27 | 11,21 | 1,0000 | 642,00 |
| A14 | 3P | NIV2 | 56,83 | 0 | 7,90 | 60,78 | 11,21 | 1,0000 | 681,34 |
| A15 | STU | NIV2 | 30,49 | 0 | 3,34 | 32,16 | 11,21 | 1,0000 | 360,51 |
| A16 | 3P | NIV2 | 53,59 | 0 | 7,97 | 57,58 | 11,21 | 1,0000 | 645,47 |
| B1 | STU | RDJ | 20,24 | 0 | 2,37 | 21,43 | 11,21 | 1,0000 | 240,23 |
| B2* | 2P | RDJ | 42,27 | 0 | 4,38 | 44,46 | 11,21 | 1,0000 | 498,40 |
| B3* | 2P | RDJ | 42,27 | 3,70 | 4,57 | 46,41 | 11,21 | 1,0000 | 520,26 |
| B4 | 2P | RDJ | 42,27 | 3,70 | 4,19 | 46,22 | 11,21 | 1,0000 | 518,13 |
| B5 | 2P | RDJ | 42,27 | 9,50 | 4,19 | 49,12 | 11,21 | 1,0000 | 550,64 |
| B6 | 2P | RDC | 42,27 | 4,30 | 4,19 | 46,52 | 11,21 | 1,0000 | 521,49 |
| B7* | 2P | RDC | 42,27 | 0 | 4,19 | 44,37 | 11,21 | 1,0000 | 497,39 |
| B8 | 2P | RDC | 42,27 | 3,70 | 2,52 | 45,38 | 11,21 | 1,0000 | 508,71 |
| B9 | 2P | RDC | 42,27 | 3,70 | 4,13 | 46,19 | 11,21 | 1,0000 | 517,79 |
| B10 | 2P | RDC | 42,27 | 9,50 | 4,19 | 49,12 | 11,21 | 1,0000 | 550,64 |
| B11 | 2P | MEZ1 | 42,27 | 4,30 | 4,19 | 46,52 | 11,21 | 1,0000 | 521,49 |
| B12* | 2P | MEZ1 | 42,27 | 0 | 4,19 | 44,37 | 11,21 | 1,0000 | 497,39 |
| B13 | 2P | MEZ1 | 42,27 | 3,70 | 4,24 | 46,24 | 11,21 | 1,0000 | 518,35 |
| B14* | 2P | MEZ1 | 42,27 | 3,70 | 4,19 | 46,22 | 11,21 | 1,0000 | 518,13 |
| B15 | 2P | MEZ1 | 42,27 | 9,50 | 4,39 | 49,22 | 11,21 | 1,0000 | 551,76 |
| B16* | 2P | NIV1 | 42,27 | 4,30 | 4,39 | 46,62 | 11,21 | 1,0000 | 522,61 |
| B17* | 2P | NIV1 | 42,27 | 0 | 2,23 | 43,39 | 11,21 | 1,0000 | 486,40 |
| B18* | 2P | NIV1 | 42,27 | 3,70 | 4,18 | 46,21 | 11,21 | 1,0000 | 518,01 |
| B19* | 2P | NIV1 | 42,27 | 3,70 | 4,18 | 46,21 | 11,21 | 1,0000 | 518,01 |
| B20 | 2P | NIV1 | 42,27 | 9,50 | 4,18 | 49,11 | 11,21 | 1,0000 | 550,52 |
| **TOTAL GENERAL** | | | **1 496,62** | **80,50** | **153,65** | **1 613,81** | **11,21** | **36,00** | **18 090,81** |

* les logements attribués au contingent préfectoral

Batiment A : Réhabilitation

Batiment B : Construction neuve

JEB FL

6. nombre et liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire: **36 places de stationnement extérieur sécurisé.**

Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive.

| type d'annexe, définie à l'article R.353-16 dernier alinéa du 2° : | loyer maximum conventionné de l'annexe en € par mois |
|---|---|
| 36 places de stationnement extérieur sécurisé | 30,00 € mensuel |

Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause.

B. Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

- locaux commerciaux (nombre)
- bureaux (nombre)
- autres "

Origine des propriétés[5]

L'acte APPPORTS DE BIEN IMMOBILIER a été établi le 18 avril 2016 par Maître Louis GOURRET, notaire à l'Office Notarial situé 14, rue des Pyramides à PARIS (1er) et a été publié le 13 mai 2016 au Service de la Publicité Foncière de Corbeil-Essonnes 1er bureau, sous le volume 2016 P n° 3756.

[5] établie conformément à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière

JFB FL

4. Renseignements administratifs

4. 1 Permis de construire : n° PC 091 521 08 10048 T01
4. 2 Date prévisible ou effective d'achèvement des travaux de construction : Février 2018
4. 3 Date d'achat du ou des logements : 18 avril 2016
4. 4 Modalités de financement : Prêt PLS contracté au Crédit Coopératif
* Financement principal :
- date d'octroi du prêt : 25 Avril 2016
- date de transfert du prêt :
- numéro du prêt : 15034410
* Financement complémentaire :
* Subventions éventuelles :

JEB FL

## CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

La soussignée, Préfète de l'Essonne certifie que :

- la présente copie, établie sur 19 rôles est exactement collationnée et conforme à la minute,

- l'identité complète des parties lui a été régulièrement justifiée, et plus particulièrement, en ce qui concerne la société ci-dessus dénommée, au vu d'un extrait de ses statuts.

Fait à Evry, le 28 DEC. 2017

Pour la Préfète et par délégation
Pour le Directeur Départemental des Territoires
L'adjoint au Chef du Service Habitat et Renouvellement Urbain

Florian LEDUC

# ETAT SUR PUBLICATION

cerfa
N°11104*03
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n°55-1350 du 14/10/1955, art. 39

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2013)
@internet-DGFiP

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION
N° de la demande : F 1377
Déposée le : 20 JUIL. 2023
Références du dossier : 2023792

# Demande de renseignements (1)
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

| INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE | IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR (2) |
|---|---|
| ☐ hors formalité<br>☑ sur formalité<br>Opération juridique : Publication ordonnance du Juge Commissaire autorisant la vente<br>NOS REFS à rappeler 2022.1950/N.M STANISLAS ANCEL ESQ<br>Service de dépôt : CORBEIL 1 8104P01 | M AVOCATS ASSOCIES MORINI<br>Résidence le Féray 4 rue Féray 91100 CORBEIL ESSONNES<br>RETOUR PAR MAIL - MERCI<br>Adresse courriel (3) : email@morini.com<br>Téléphone : 0160861313<br>A CORBEIL ESSONNES, le 18/07/2023<br>Signature |
| CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION<br>Formalité du ____ Vol. ____ N° ____ | |

## COUT

| | | |
|---|---|---|
| **Demande principale :** | | 12 € |
| **Nombre de feuilles intercalaires :** | | |
| - nombre de personnes supplémentaires : | x € = | 0 € |
| - nombre d'immeubles supplémentaires : | x € = | 0 € |
| **Frais de renvoi :** | | € |

☐ règlement joint ☐ compte usager **TOTAL =** 12,00 €

## MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)

☐ numéraire
☐ chèque ou C.D.C.
☐ mandat
☐ virement
☐ utilisation du compte d'usager : ____ QUITTANCE : ____

## PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

| POINT DE DÉPART | TERME |
|---|---|
| - Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).<br>- Depuis le ..... | - Date de dépôt de la présente demande (hors formalité).<br>- Date de la formalité énoncée (sur formalité).<br>- Jusqu'au ....date réception demande.....inclusivement. |

(1) Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(2) Identité et adresse postale.
(3) Uniquement pour les usagers professionnels.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (nous avons désigné la responsabilité de l'État — art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser l'imprimé n° 3234-SD

| N° | Personnes physiques : Nom<br>Personnes morales : Forme juridique ou dénomination | Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil<br>Siège social (4) | Date et lieu de naissance<br>N° SIREN |
|---|---|---|---|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |

**DÉSIGNATION DES IMMEUBLES** (nous avons désigné la responsabilité de l'État — art. 9-1 ou 9 du décret du 04/01/1955 modifié). Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser l'imprimé n° 3234-SD

| N° | Commune<br>(arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro) | Références cadastrales<br>(préfixe s'il y a lieu, section et numéro) | Numéro de volume | Numéro de lot de copropriété |
|---|---|---|---|---|
| 1 | RIS-ORANGIS (91130) 43 Rue de la Marquise et 55 Rue Albert REMY | AE 1906 | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |

## CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

☐ **DEMANDE IRREGULIERE**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF)
☐ demande non signée et/ou non datée
☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ défaut de paiement
☐ demande irrégulière en la forme
☐ autre : .....

☐ **REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie (5) qu'il n'existe, dans sa documentation :

☐ aucune formalité.
☐ que les ..... formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les ..... faces de copies de fiches ci-jointes.

le .....

*Pour le service de la publicité foncière,*
*le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

(4) Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.
(5) Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).

Date : 24/07/2023

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9104P01 2023F1377**

**PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 20/07/2023**

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

| Code | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
|---|---|---|---|---|
| 521 | RIS-ORANGIS | AE 1906 | | |

FORMALITES PUBLIEES

**N° d'ordre : 1** date de dépôt : 26/02/2013 références d'enfiassement : **9104P01 2013P1527** Date de l'acte : 25/02/2013

nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE 2617 X**

**N° d'ordre : 2** date de dépôt : 13/05/2016 références d'enfiassement : **9104P01 2016P3756** Date de l'acte : 18/04/2016

nature de l'acte : **APPORT DE BIEN IMMOBILIER**

**N° d'ordre : 3** date de dépôt : 05/08/2016 références d'enfiassement : **9104P01 2016V3894** Date de l'acte : 19/05/2016

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

**N° d'ordre : 4** date de dépôt : 02/02/2018 références d'enfiassement : **9104P01 2018P1082** Date de l'acte : 28/12/2017

nature de l'acte : **CONVENTION N°91-1-12-2017-06.569-091/081**

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**
**CORBEIL 1**
**75-79 RUE FERAY**
**91107 CORBEIL**
**Téléphone : 0160905149**
**Télécopie : 0160905197**
**Mél. : spf.corbeil1@dgfip.finances.gouv.fr**

**Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES**
**4 RUE FERAY**
**RESIDENCE LE FERAY**
**91100 CORBEIL-ESSONNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**
**CORBEIL 1**

**Demande de renseignements n°9104P01 2023F1377**
**déposée le 20/07/2023, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES**

**Réf. dossier : ORDONNANCE VTE RES STANISLAS**

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 16/07/2023 (date de mise à jour fichier)
  [ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [ x ] Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  du 17/07/2023 au 20/07/2023 (date de dépôt de la demande)
  [ x ] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CORBEIL 1, le 24/07/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Paul GUYARD

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document



Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

## RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 16/07/2023

**N° d'ordre : 1** Date de dépôt : 26/02/2013 Référence d'enliassement : **9104P01 2013P1527** Date de l'acte : 25/02/2013

Nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE 2617 X**
Rédacteur : ADM CADASTRE DE CORBEIL / CORBEIL-ESSONNES

*Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2013P1527 : Division de parcelle*

| Immeuble Mère | | | | | | Immeuble Fille | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Commune | Pfx | Sect | Plan | Vol | Lot | Commune | Pfx | Sect | Plan | Vol | Lot |
| RIS-ORANGIS | | AE | 1895 | | | RIS-ORANGIS | | AE | 1905 à 1906 | | |

**N° d'ordre : 2** Date de dépôt : 13/05/2016 Référence d'enliassement : **9104P01 2016P3756** Date de l'acte : 18/04/2016

Nature de l'acte : **APPORT DE BIEN IMMOBILIER**
Rédacteur : NOT GOURRET LOUIS / PARIS

*Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2016P3756 : CHANGEMENT DE DENOMINATION*

| Ancienne Désignation | Nouvelle Désignation |
|---|---|
| LE SANATORIUM DES CHEMINOTS,775670888,ASS,14 RUE ALPHONSE DAUDET 91210 DRAVEIL | ASSOCIATION HOSPITALIERE LES CHEMINOTS,775670888,ASS,14 RUE ALPHONSE DAUDET 91210 DRAVEIL |

*Disposition n° 2 de la formalité 9104P01 2016P3756 : APPORT DE BIEN IMMOBILIER*

**Disposant, Donateur**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| | ASSOCIATION HOSPITALIERE LES CHEMINOTS | 775 670 888 |

**Bénéficiaire, Donataire**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| 2 | RESIDENCE STANISLAS | |

**Immeubles**

| Bénéficiaires | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | TP | RIS-ORANGIS | AE 1906 | | |

## RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 16/07/2023

*Disposition n° 2 de la formalité 9104P01 2016P3756 : APPORT DE BIEN IMMOBILIER*

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Apport à titre gratuit.
Evaluation du bien : 462 000 euros.

| N° d'ordre : 3 | Date de dépôt : 05/08/2016 | Référence d'enliassement : **9104P01 2016V3894** | Date de l'acte : 19/05/2016 |
|---|---|---|---|
| | Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE** | | |
| | Rédacteur : NOT Christine MAUS / PARIS | | |
| | Domicile élu : PARIS en l'étude | | |

*Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2016V3894 :*

**Créanciers**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de Naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| | CREDIT COOPERATIF | |

**Propriétaire Immeuble / Contre**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de Naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| 1 | RESIDENCE STANISLAS | |

**Immeubles**

| Prop.Imm/Contre | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
|---|---|---|---|---|---|
| | | RIS-ORANGIS | AE 1906 | | |

Montant Principal : 3.700.000,00 EUR Accessoires : 740.000,00 EUR Taux d'intérêt : 2,36 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2048 Date extrême d'effet : 25/04/2049

| N° d'ordre : 4 | Date de dépôt : 02/02/2018 | Référence d'enliassement : **9104P01 2018P1082** | Date de l'acte : 28/12/2017 |
|---|---|---|---|
| | Nature de l'acte : **CONVENTION N°91-1-12-2017-06.569-091/081** | | |
| | Rédacteur : ADM MME LA PREFETE DE L'ESSONNE / ÉVRY | | |

## RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 16/07/2023

*Disposition n° 1 de la formalité 9104P01 2018P1082 :*

**Disposant, Donateur**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| | ETAT | |

**Bénéficiaire, Donataire**

| Numéro | Désignation des personnes | Date de naissance ou N° d'identité |
|---|---|---|
| 1 | RESIDENCE STANISLAS | |

**Immeubles**

| Bénéficiaires | Droits | Commune | Désignation cadastrale | Volume | Lot |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | TP | RIS-ORANGIS | AE 1906 | | |

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Convention type conclue en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.
Date d'expiration de la convention : 30/06/2048.

## CERTIFICAT DE DEPOT DU 17/07/2023 AU 20/07/2023

| Date et Numéro de dépôt | Nature et Rédacteur de l'acte | Date de l'acte | Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires | Numéro d'archivage Provisoire |
|---|---|---|---|---|
| 20/07/2023<br>D32792 | ORDONNANCE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE VALANT SAISIE<br><br>ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE EVRY-COURCOURONNES | 13/06/2023 | MANDATAIRE LIQUIDATEUR ME ANCEL<br>RESIDENCE STANISLAS | 9104P01 S00147 |

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 5 pages y compris le certificat.

# RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

RIS-ORANGIS

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**
**Délivré au nom de la Commune par Le Maire**

**N° du dossier :** CU 091 521 23 10209

**CADRE 1 : IDENTIFICATION ET OBJET DE LA DEMANDE**
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

**En date du :**
**19 juillet 2023**

**Propriétaire :** RESIDENCE STANISLAS

**Localisation du terrain :** 43 RUE DE LA MARQUISE
91130 RIS-ORANGIS

**Références cadastrales :** AE 1906

**Demandeur :**

MILOT DELAPLACE
25 RUE DE PARIS
77220 TOURNAN EN BRIE

☒ **Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, le régime de taxes et participations d'urbanisme et l'état des équipements publics existants ou prévus** (Art.L.410-1, 1er alinéa du code de l'Urbanisme).

☐ **Demande en vue de savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération déterminée, indiquant la destination et la nature des bâtiments et leur superficie de plancher hors œuvre** (Art.L410-1, 2ème alinéa du code de l'Urbanisme).

**CADRE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN**

Les articles L. 111-6 à 10, R 111-2, R 111-4, R 111-26, R 111-27 du règlement national d'urbanisme s'appliquent.

Le terrain est situé dans un périmètre où toute démolition est soumise à autorisation (Délib n°2007/064 du 27/09/2007)
Le terrain est situé dans un périmètre de maintien d'autorisation en matière de clôture (Délib n°2007/102 du 20/12/2007)

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2019
Règlement Local de Publicité approuvé le 09/06/2023

| **Situation / Zone : urbaine** | **Secteur :** ULb | **Hauteur:** voir l'extrait du règlement joint |
|---|---|---|

**L'intégralité du PLU est disponible sur site officiel de la commune : www.ville-ris-orangis.fr**

**CADRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

| | |
|---|---|
| Superficie du terrain de la demande (1) | 7713 m² |
| Surface de plancher susceptible d'être édifiée (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée) | SANS OBJET |
| Surface de plancher des bâtiments existants | SANS OBJET |

(1) Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique, les règlements applicables à l'îlot de propriété et autres servitudes administratives.

**CADRE 4 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL :**

Servitudes d'utilité publique :

☐ Secteur affecté par le bruit
☐ I1 – Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression
☐ I3 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
☐ I4 – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
☐ AC1 - Servitude de protection des monuments historiques
☐ AC2 – Servitude de protection des sites pittoresques
☒ PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
☐ AS1 – Servitudes relatives à la conservation des eaux
☐ EL3 – Servitude de halage et d'exploitation
☐ T1 – Servitudes liées au chemin de fer
☐ Plan de prévention des Risques technologiques (PPRT) autour des installations des Sociétés ANTARGAZ, CIM et SOUFFLET AGRICULTURE situées secteur de « la Plaine Basse » à GRIGNY et RIS-ORANGIS relatif à l'arrêté préfectoral du 04 avril 2018
☐ Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003

Servitudes d'utilité sols :

☐ Eléments de protection au titre de l'art. L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme :
- ☐ Bâtiment(s)
- ☐ Arbre(s)

**CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION**

☐ Périmètre de préemption urbain simple

☐ Périmètre de préemption urbain renforcé

☐ Périmètre de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

☒ Parcelle(s) non concernée(s) par un droit de préemption

**CADRE 6 BIS : BENEFICIAIRE DU DROIT**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN.** Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du Code de l'Urbanisme.

**TAXES :** Les contributions cochées seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire.

☒ Taxe d'aménagement : Taux communal 5%

☒ Taxe d'aménagement : Taux départemental 2,5%

☒ Taxe d'aménagement : Taux en région Ile de France 1%

☒ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile de France. Circonscription n°3.

☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17/01/2001, modifiée relative à l'archéologie préventive

☐ Versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité : NEANT

**PARTICIPATIONS:** Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :
- par un permis de construire, un permis d'aménager, un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

☒ Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

☒ Incorporation dans le domaine public communal des terres vaines et vagues (Délib n°2019/274 du 26/09/2019)

**Participations préalablement instaurées par délibération**

☒ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1 2ème –b)

**CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES à l'article. L421-5 du code de l'urbanisme**

| RESEAUX | DESSERTE | CAPACITE | service ou concessionnaire | Vers | Date non déterminée |
|---|---|---|---|---|---|
| Voies publiques | | | | | |
| Eau potable | | | GRAND PARIS SUD | | |
| Assainissement | | | GRAND PARIS SUD | | |
| Electricité | | | ENEDIS | | |

**CADRE 8 : CERTIFICAT DE NUMEROTAGE**

**Numérotage de la (ou des) parcelle(s) :** 43, RUE DE LA MARQUISE

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

☒ La commune n'est pas concernée par la présence de termites
☒ Carrière non signalée
☒ Sols argileux : zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Etude de sol obligatoire lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.
☐ Site archéologique potentiel
☒ Zone de sismicité : zone 1 risque très faible
☒ Secteur d'information sur les sols (SIS) défini par arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258 du 26 octobre 2020 :

- ☐ SISn°91SIS05589 relatif au site Décharge RIS
- ☐ SISn°91SIS05760 relatif au site Expedit Diffusion
- ☐ SISn°91SIS05588 relatif au site Intrafor
- ☐ SISn°91SIS05589 relatif au site LU RIS

☒ Hors lotissement
☒ Alignement communal de fait

☐ Zone d'Aménagement Concerté
☐ Secteur O.I.N.
☐ Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme :

- ☐ Emplacement n°1 : réalisation du projet tram-train T12
- ☐ Emplacement n°2 : réalisation du projet TZEN4

☐ Zone Quartier Politique de la Ville
☐ Autorisation préalable de mise en location applicable au périmètre de la copropriété de la Ferme du Temple (Délibération n°2019/377 du 18/12/2019)
☐ Autorisation préalable de mise en location applicable au périmètre de la copropriété sis 24 rue Edmond Bonté (Délibération n°2019/103 du 04/04/2019)
☒ Demande d'inscription sur la liste préfectorale des communes susceptibles de faire l'objet d'une campagne de ravalement obligatoire. (Délibération n°2021/ 193 du 30 juin 2021).
☒ Pas d'interdiction d'habiter
☒ Pas d'insalubrité
☐ Plan de sauvegarde
☒ Absence d'arrêté de péril

N.B : concernant la présence de plomb et d'amiante, il appartient au propriétaire de faire réaliser le diagnostic.

Le présent certificat comprend 4 pages

**Fait à Ris-Orangis, le 11/08/2023**

**Par délégation du Maire**

Grégory GOBRON
1er Maire-Adjoint

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :**
Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées
L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

**DUREE DE VALIDITE :**
Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.
Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe du tribunal de grande instance, notaire...)

**PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme) :**
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite)*.

**DROIT DES TIERS :**
La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement*...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Département
ESSONNE

Commune :
RIS ORANGIS

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

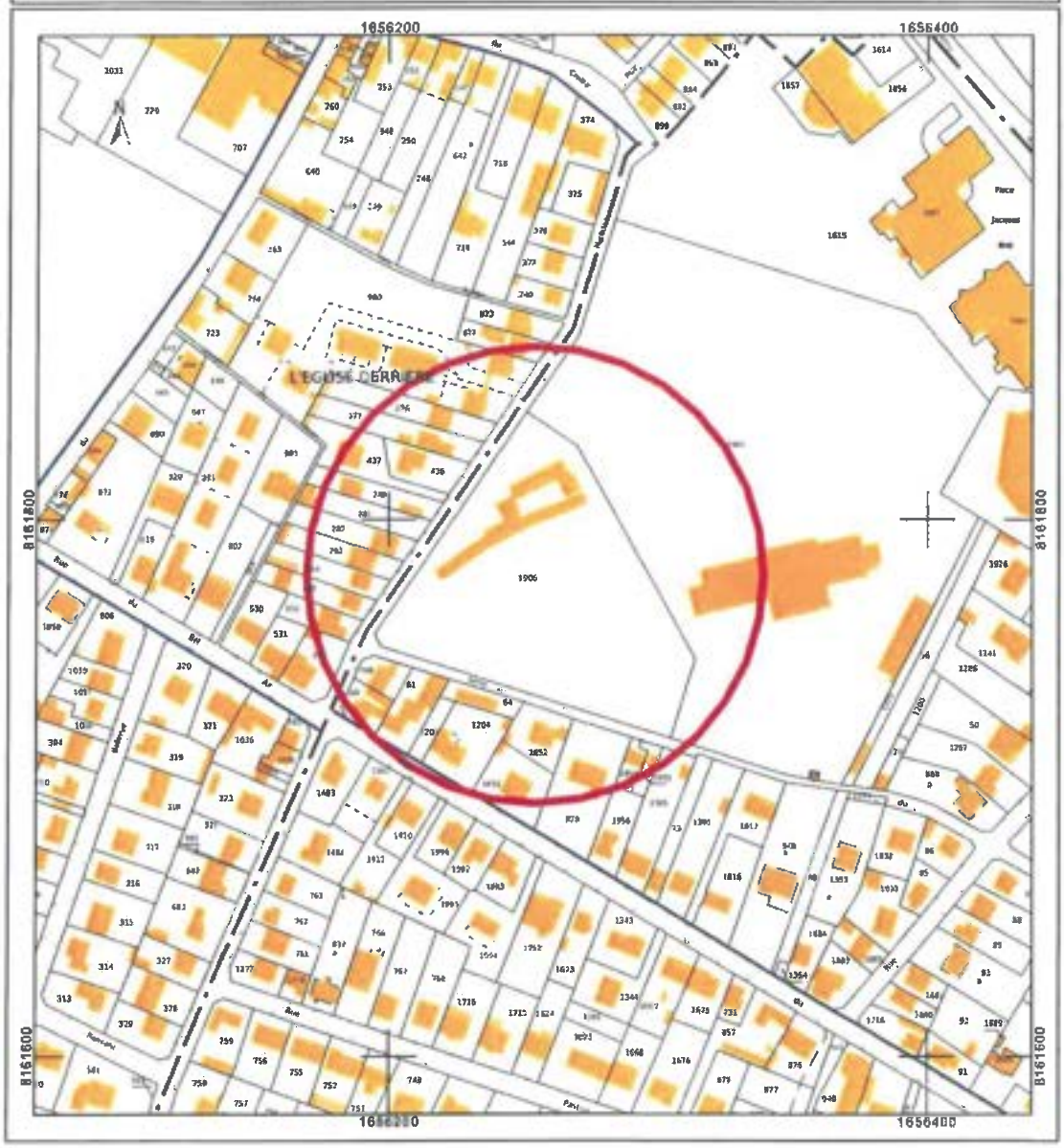
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivant :
Corbeil
75-79 rue Ferry 91107
91107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 26
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME


LEGENDE

# Etat des nuisances sonores aériennes

**Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.**

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° NEANT du mis à jour le / /

| Adresse de l'immeuble | code postal ou insee | commune |
|---|---|---|
| 43, rue de la Marquise | 91 130 | RIS ORANGIS |

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB [1] oui non X

révisé approuvé date / /

[1] Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] oui non

[2] Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB [1] oui non

révisé approuvé / / date / /

[1] Si oui, nom de l'aérodrome

## Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

| zone A[1] | zone B[2] | zone C[3] | zone D[4] |
|---|---|---|---|
| forte | forte | modérée | |

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 cette et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'Institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de .....
peut être consulté à la mairie de la commune de .....
où est sis l'immeuble.

| vendeur / bailleur | date / lieu | acquéreur / locataire |
|---|---|---|
| RESIDENCE STANISLAS | 31/08/2023/ Ozoir la Ferrière | |

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/

# Etat des risques et pollutions

**aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués**

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° **2020-DDT-SE-N -415** du **22/12/2020** mis à jour le

| Adresse de l'immeuble | code postal ou insee | commune |
|---|---|---|
| **43, rue de la Marquise** | **91 130** | **RIS ORANGIS** |

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N — [1] oui ☐ non ☒
  prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date
  [1] Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] oui ☐ non ☒
> [2] Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — oui ☐ non ☐

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N — [1] oui ☐ non ☒
  prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date
  [1] Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] oui ☐ non ☐
> [2] Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — oui ☐ non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M — [3] oui ☐ non ☒
> prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date
> [3] Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] oui ☐ non ☐
> [4] Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — oui ☐ non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé — [5] oui ☐ non ☒
> [5] Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] oui ☐ non ☐
> [5] Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés — oui ☐ non ☐
> [6] Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. — oui ☐ non ☐

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

zone 1 ☒ très faible | zone 2 ☐ faible | zone 3 ☐ modérée | zone 4 ☐ moyenne | zone 5 ☐ forte

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — oui ☐ non ☒

**Information relative à la pollution des sols**

> **Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)** — oui ☐ non ☒

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

***catastrophe naturelle minière ou technologique**

> **L'information est mentionnée dans l'acte de vente** — oui ☐ non ☐

**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**

Cartographie mise à disposition en PJ

| vendeur / bailleur | date / Lieu | acquéreur / locataire |
|---|---|---|
| RESIDENCE STANISLAS | 31/08/2023/ **Ozoir la Ferrière** | |

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
**www.georisques.gouv.fr**

PRÉFET
DE L'ESSONNE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale des territoires**
**Service Environnement**
**Bureau Prévention des Risques et des Nuisances**

**Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N° 415 du 22 décembre 2020**

**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols sur la commune de RIS-ORANGIS (Essonne)**

**Le Préfet de L'Essonne**
**Chevalier de la Légion d'Honneur**
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.127-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

**VU** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

**VU** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

**VU** l'arrêté n°2018-DDT-SE-N° 312 du 3 août 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de RIS- ORANGIS (Essonne) ;

**VU** l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

**VU** l'arrêté n°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

**VU** l'arrêté n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de Ris-Orangis ;

**VU** l'arrêté n°2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Ris-Orangis et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

La commune de Ris-Orangis est :

- exposée aux risques naturels d'inondation de la vallée de la Seine ;
- exposée aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols SIS suivants :
  - n°91SIS05588 relatif au site de Intrafor,
  - n°91SIS05589 relatif au site de la Décharge de RIS,
  - n°91SIS05760 relatif au site Expédit Diffusion,
  - n°91SIS05599 relatif au site de LU RIS.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

**Article 2**

Les documents de référence relatifs aux risques et pollutions auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté inter-préfectoral n°2003-PREF.DCL/0375 ;
- le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n°2018 PREF/ DCPPAT/BUPPE/041 ;
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 26 octobre 2020 par arrêté préfectoral n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258.

**Article 3**

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- des documents graphiques délimitant les zones exposées au risque inondation et les secteurs d'information sur les sols.

**Article 4**

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Ris-Orangis et de la préfecture de l'Essonne.

**Article 5**

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

**Article 6**

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Ris-Orangis et à la présidente de la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie de Ris-Orangis et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.
Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.
Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État en l'Essonne : http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires.

**Article 7**

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet : http://www.georisques.gouv.fr

**Article 8**

Le présent arrêté abroge l'arrêté n° 2018-DDT-SE-N° 312 du 3 août 2018.

**Article 9**

Monsieur le préfet, le directeur de cabinet, le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de Ris-Orangis sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet, par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement

Sandrine FAUCHET

Préfecture de département

Code postal 91130 **Commune de RIS-ORANGIS** Code INSEE 91521

# Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

**Annexe à l'arrêté préfectoral**
n° 2020-DDT-SE-N°415 du 22 / 12 /2020 mis à jour le 22 / 12 / 2020

## Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR **N** [1] **oui** X **non**
**prescrit** **anticipé** **approuvé** X date 20/10/03

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à
inondations X autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux **oui** X **non**

■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR **N** [1] **oui** **non** X
**prescrit** **anticipé** **approuvé** date / /

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations autres

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux **oui** **non**

## Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR **M** [2] **oui** **non** X
**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date** / /

[2] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres

> Le règlement du PPR **M** comprend des prescriptions de travaux **oui** **non**

## Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit** [3] **oui** **non** X

[3] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR **T approuvé** **oui** X **non**

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement **oui** **non** X

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements [4] **oui** X **non**

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

## Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

| zone 1 très faible | zone 2 faible | zone 3 modérée | zone 4 moyenne | zone 5 forte |
|---|---|---|---|---|
| X | | | | |

## Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3 — oui — non X

## Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS) — oui X — non

## Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
>
| | |
|---|---|
| . de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle | nombre 14 |
| . de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique | nombre 0 |

## Pièces jointes *

### Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

### Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques inondations (PPRI de la Seine approuvé le 20/10/2003)

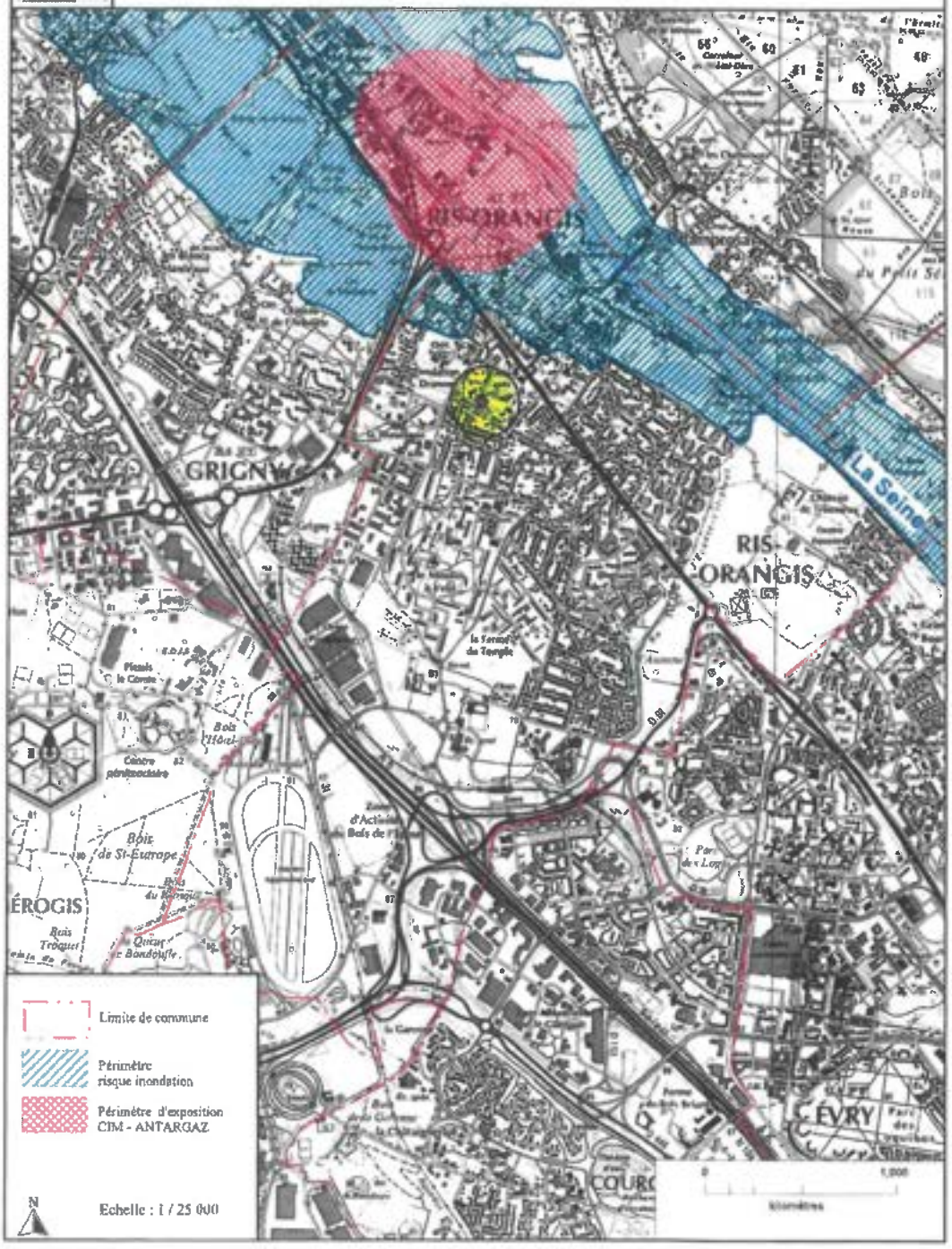
Document cartographique délimitant les zones exposées aux risques technologiques (PPRT CIM ANTARGAZ approuvé le 04/04/2018)

Document cartographique délimitant les secteurs d'information sur les sols (extrait de l'arrêté n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258)

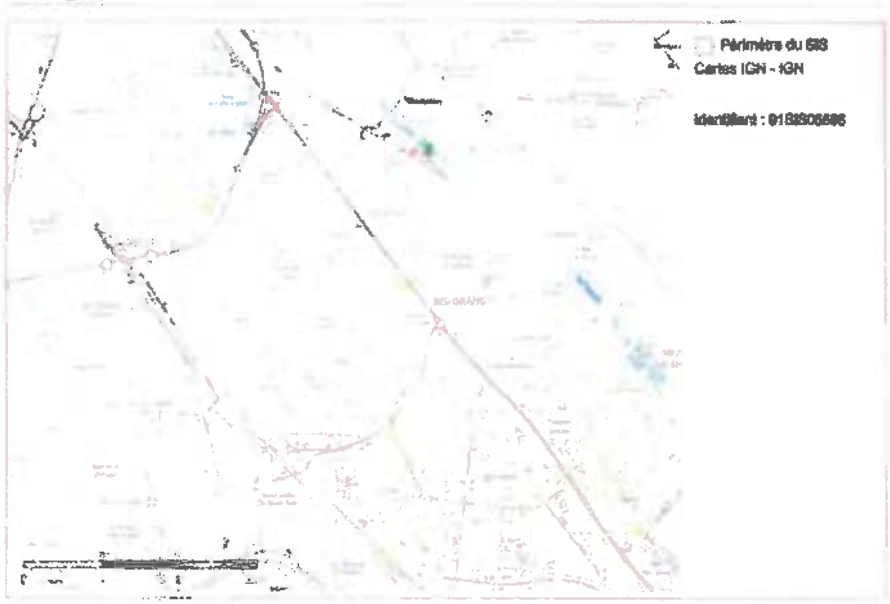
date 22/12/2020 — le préfet de département

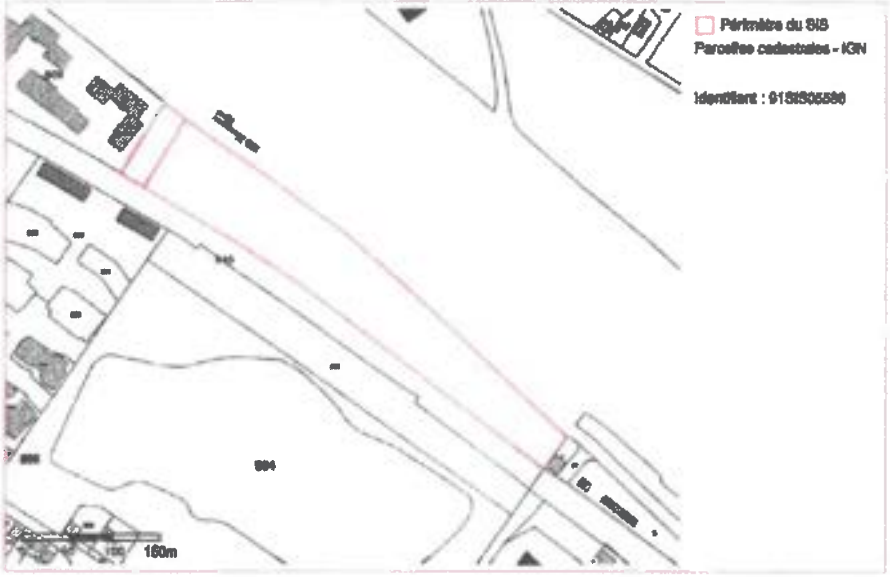
* Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département www.departement.gouv.fr

**Carte relative à l'Information des Acquéreurs et des Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**
**Commune de Ris Orangis**

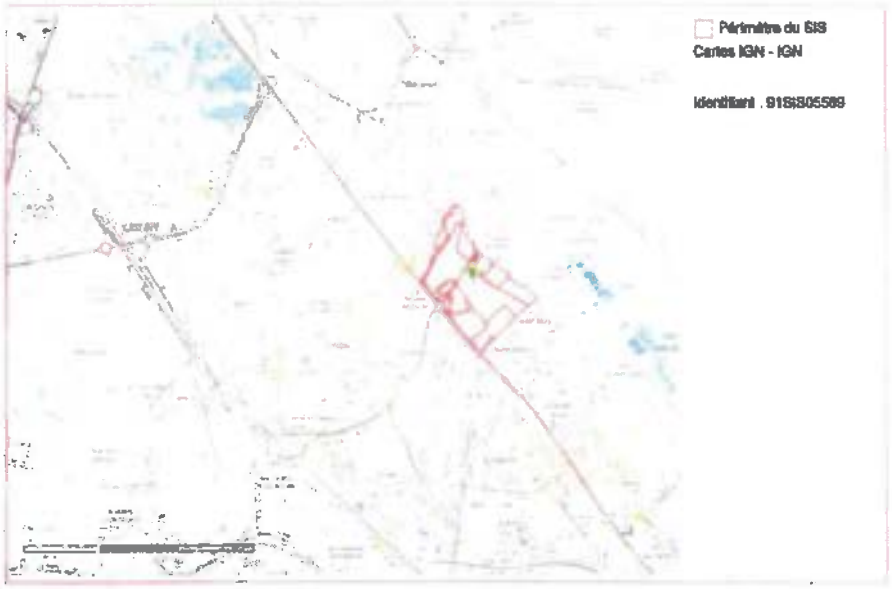


## Cartographie



## Cartographie



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

# Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 19/07/2023
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL Sylvain MILOT et Philippe DELAPLACE

SF2309124649

DESIGNATION DES PROPRIETES

*Département :* 091 *Commune :* 521 RIS ORANGIS

| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | N° de DA | Section | N° plan | Contenance |
| AE | 1906 | | | 43 RUE DE LA MARQUISE | 0ha77a13ca | | | | | |

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

SPDC

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

# ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 31 août 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

## PARCELLE(S)

**91130 RIS-ORANGIS**

Code parcelle :
**000-AE-1906**

*Parcelle(s) : 000-AE-1906, 91130 RIS-ORANGIS*

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

# RAPPEL

## Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

## Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?** ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

### SIGNATURES

| Vendeur / Bailleur | Date et lieu | Acheteur / Locataire |
|---|---|---|

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi Seine a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date de prescription : 13/05/1996
Date d'approbation : 19/10/2009

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté. Un PPR anticipé est un PPR non encore approuvé mais dont les règles sont déjà à appliquer, par anticipation.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Inondation
Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

### RISQUE INDUSTRIEL

Le Plan de prévention des risques technologiques (PPR) de type Risque industriel nommé PPRT CIM et ANTARGAZ a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.
Date d'approbation : 04/04/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :
Effet thermique
Effet de surpression

Le plan de prévention des risques technologiques est un document réalisé par l'État qui a pour objectif de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future autour du site.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

## ARGILE : 3/3

1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3

## POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- 14 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.

*Parcelle(s) : 000-AE-1906, 91130 RIS-ORANGIS*

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 17 Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 11

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| ECOA8800084A | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| INTE0000522A | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| INTE0200080A | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| INTE1615488A | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| INTE1820387A | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| INTE2119792A | 19/06/2021 | 20/06/2021 | 30/06/2021 | 02/07/2021 |
| INTE9700555A | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| NOR19830111 | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |
| NOR19830621 | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| NOR19831115 | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |

Sécheresse : 4

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| INTE0400918A | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| INTE1926068A | 01/07/2018 | 30/09/2018 | 17/09/2019 | 26/10/2019 |
| INTE9300656A | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| INTE9800067A | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |

Mouvement de Terrain : 2

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| NOR19831115 | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

# ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

| Nom du site | Fiche détaillée |
|---|---|
| ASSOCIATION HOSPITALIERE Les Cheminots | https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0005504842 |

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

| Nom du site | Fiche détaillée |
|---|---|
| AUXILIAIRE DE CHAUFFAGE | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883245 |
| PICCO M. | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883270 |
| BLANPAIN et Fils | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883279 |
| HLM DE L'ESSONNE | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883286 |
| IMPRIMERIE D'ORANGIS | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883289 |
| TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883290 |
| EXPEDIT DIFFUSION, ex BOEGLIN ET FILS | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883292 |
| HLM DE L'ESSONNE | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883229 |
| BOULET Frères | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883234 |
| TICT(Tuyauterie Industrielle Chaudronnerie Tolerie), ex FTF, ex LECLERC | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883248 |
| MOBIL OIL FRANÇAISE | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883260 |
| SAROME (Sté des Applications Rationnelles de l'Outillage Mécanique et Electronique) + Ent. Charles MAIRE | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883235 |
| CHOQUET Louis | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883238 |
| BRIERE Philippe | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883280 |

# PROCES VERBAUX DE DESCRIPTION

CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE
SAS CD JUSTITIA
E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés
Office d'Epinay-Sous-Sénart
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr
www.cd-justitia.fr
Compte bancaire
IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 5713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**
*EXPEDITION*

| COUT ACTE | |
|---|---|
| EMOLUMENT R444-3 | 219,16 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| VACATION | 1711,20 |
| HT | 1938,03 |
| TVA 20,00 % | 387,61 |
| TTC | 2325,64 |

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE HUIT SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**Maitre Christophe ANCEL**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES domicilié 9 Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du Fond de Dotation Résidence Stanislas dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14, rue Alphonse Daudet, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'Essonne le 24 mars 2014, rendu public par insertion au Journal Officiel daté du 19 avril 2014.

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domicilié Résidence « Le Féray » 4 rue Féray BP 16 à CORBEIL-ESSONNES 91100) , laquelle se constitue et occupe sur la présente poursuite de la saisie immobilière et de ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance rendue le 13 juin 2023 par Madame e Juge Commissaire près le Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES autorisant la vente du bien immobilier.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D'une ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

Me suis transporté ce jour sur la commune de RIS ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Rémy à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif dudit bien immobilier ci-après désigné et appartenant au Fond de dotation « Résidence Stanislas ».

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- Société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT,
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les opérations de description ont débuté à 7h45 pour se terminer à 20h00.

# I. DESIGNATION GENERALE

## 1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sont situés à 91130 RIS ORANGIS 43, rue de la Marquise et 55, rue Albert Rémy et cadastrés section AE numéro 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Le bâtiment A implanté en longueur et en léger arc de cercle lequel se développe sur sous-sol semi enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages à usage d'habitation.

Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé – 6 au premier étage – 4 au deuxième étage).

Le bâtiment B constitué d'une extension du bâtiment précédent édifié à l'arrière de celui-ci côté rue de la Marquise.

Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, trois niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation.

Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveau).

Est tel qu'au surplus ces biens et droits immobiliers existent et comportent avec toutes leurs aisances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte établi en date du 18 avril 2016 reçu par Maitre Louis GORRET, Notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière en date du 13 mai 2016 sous les références 91 04 P 01 – 2016 P 37 56.

## 3. Conditions d'occupation

31 appartements sont occupés par des locataires.
Les autres sont inhabités.

La gestion locative de l'immeuble est confiée à l'agence CITYA, 19 boulevard des Coquibus à EVRY (91000).

## 4. Situation géographique

La résidence jouxte l'hôpital des cheminots.

Elle est située sur la Route Nationale 7 à proximité immédiate de VIRY CHATILLON et d'EVRY.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :

- **Appartement A 2 :**

Cet appartement est situé en rez-de-jardin extérieur et comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : revêtement plastique en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état bon.

Derrière cette porte : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Trois convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état bon.

Une série de 5 fenêtres donnant sur le parking côté jardin encadrement PVC, double vitrage.

Chaque fenêtre est surplombée par un vitrage enfermant un volet roulant en état bon.

Deux points lumineux.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux plaques électriques.

Dans un renfoncement : un placard et un petit réfrigérateur.

A gauche caché derrière une demi-cloison : un ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un interrupteur + un point lumineux.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

**Salle de bain (au fond) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Les interrupteurs, double interrupteur et prises électriques sont à l'extérieur.

Un convecteur.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un meuble vasque recevant en plus de la vasque et du mitigeur encastré dans un meuble recevant 2 portes de rangement.

A l'intérieur de ce meuble se trouvent 2 étagères.

Un point lumineux.

Une grille d'aération type VMC.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes.

**Conditions d'occupation : cet appartement est libre de toute occupation**

## • Appartement A 7 :

Cet appartement est situé en rez-de-jardin extérieur et comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état bon.

Deux convecteurs, en état correct.

Dans un renfoncement : deux étagères tenues sur des tassots au-dessous desquelles se trouve un espace suffisant pour une tringle.

Cet espace reçoit également : tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Une série de 3 fenêtres encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur au-dessous duquel se trouvent un réfrigérateur et un meuble de rangement.

A droite derrière une petite cloison : un ballon d'eau chaude.

Au-dessus : une crédence carrelée.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Un interrupteur.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

A droite du ballon d'eau chaude en partie haute : un placard mural.

La zone pièce principale – cuisine est délimitée outre par la jonction du linoléum et du carrelage par deux tables sur pied (mange-debout).

Une porte de communication permet d'accéder dans le reste de l'appartement.

**Première zone :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état bon.

Cette zone est équipée de :

La porte de communication entre les 2 est en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Un convecteur en état correct.

Deux prises électriques + deux interrupteurs.

**Cabinet d'aisance (première pièce) :**

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état bon.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Salle de bain (deuxième porte à gauche) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état bon.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir.

Un point lumineux.

Une prise électrique.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

**Chambre (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état correct.

Dans un renfoncement : 4 étagères soutenues par des tassots en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique en état correct.

Un convecteur.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**

- **Appartement A 9 :**

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Présence des batteries de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur branlant et un convecteur déposé.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un renfoncement bénéficie d'un autre convecteur, d'une prise électrique et d'un interrupteur.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux plaques électriques.

Un placard de rangement en partie basse.

Un espace recevant un réfrigérateur.

Un ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

**Chambre (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état correct.

Dans un renfoncement : 4 étagères soutenues par des tassots en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

Une porte permet d'accéder dans **un espace intermédiaire :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un interrupteur + une prise électrique + un double interrupteur.

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Deux sèche-serviettes en bois.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir.

Un point lumineux.

Une prise électrique.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

**Cabinet d'aisance (porte de gauche) :**

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Chambre (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état correct.

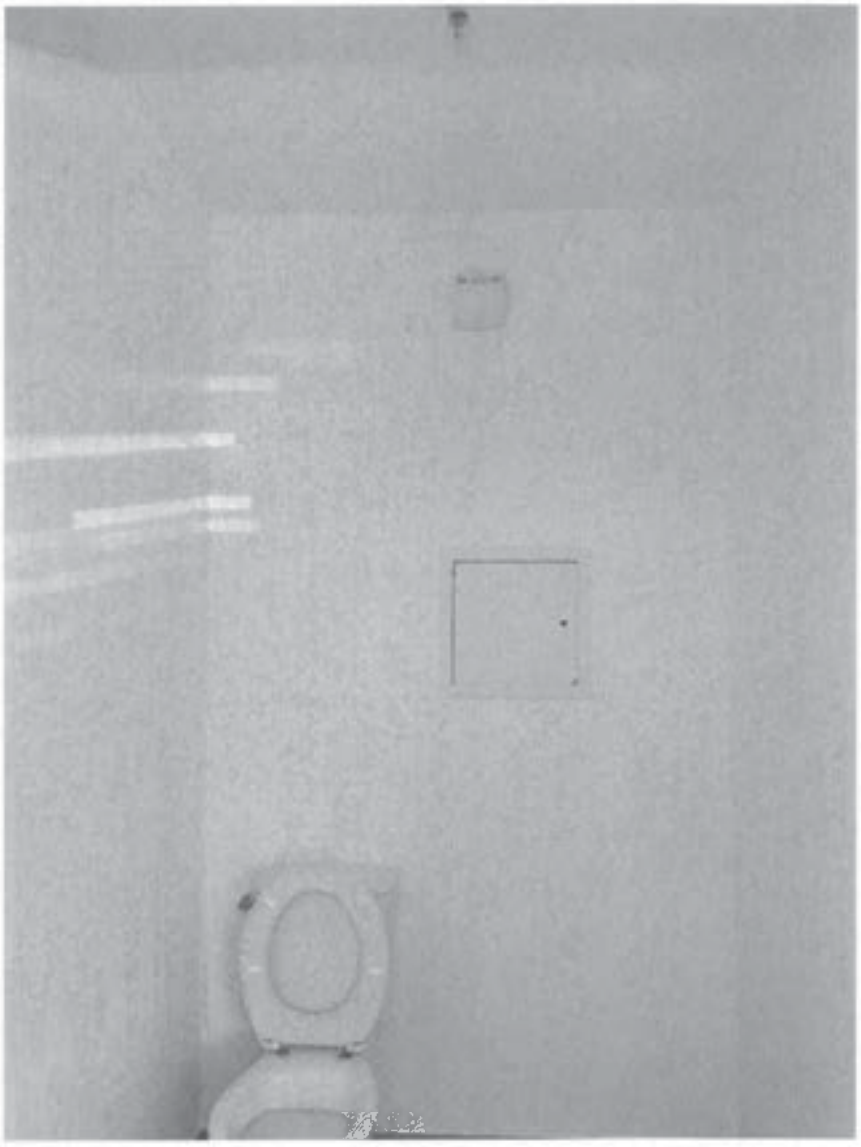
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**



## • Appartement A 11 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Une petite trace d'infiltration est visible sous la fenêtre centrale au niveau du convecteur.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière cette porte : présence d'un renfoncement recevant coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Trois convecteurs.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon.

Cinq fenêtres sur toute la longueur de pièce encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage donnant sur le parc arrière surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Au-dessous se trouve un placard de rangement.

A gauche : un espace recevant un réfrigérateur et une plaque quatre feux électriques.

Un ballon d'eau chaude derrière une petite cloison.

Une grille d'aération de type VMC.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Quatre prises électriques au-dessus de l'arrivée d'eau.

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (une ampoule).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Au-dessus : une trappe permettant l'accès aux colonnes.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**

- **Appartement B 4 :**

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Une table « mange-debout » tenant à la cloison par deux équerres en extrémité de laquelle se trouvent deux pieds.

Un convecteur.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon donnant sur la rue de la Marquise encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux plaques électriques.

Un renfoncement permet de recevoir un réfrigérateur.

Au-dessus : une crédence.

Un point lumineux.

Trois placards muraux en cueillie de plafond.

A droite du meuble : une arrivée d'eau + une évacuation d'eau + une batterie de 4 prises électriques et une cinquième prise électrique à côté de la porte palière.

Trois interrupteurs.

Une porte permet d'accéder dans **un espace intermédiaire entre la cuisine, la salle de bain et la chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Des traces d'infiltrations sont visibles sur la zone située à droite des étagères.

Au plafond, le placo plâtre est découpé dans la même zone.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Un coffrage enfermant un tableau de fusibles et un tableau électrique ainsi qu'un compteur LINKY.

Un renfoncement recevant 3 étagères.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille laquelle est dégradée. Un petit dégât des eaux est à déplorer.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte sur rail en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine protégée par une vitre alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (un néon).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Au-dessus : une trappe permettant l'accès aux colonnes.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un convecteur.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**

## • Appartement B 10 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum légèrement dégradé à gauche en entrant et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état passable.

Présence sur les murs de trous de cheville rebouchés.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Le balcon est en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : deux plaques électriques.

Un renfoncement permet de recevoir un réfrigérateur.

Au-dessous : deux placards de rangement.

A droite : un plan de travail recevant un nouveau placard et un espace suffisant pour un réfrigérateur.

Au-dessus de la paillasse : un jour constitué de 16 pavés de verre donnant sur la cour intérieure.

Un point lumineux (un néon).

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une batterie de 4 + 1 prises électriques + 1 double interrupteur.

**Un espace intermédiaire entre la cuisine et la chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur électrique.

**Chambre (à gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication sur rail en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (un néon).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux.

Une prise électrique + un interrupteur.

Un jour vertical composé de 4 x 2 pavés de verre donnant sur la cour commune intérieure.

Une grille d'aération de type VMC.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**

## • Appartement B 11 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état passable.

Un sinistre est visible au-dessus de la porte palière.

Le placo est déformé.

La peinture est écaillée.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Un point lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon côté rue de la Marquise, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Le balcon est en état correct.

**Coin cuisine (à l'extrémité gauche s'étirant sur toute la largeur de la pièce) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un espace libre à gauche.

A droite : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux plaques électriques.

Un placard.

Un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur.

A gauche de ce meuble : deux arrivées d'eau + deux évacuations d'eau permettant de recevoir une machine à laver le linge et un lave-vaisselle.

Deux prises électriques + quatre prises électriques en partie haute + une prise électrique sur le mur de cloison au-dessus de laquelle se trouve un jour composé de 16 pavés de verre en carré donnant sur les parties communes intérieures.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Je note la présence d'un léger dégât des eaux.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (un néon).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

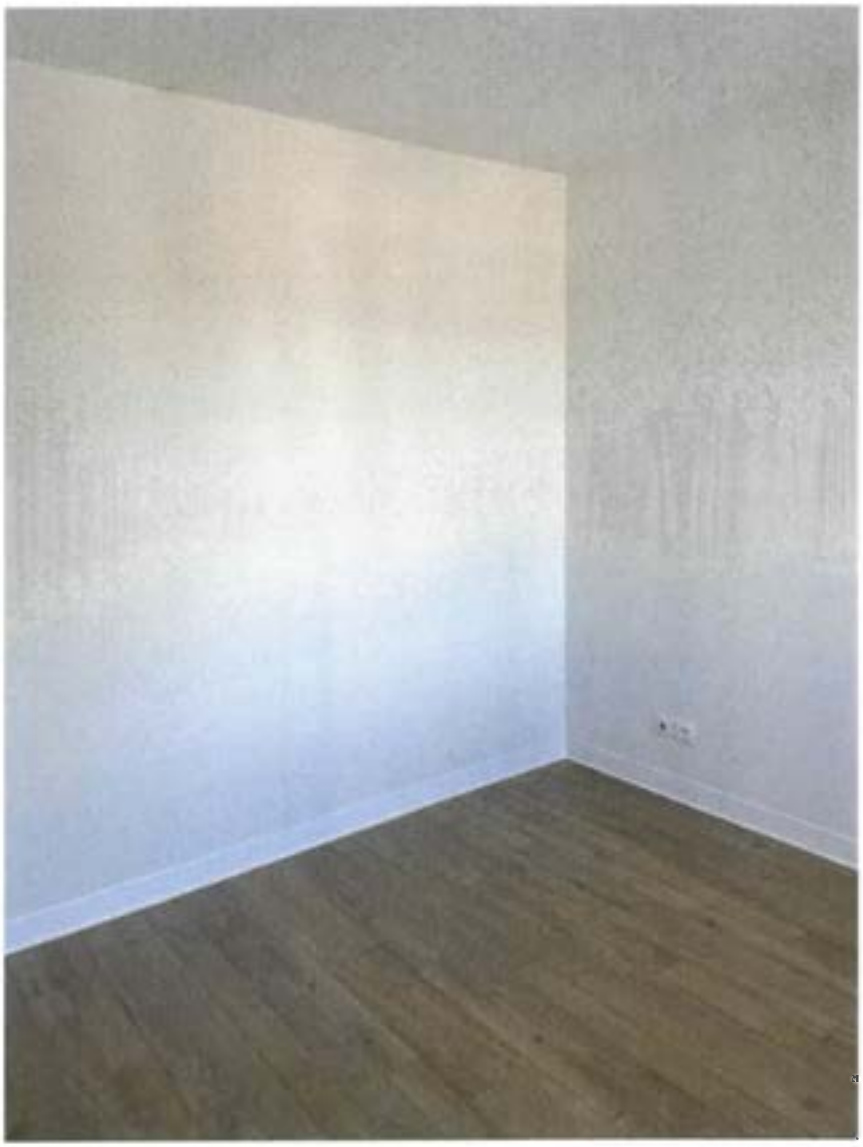
Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une prise électrique + un interrupteur.

Une fenêtre donnant sur l'extérieur encadrement PVC, intérieur vitré.

Une grille d'aération de type VMC.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**



- **Appartement B 16 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum dégradé et plinthes en bois défraichies.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : **plâtre peint sinistré. La totalité du plafond est effondré sur le sol.**

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Un point lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état dégradé.

La poignée est arrachée.

**Coin cuisine (s'étirant sur toute la largeur de la pièce) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint délabré.

Ce coin cuisine est équipé de :

A droite : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur dégradé.

Deux plaques électriques.

Au-dessous : un placard.

Un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur.

A gauche de ce meuble : deux arrivées d'eau + deux évacuations d'eau permettant de recevoir une machine à laver le linge et un lave-vaisselle.

4 prises électriques

Un jour composé de 4 pavés de verre

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état délabré.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

La poignée est manquante.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état passable.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

L'ensemble est recouvert de saleté laquelle provient d'une fenêtre ouverte en oscillo battant dépourvue de poignée.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (un néon).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

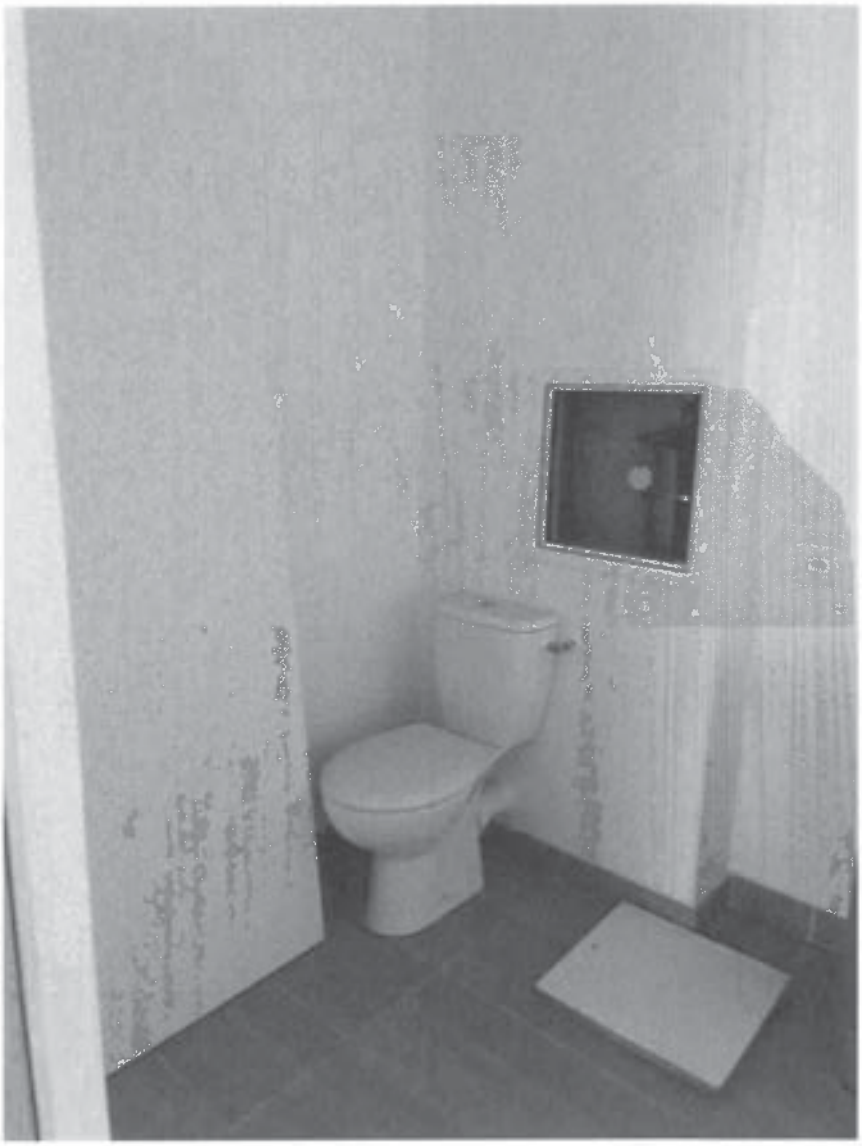
Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une prise électrique + un interrupteur.

Une fenêtre donnant sur l'extérieur encadrement PVC, intérieur vitré.

Une grille d'aération de type VMC.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**



## • Appartement B 17 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un micro balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

A l'extrémité gauche : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur dégradé.

Deux plaques électriques.

Au-dessous : un placard.

Un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur.

Une crédence carrelée en angle.

Un néon.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Un jour composé de 16 pavés de verre en carré donnant sur la cour commune intérieure.

A droite de ce meuble : deux arrivées d'eau + deux évacuations d'eau permettant de recevoir une machine à laver le linge et un lave-vaisselle.

1 prise électrique, à gauche de ce bloc.

Légèrement au-dessus à droite : un bloc de 4 prises électriques + 1 double interrupteur + 1 prise électrique.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état délabré.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Un point lumineux.

**Chambre (gauche) :**

Sol : linoléum légèrement froissé au centre de la pièce et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

A noter une légère dégradation effectuée par la poignée de la porte du fait de l'absence de butée de porte.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque, alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur, encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse.

Un miroir + un point lumineux (un néon).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Entre le meuble et la colonne : une prise électrique + un interrupteur.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un jour vertical composé de 4 x 2 pavés de verre.

Une grille d'aération de type VMC.

**Conditions d'occupation : Cet appartement est libre de toute occupation**

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 97 pages.

***Éric MARTINEZ***

*Commissaire de justice*

CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE
SAS CD JUSTITIA
E.MARTINEZ.
M.LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés
*Office d'Epinay-Sous-Sénart*
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr
www.cd-justitia.fr
Compte bancaire
IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 8713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**
*EXPEDITION*

| COUT ACTE | |
|---|---|
| EMOLUMENT R444-3 | 219,16 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| VACATION | 1860,00 |
| HT | 2086,83 |
| TVA 20,00 % | 417,37 |
| TTC | 2504,20 |

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE ONZE SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**Maitre Christophe ANCEL**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES domicilié 9 Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du Fond de Dotation Résidence Stanislas dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14, rue Alphonse Daudet, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'Essonne le 24 mars 2014, rendu public par insertion au Journal Officiel daté du 19 avril 2014.

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domicilié Résidence « Le Féray » 4 rue Féray BP 16 à CORBEIL-ESSONNES 91100) , laquelle se constitue et occupe sur la présente poursuite de la saisie immobilière et de ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance rendue le 13 juin 2023 par Madame e Juge Commissaire près le Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES autorisant la vente du bien immobilier.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D'une ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

Me suis transporté ce jour sur la commune de RIS ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Rémy à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif dudit bien immobilier ci-après désigné et appartenant au Fond de dotation « Résidence Stanislas ».

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- Société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT,
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les opérations de description ont débuté à 7h00 pour se terminer à 20h15.

# I. DESIGNATION GENERALE

## 1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sont situés à 91130 RIS ORANGIS 43, rue de la Marquise et 55, rue Albert Rémy et cadastrés section AE numéro 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Le bâtiment A implanté en longueur et en léger arc de cercle lequel se développe sur sous-sol semi enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages à usage d'habitation.

Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé – 6 au premier étage – 4 au deuxième étage).

Le bâtiment B constitué d'une extension du bâtiment précédent édifié à l'arrière de celui-ci côté rue de la Marquise.

Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, trois niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation.

Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveau).

Est tel qu'au surplus ces biens et droits immobiliers existent et comportent avec toutes leurs aisances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte établi en date du 18 avril 2016 reçu par Maitre Louis GORRET, Notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière en date du 13 mai 2016 sous les références 91 04 P 01 – 2016 P 37 56.

## 3. Conditions d'occupation

31 appartements sont occupés par des locataires.
Les autres sont inhabités.

La gestion locative de l'immeuble est confiée à l'agence CITYA, 19 boulevard des Coquibus à EVRY (91000).

## 4. Situation géographique

La résidence jouxte l'hôpital des cheminots.

Elle est située sur la Route Nationale 7 à proximité immédiate de VIRY CHATILLON et d'EVRY.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :

- **Appartement A 10**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière cette porte : présence d'un renfoncement recevant coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Trois convecteurs.

Cinq fenêtres sur toute la longueur de pièce encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangle) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Au centre de la pièce, un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Au-dessous se trouve un placard de rangement.

A droite : un espace permettant de recevoir un réfrigérateur. Au-dessus : deux plaques électriques.

Une crédence en état correct.

A gauche : une arrivée d'eau et une évacuation d'eau et un espace suffisant permettant de recevoir une machine à laver le ligne.

Un ballon d'eau chaude derrière une petite cloison.

Au-dessus du ballon d'eau chaude : une étagère tenue sur des tassots.

Une grille d'aération de type VMC.

Un néon.

Un ensemble de prises électriques et d'interrupteurs.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque, alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Entre le cabinet d'aisance et la grille d'aération de type VMC, une trappe permettant d'accéder aux colonnes et au compteur d'eau.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

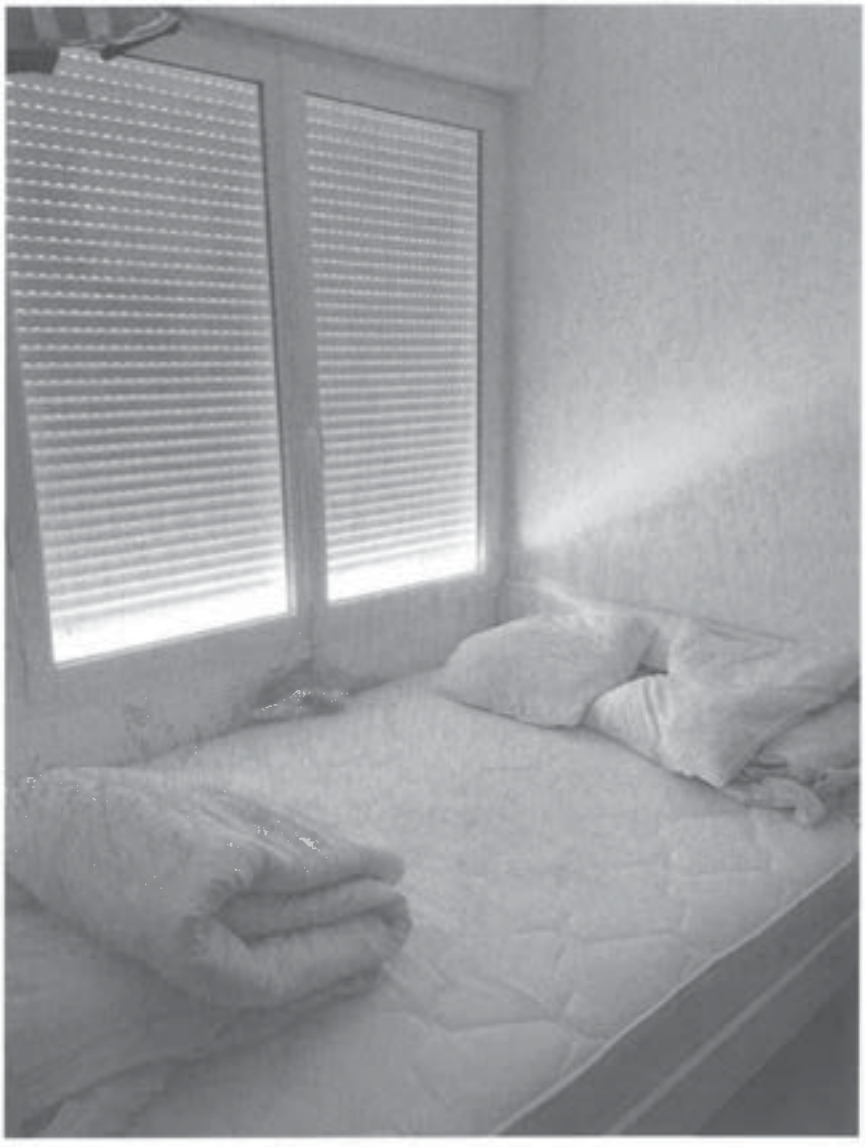
**Conditions d'occupation :**

**Ce logement est occupé par un locataire Monsieur CHAMPEAU Nathan.**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 04/06/2022.**

**Le loyer hors charges est de 355 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros.**



## • Appartement A 14 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur, en état correct.

Un ensemble de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Cet espace reçoit également : tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Une série de 4 fenêtres encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine (à droite en entrant) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : deux plaques électriques.

Au-dessous : un renfoncement recevant un réfrigérateur.

Sous la paillasse : un placard de rangement.

A gauche de la paillasse : un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

A droite de la paillasse : dans le retour et jusqu'à la porte palière, une arrivée d'eau et une évacuation d'eau recevant une machine à laver le linge.

Un petit buffet : deux portes, deux tiroirs.

En partie haute : un espace de rangement.

Derrière une cloison protégée par un rideau recevant un ballon d'eau chaude.

Au-dessus : une crédence carrelée.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond et un néon.

**Chambre 1 :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

**Espace intermédiaire recevant cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine est en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Un convecteur en état correct.

Une prise électrique + deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse + un mitigeur + un néon + un miroir.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un interrupteur.

**Cabinet d'aisance (à gauche) :**

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état bon.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Chambre 2 (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

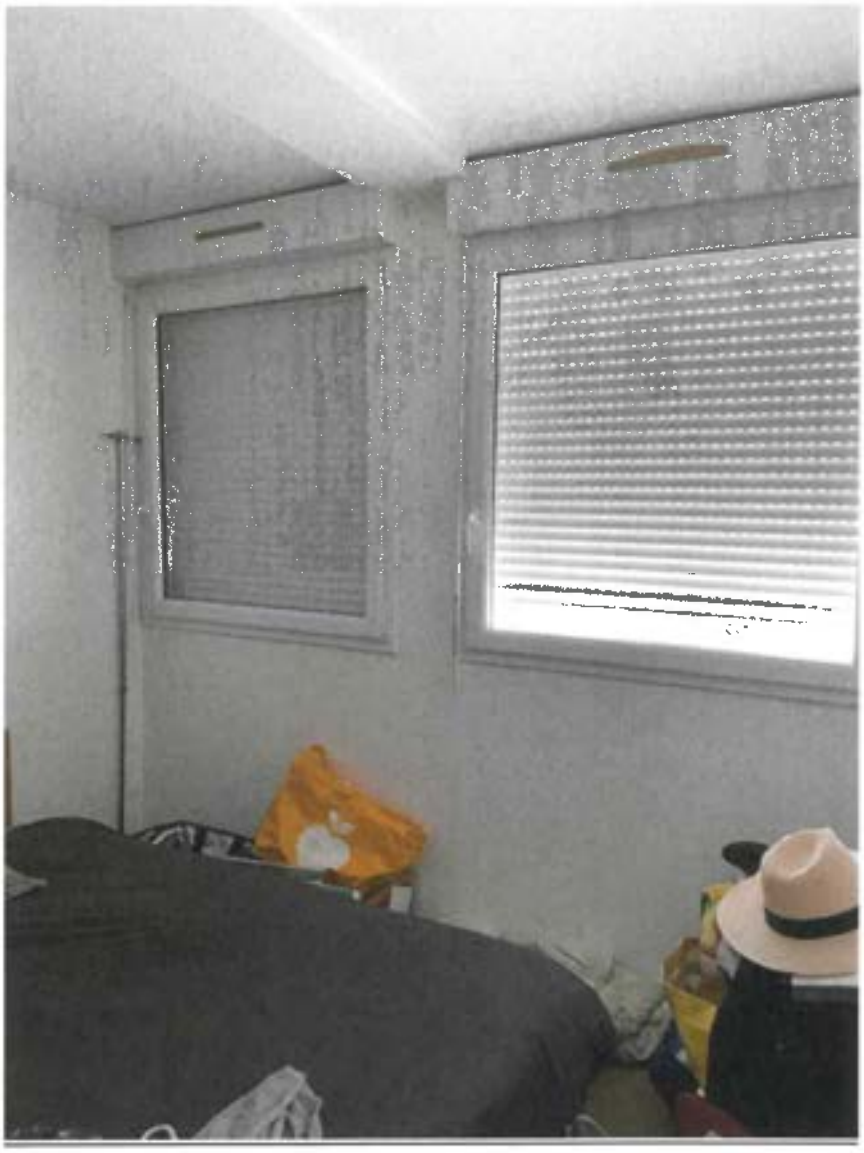
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par une locataire, Madame CANOVAS Pascale**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 08/12/2018.**

**Le loyer hors charges est de 681,34 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 100 euros.**



METALLICA
Motörhead

HOLLYWOOD

## • Appartement A 16 :

Cet appartement de type 3 comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux, un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

De gauche à droite : d'arrivée et d'évacuation d'eau.

Un renfoncement recevant un ballon d'eau chaude.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un placard de rangement en partie basse.

Un espace à droite recevant une gazinière.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Chambre 1 (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état bon.

Un convecteur en état correct, un point lumineux.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

Une porte permet d'accéder dans **un espace intermédiaire (entre la pièce principale et la chambre) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

En pourtour, le bandeau carrelé est en état correct.

**Cabinet d'aisance :**

Sol : carrelage et plinthes carrelées, état correct

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Chambre (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteur, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré donnant sur le parc ? surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

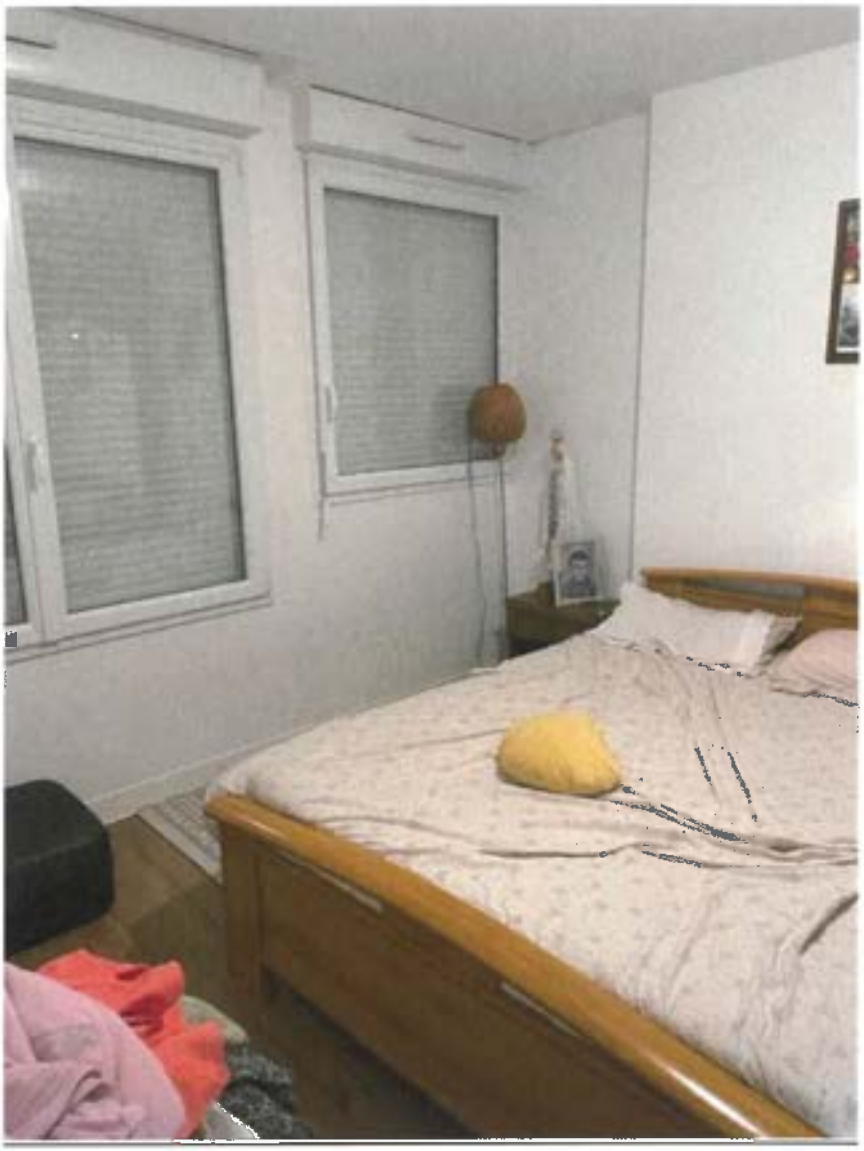
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par un locataire, Monsieur PIRES ALVES LIMA Alnénindo**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 20/04/2019.**

**Le loyer hors charges est de 645,47euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 100 euros.**



Skip

## • Appartement B 1 :

Cet appartement est de type studio et comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

A gauche de la porte palière recevant un ballon d'eau chaude et une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un réfrigérateur.

Un placard situé au-dessous.

En partie haute : une crédence carrelée.

Un néon.

Une grille d'aération de type VMC.

Dans l'ensemble de la pièce :

3 points lumineux en plafond (ampoules en extrémité de douille).

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule).

Une prise électrique + un interrupteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré.

Une grille d'aération de type VMC.

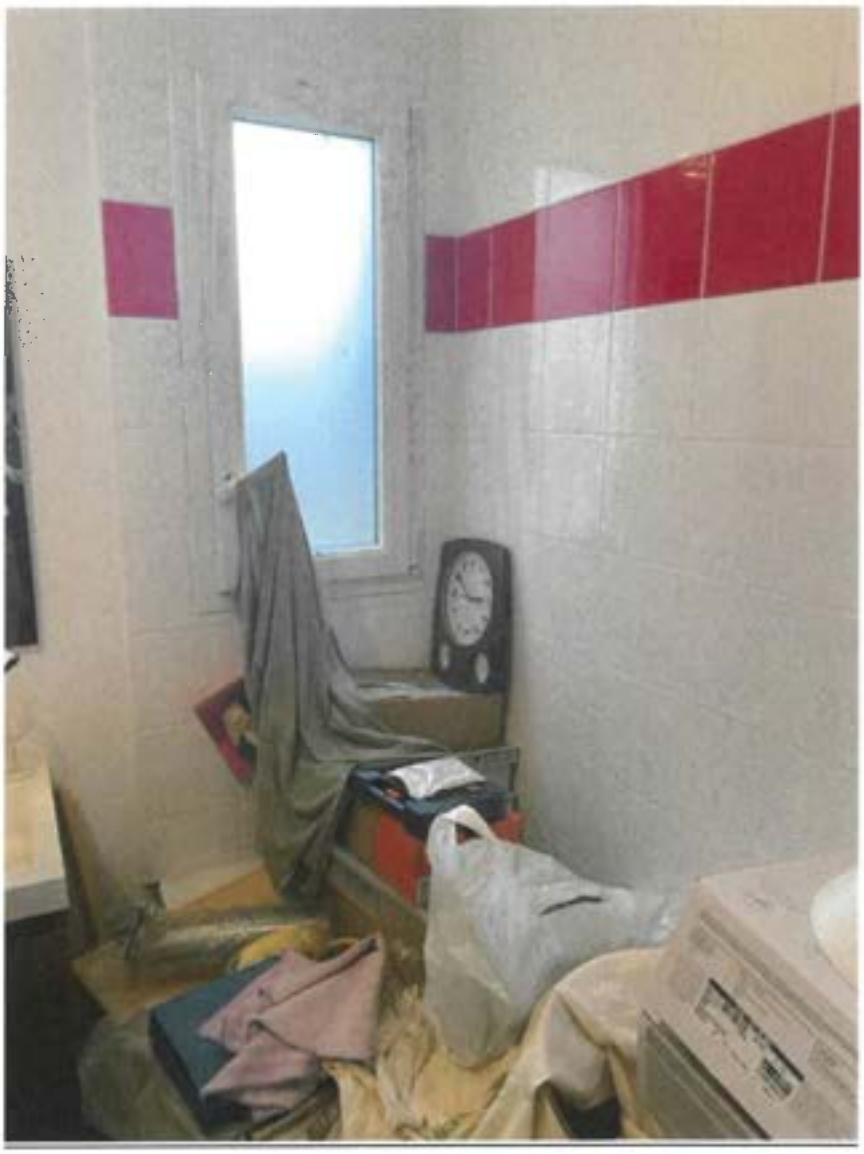
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur BIER Jules**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/06/2020.**

**Le loyer hors charges est de 240,23 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros.**



- **Appartement B2 :**

**Pièce principale :**

Sol : revêtement plastique et plinthes en bois, en état correct.

Sur une zone, le revêtement est légèrement soulevé.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur.

Deux points lumineux.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état bon.

Une porte fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (s'étirant sur la largeur) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes en état

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux plaques électriques.

Dans un renfoncement : un placard.

A droite : un plan de travail recevant l'alimentation pour machine à laver le linge.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un jour composé de 16 pavés de verre donnant sur les parties communes.

Une crédence carrelée au-dessus de la paillasse.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Zone intermédiaire :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Présence d'une demi-cloison et d'un espace permettant de recevant un réfrigérateur et un congélateur.

Un point lumineux.

Un interrupteur.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un convecteur.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé.

Un meuble vasque recevant en plus de la vasque et du mitigeur encastré dans un meuble recevant 2 portes de rangement + un mitigeur + un miroir + un point lumineux.

Un point lumineux.

Une grille d'aération type VMC.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes et au compteur d'eau.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par un locataire, Monsieur PENELOPE Jean-Pierre.**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/12/2018.**

**Le loyer hors charges est de 498,40 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**

- **Appartement B 5 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (s'étirant sur la largeur de la pièce) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

A l'extrémité gauche : une paroi murale en état bon.

Au-dessus de la crédence : présence d'un jour composé de 16 pavés de verre en carré.

Les éléments de cuisine sont composés depuis l'extrémité gauche d'une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Au-dessous : un espace permettant de recevoir un réfrigérateur.

A droite : un placard.

A droite de la paillasse : une arrivée d'eau + une évacuation d'eau pour machine à laver la vaisselle.

Une batterie de prises électriques et interrupteurs en état correct.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Un espace permettant de recevoir le réfrigérateur – congélateur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

**Chambre (gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Une grille d'aération de type VMC.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par un locataire, Monsieur NGOMEGNI Emmanuel**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 15/12/2018.**

**Le loyer hors charges est de 550,64 eruos + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**

- **Appartement B 6 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Le plafond est légèrement fissuré au-dessus de la porte palière qui correspond au sinistre de l'étage supérieur.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Un point lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Le balcon est en état correct.

**Coin cuisine (s'étirant sur toute la largeur de la pièce) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Dans le prolongement de la porte palière : un jour composé de 16 pavés de verre sous lesquels se trouvent des meubles de rangement de type tiroirs et placards.

A droite : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque électrique au-dessous de laquelle se trouvent un four et des éléments de rangement.

Un plan de travail.

Présence d'éléments de rangement en partie haute de type placards et étagères.

Une hotte aspirante au-dessus de la plaque.

A l'extrémité droite : un espace recevant un réfrigérateur – congélateur.

Une crédence carrelée en état correct.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Un point lumineux

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse+ miroir + néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une prise électrique + un interrupteur.

Une fenêtre donnant sur l'extérieur encadrement PVC, intérieur vitré.

Une grille d'aération de type VMC.

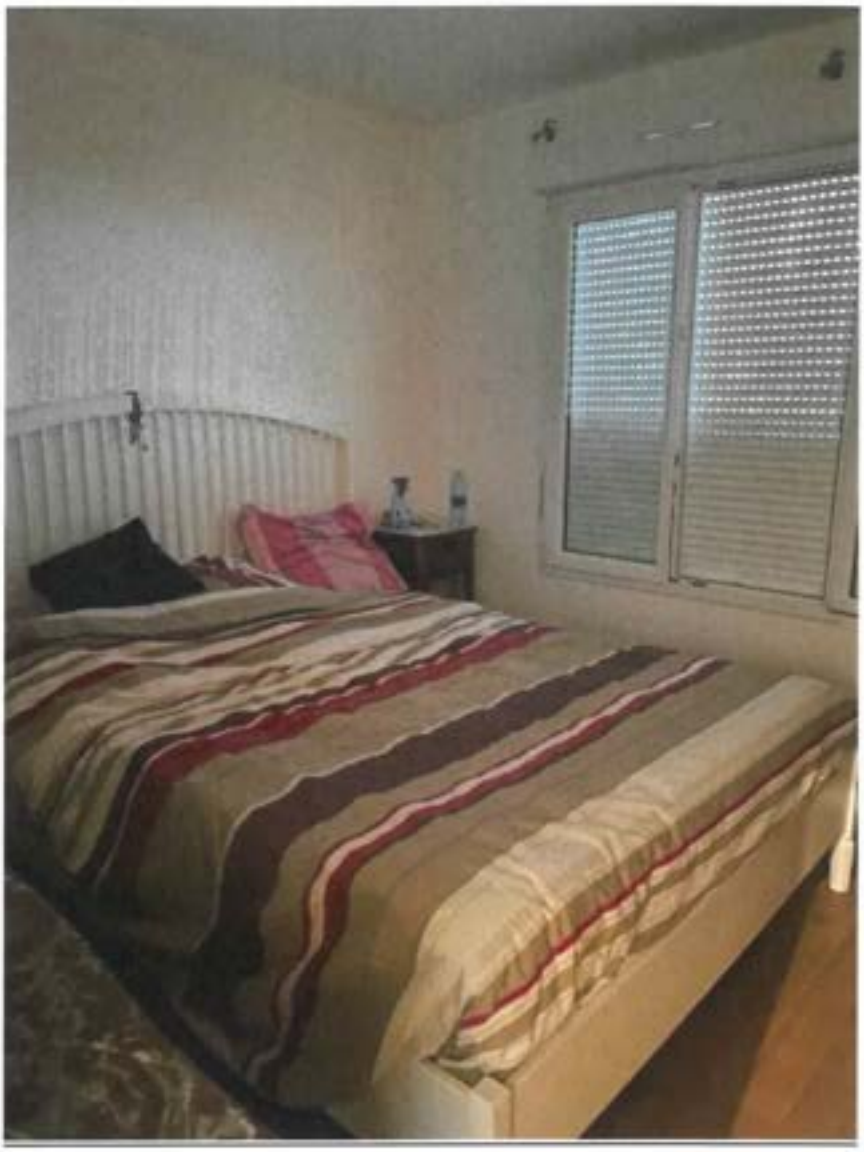
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur BIER Jules**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 15/02/2020**

**Le loyer hors charges est de 521,49 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**



## • Appartement B 7 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un micro balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (s'étirant sur la largeur de la pièce) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une série d'aménagements recevant des tiroirs et des portes de rangement.

En partie basse à gauche : une machine à laver le linge.

Au-dessus de laquelle se trouvent un four et un rangement.

Dans la continuité : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque 4 feux électriques.

Au-dessus de la paillasse : un jour composé de 16 pavés de verre.

Dans le sens de la longueur de la pièce et dans le prolongement de la porte palière : une série d'aménagements de meubles de cuisine.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Un espace permettant de recevoir le réfrigérateur – congélateur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

**Chambre (gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un jour composé de 8 pavés de verre dans le sens de la verticalité.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Une grille d'aération de type VMC.

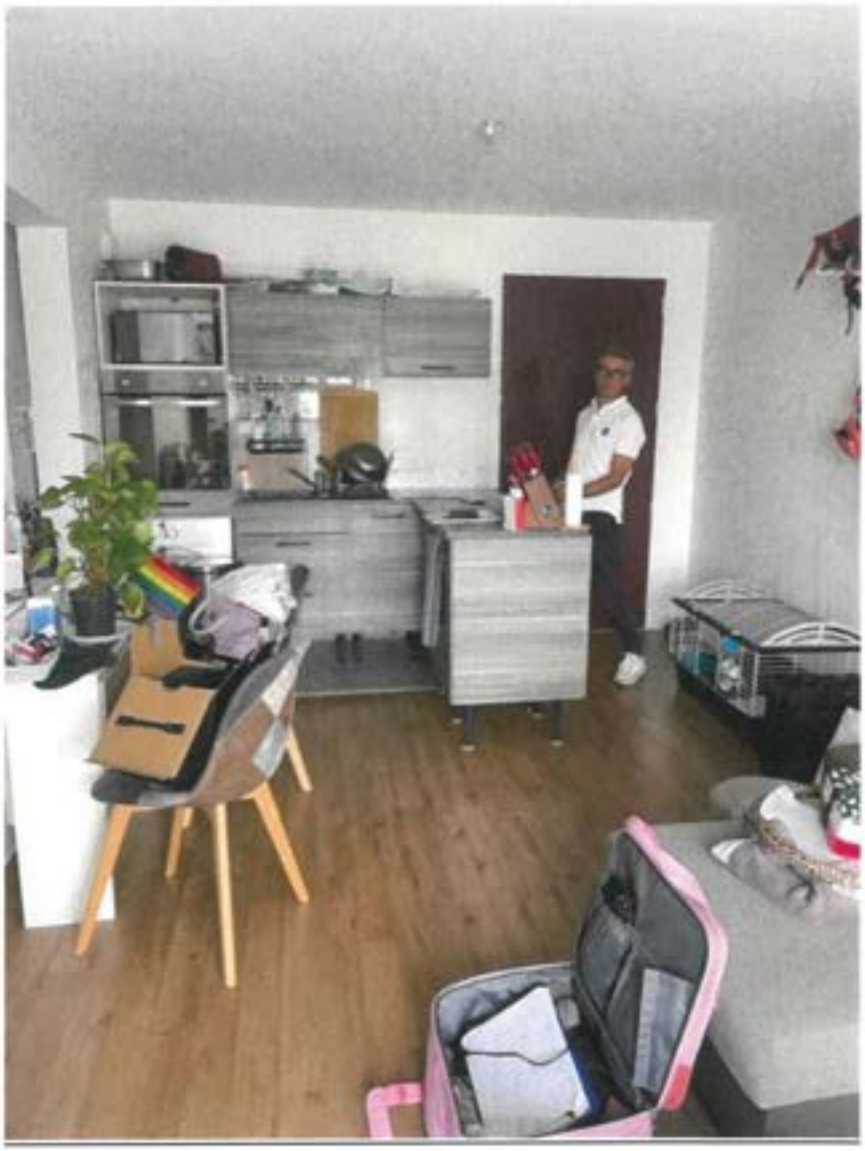
**Conditions d'occupation :**

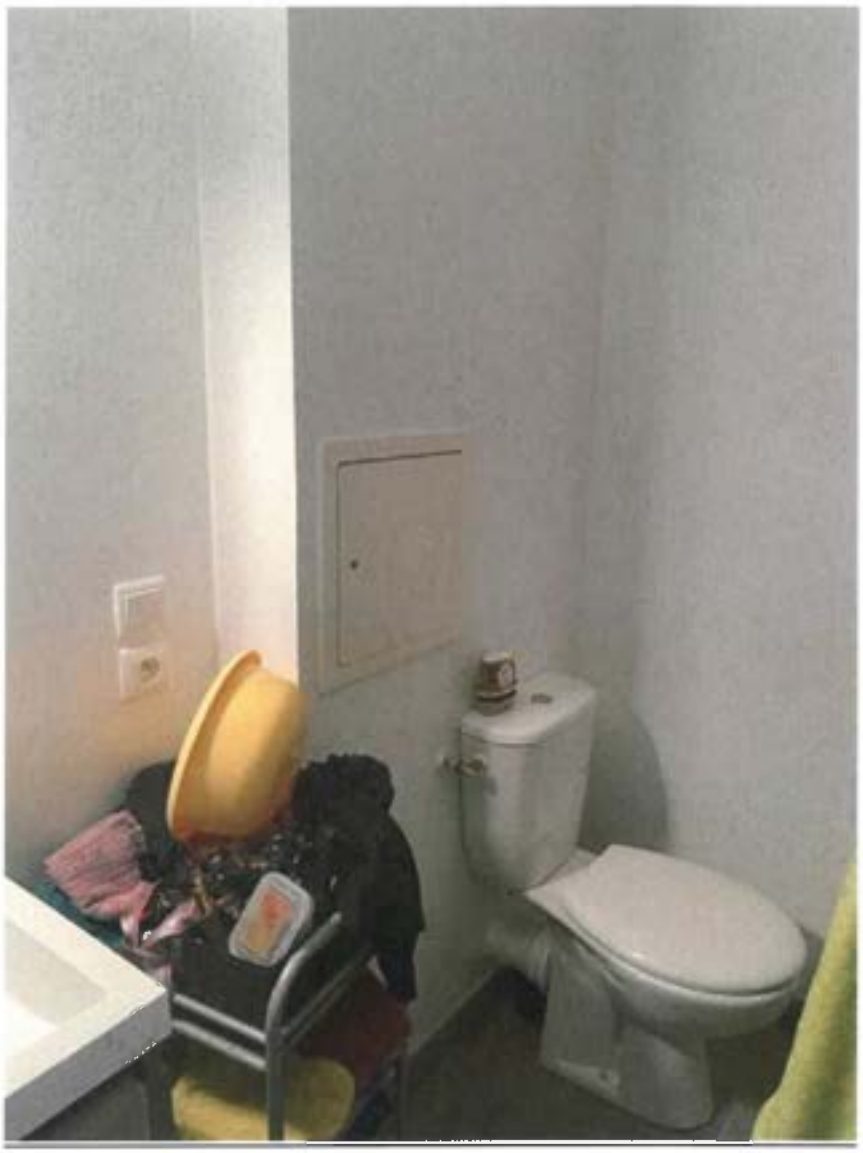
**Cet appartement est occupé par une locataire, Madame CALIMIA Sandy**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/03/2019**

**Le loyer hors charges est de 497,39 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**





- **Appartement B 9 :**

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, en état correct.

Un point lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Le balcon est en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint délabré.

Ce coin cuisine est équipé de :

A droite : un meuble sur la largeur recevant en partie basse aux deux extrémités des tiroirs et des portes de rangement pour mettre un four.

En partie haute à gauche: une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un plan de travail.

Une rangée de prises électriques.

3 placards en partie haute.

Une hotte aspirante.

Une crédence.

Un néon.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Un espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état délabré.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Une prise électrique + un interrupteur.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une arrivée d'eau recevant une machine à laver le linge et au-dessus un réfrigérateur.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état passable.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + miroir + néon.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une prise électrique + un interrupteur.

Une fenêtre donnant sur l'extérieur encadrement PVC, intérieur vitré.

Une grille d'aération de type VMC.

Conditions d'occupation :

Cet appartement est occupé par une locataire, Madame BEN MAHMOUD Fatma

Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/12/2018.

Le loyer hors charges est de 517,79 euros + 30 euros (parking)

Les charges s'élèvent à 85 euros.

## • Appartement B 18 :

Cet appartement comprend depuis la porte palière :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct.

Le balcon est également en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire)** :

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

A droite : un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur, en état correct.

Une plaque électrique + un four + un lave-vaisselle.

Au-dessous de la paillasse : un placard de rangement fermant par deux portes.

Un renfoncement à gauche permet de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Au-dessus : une crédence.

Un point lumineux.

Un aménagement recevant deux étagères et un placard.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Un jour composé de 7 pavés de verre.

**Espace intermédiaire entre la salle de bain et la chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cet espace intermédiaire est équipé de :

Un coffrage enfermant un tableau de fusibles et un tableau électrique ainsi qu'un compteur LINKY.

Un point lumineux + un interrupteur.

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, informatique, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état bon.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte en bois coulissante en état correct.

Un jour composé de 8 pavés de verre dans le sens de la hauteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Au-dessus : une trappe permettant l'accès aux colonnes.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau recevant une machine à laver le linge.

Un interrupteur + une prise électrique.

Un convecteur.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Conditions d'occupation :**

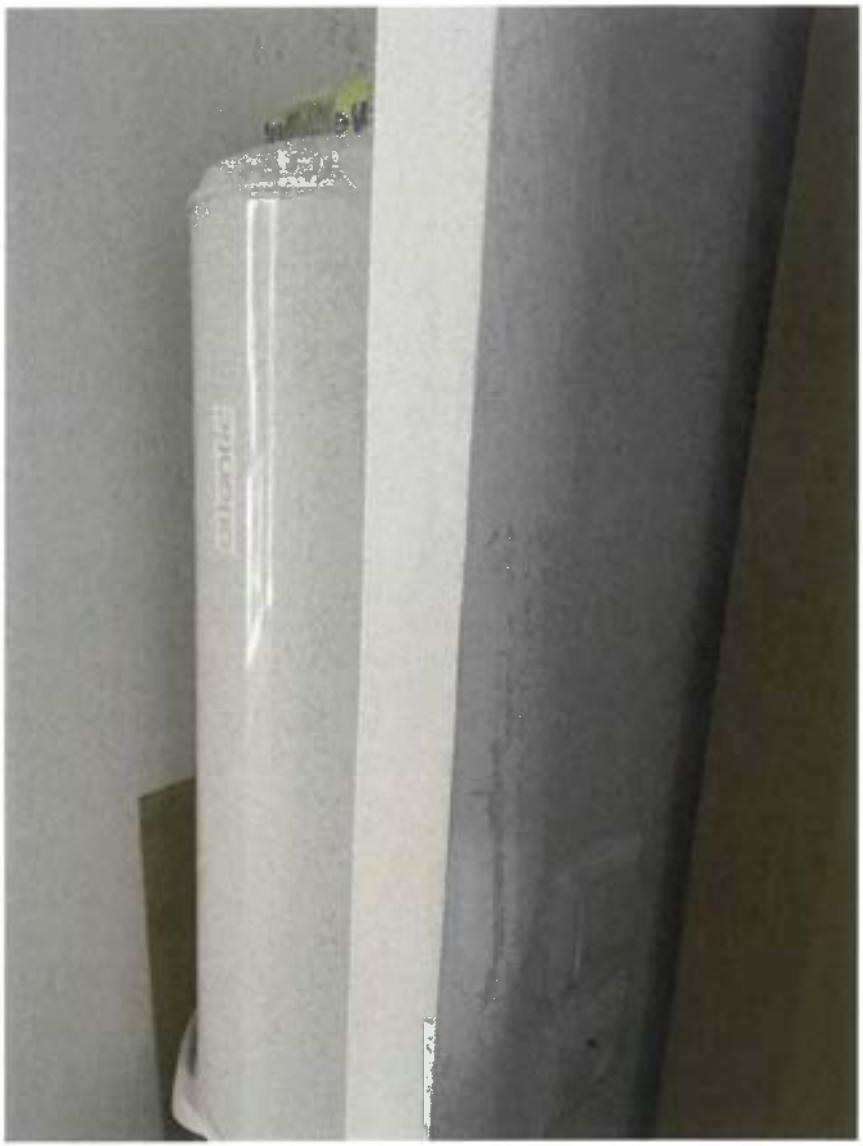
**Cet appartement est occupé par un locataire, Monsieur MARTIN Alain**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 03/12/2019.**

**Le loyer hors charges est de 520 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**

Jenyf



**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 101 pages.

***Éric MARTINEZ***

*Commissaire de justice*

CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE
SAS CD JUSTITIA
E.MARTINEZ.
M.LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés
*Office d'Epinay-Sous-Sénart*
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr
www.cd-justitia.fr
Compte bancaire
IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 6713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**
*EXPEDITION*

| COUT ACTE | |
|---|---|
| EMOLUMENT R444-3 | 219,16 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| VACATION | 1860,00 |
| HT | 2086,83 |
| TVA 20,00 % | 417,37 |
| TTC | 2504,20 |

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DOUZE SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**Maitre Christophe ANCEL**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES domicilié 9 Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du Fond de Dotation Résidence Stanislas dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14, rue Alphonse Daudet, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'Essonne le 24 mars 2014, rendu public par insertion au Journal Officiel daté du 19 avril 2014.

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domicilié Résidence « Le Féray » 4 rue Féray BP 16 à CORBEIL-ESSONNES 91100) , laquelle se constitue et occupe sur la présente poursuite de la saisie immobilière et de ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance rendue le 13 juin 2023 par Madame e Juge Commissaire près le Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES autorisant la vente du bien immobilier.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D'une ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

Me suis transporté ce jour sur la commune de RIS ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Rémy à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif dudit bien immobilier ci-après désigné et appartenant au Fond de dotation « Résidence Stanislas ».

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- Société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT,
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les opérations de description ont débuté à 7h15 pour se terminer à 20h30.

# I. DESIGNATION GENERALE

## 1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sont situés à 91130 RIS ORANGIS 43, rue de la Marquise et 55, rue Albert Rémy et cadastrés section AE numéro 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Le bâtiment A implanté en longueur et en léger arc de cercle lequel se développe sur sous-sol semi enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages à usage d'habitation.

Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé – 6 au premier étage – 4 au deuxième étage).

Le bâtiment B constitué d'une extension du bâtiment précédent édifié à l'arrière de celui-ci côté rue de la Marquise.

Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, trois niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation.

Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveau).

Est tel qu'au surplus ces biens et droits immobiliers existent et comportent avec toutes leurs aisances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte établi en date du 18 avril 2016 reçu par Maitre Louis GORRET, Notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière en date du 13 mai 2016 sous les références 91 04 P 01 – 2016 P 37 56.

## 3. Conditions d'occupation

31 appartements sont occupés par des locataires.
Les autres sont inhabités.

La gestion locative de l'immeuble est confiée à l'agence CITYA, 19 boulevard des Coquibus à EVRY (91000).

## 4. Situation géographique

La résidence jouxte l'hôpital des cheminots.

Elle est située sur la Route Nationale 7 à proximité immédiate de VIRY CHATILLON et d'EVRY.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :

- **Appartement A 1 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct lesquelles donnent sur le parking.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

De droite à gauche : un renfoncement reçoit un coffrage enfermant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un espace recevant un réfrigérateur – congélateur.

Un ballon d'eau chaude.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un robinet.

Trois portes de rangement en partie basse.

Une plaque 3 feux électriques à l'extrémité gauche.

Au-dessus : une hotte aspirante.

En partie haute : des espaces de rangement constitués d'étagères.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs et un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Cabinet d'aisance :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une autre grille d'aération en partie basse.

Une trappe donnant accès aux colonnes et au compteur.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Trois fenêtres sur le côté droit en entrant et une troisième fenêtre sur le côté opposé encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

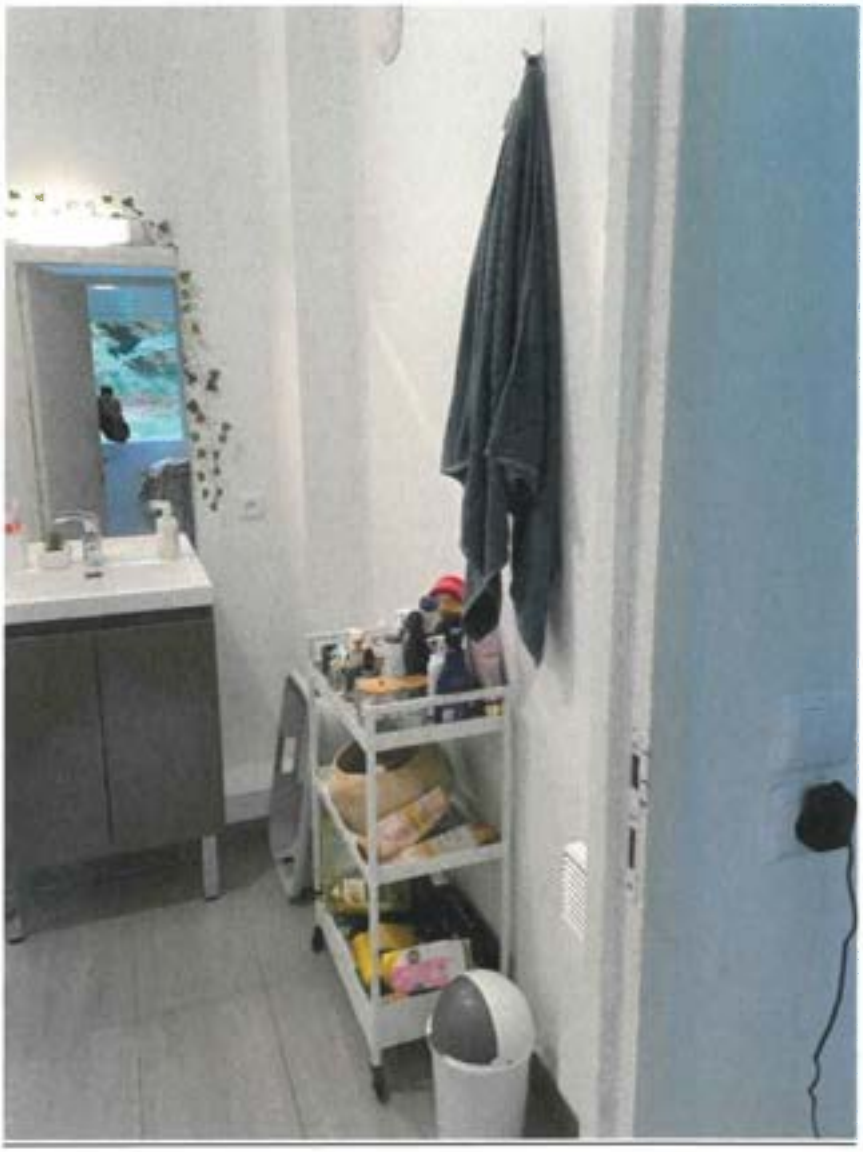
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Madame PANTALOUF Océane**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 25/08/2022**

**Le loyer hors charges est de 539 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros**



## • Appartement A 4 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux.

Trois convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Cinq fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct lesquelles donnent sur le parking.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

A l'extrémité gauche : une série de 4 prises électriques.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un ballon d'eau chaude.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux feux électriques.

Un placard.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

En pourtour, le bandeau carrelé est en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

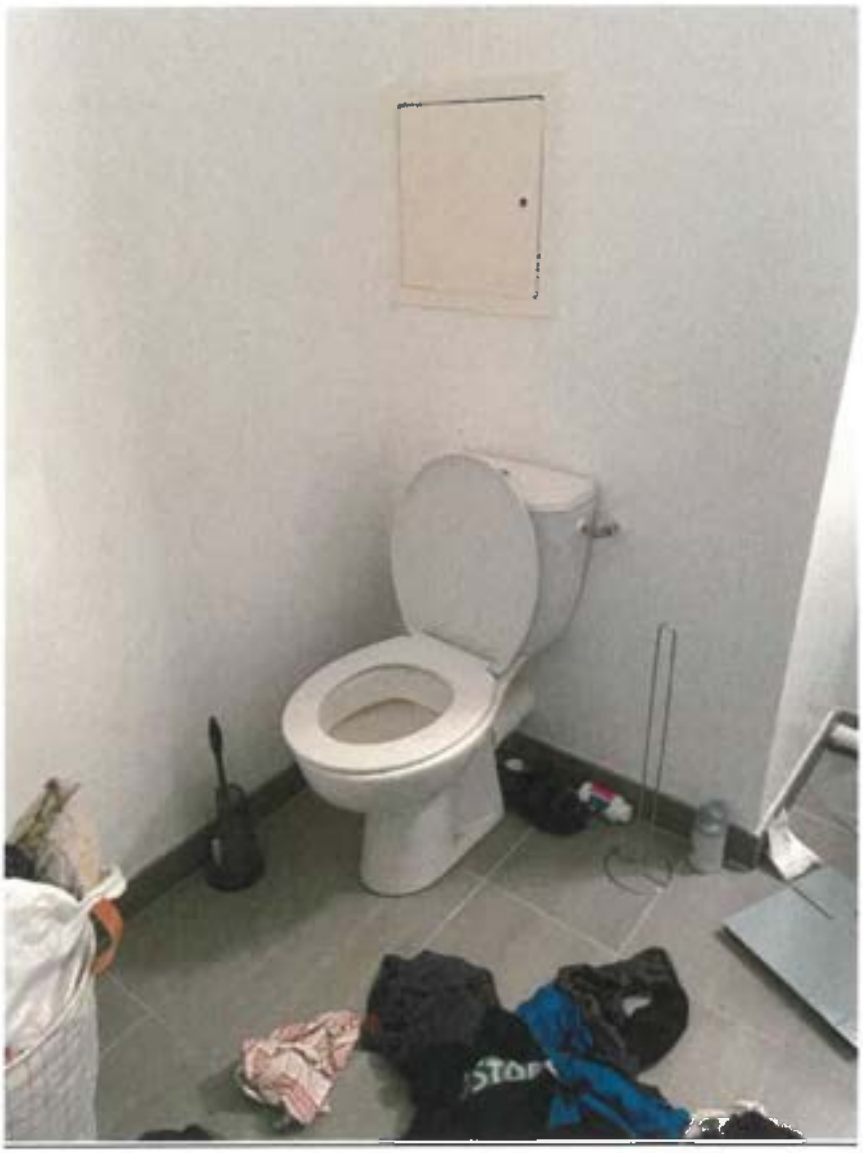
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur BIN Fabrice**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/09/2020**

**Le loyer hors charges est de 355 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros**



## • Appartement A 5 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un petit renfoncement recevant un réfrigérateur – congélateur.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Cinq fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : deux feux électriques.

Deux placards bas.

A gauche un renfoncement recevant un réfrigérateur.

Derrière une cloison : un petit ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

En pourtour, le bandeau carrelé est en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

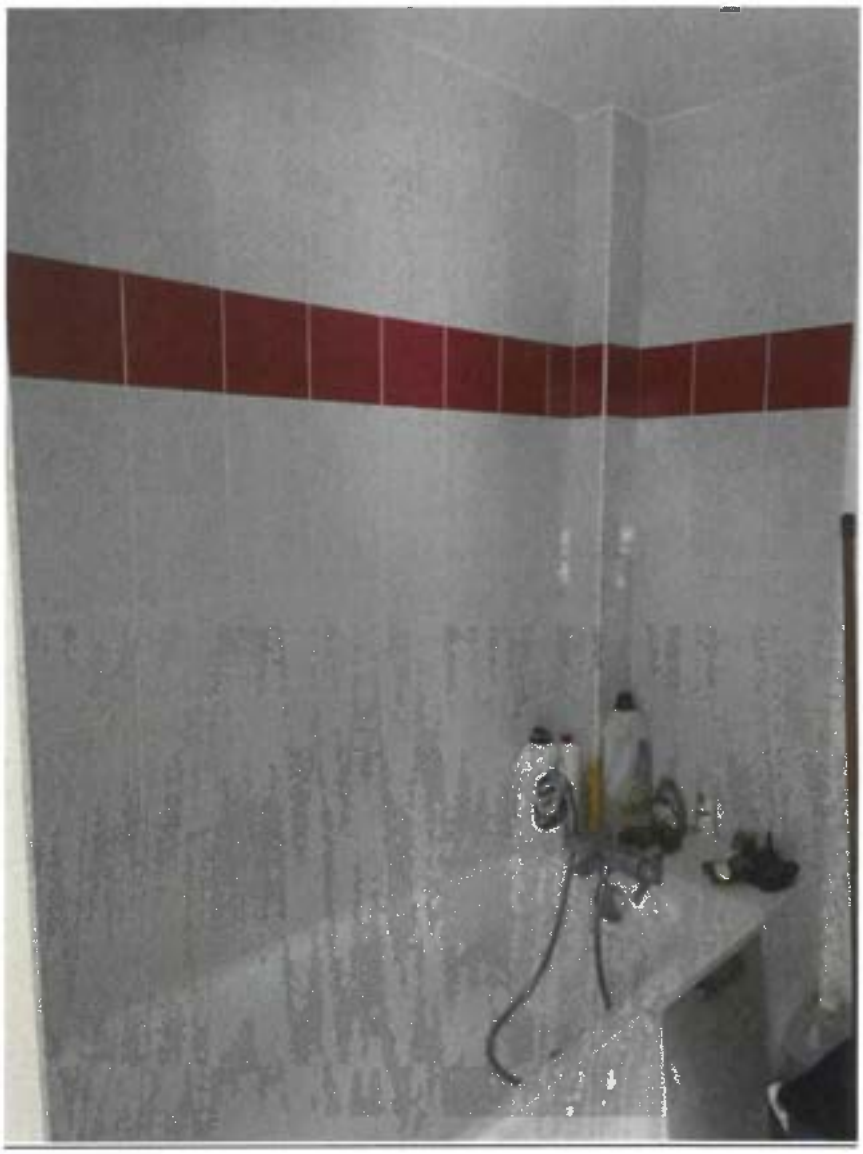
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur KAMALAK Bektas**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 19/12/2018**

**Le loyer hors charges est de 348.63 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros**



## • Appartement A 6 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière cette porte : présence d'un renfoncement recevant coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Un espace suffisant permettant de recevoir des meubles de cuisine.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un convecteur.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A droite : une plaque deux feux électriques.

A gauche : un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Au-dessous : un espace permettant de recevoir un réfrigérateur et un placard.

Une crédence carrelée en état correct.

Un ballon d'eau chaude derrière une petite cloison.

Un néon.

Un ensemble de prises électriques et d'interrupteurs.

**Espace intermédiaire recevant cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs et un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Cabinet d'aisance :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une trappe permettant d'accéder sur la colonne du compteur d'eau.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Une grille d'aération de type VMC en plafond.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres sur le côté droit en entrant et une troisième fenêtre sur le côté opposé encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

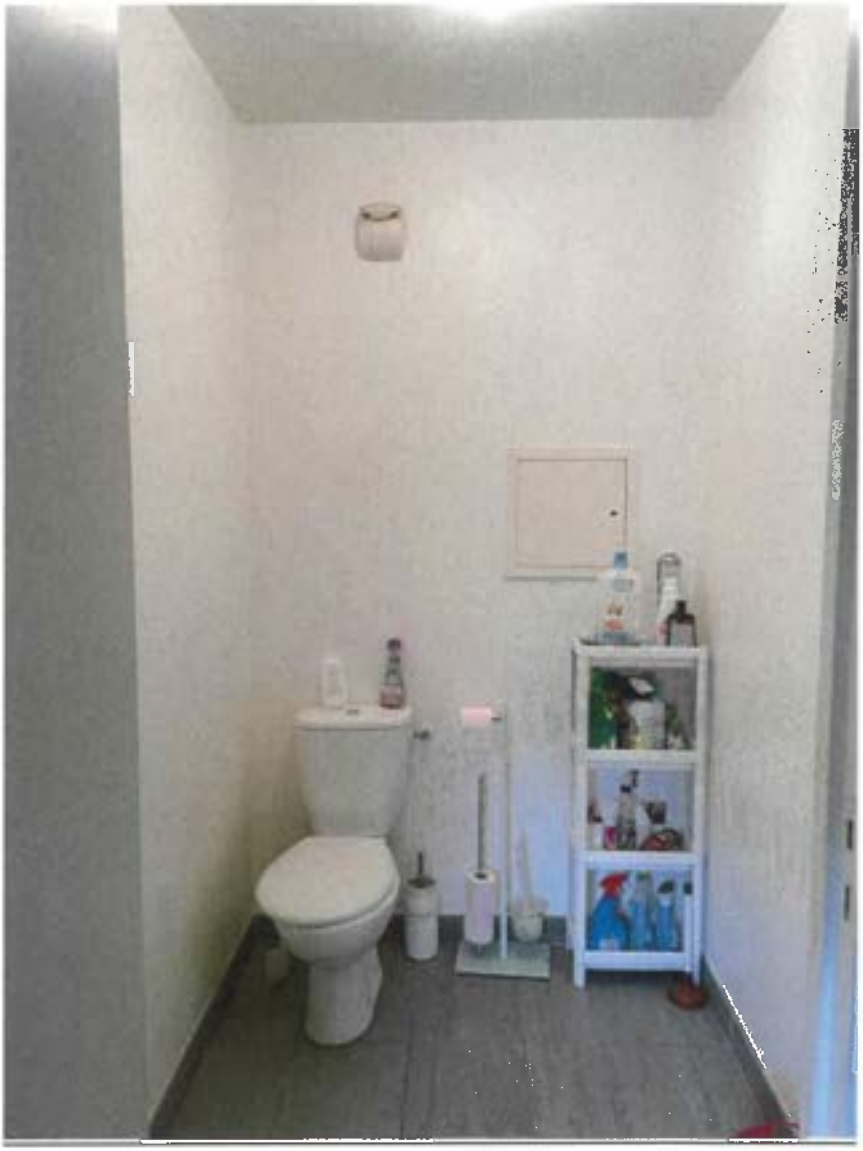
Conditions d'occupation :

Cet appartement est occupé par Monsieur HAJJY Mohamed

Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 10/04/2019

Le loyer hors charges est de 536.73 euros + 30 euros (parking)

Les charges s'élèvent à 85 euros



- **Appartement A 8**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Trois points lumineux (trois ampoules en extrémité de douille).

Trois convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Cinq fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine ( de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une batterie de 4 prises électriques.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque électrique 2 feux.

Au-dessous : un espace permettant de recevoir un frigo et un placard.

Derrière une cloison : un petit ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

En pourtour, le bandeau carrelé est en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

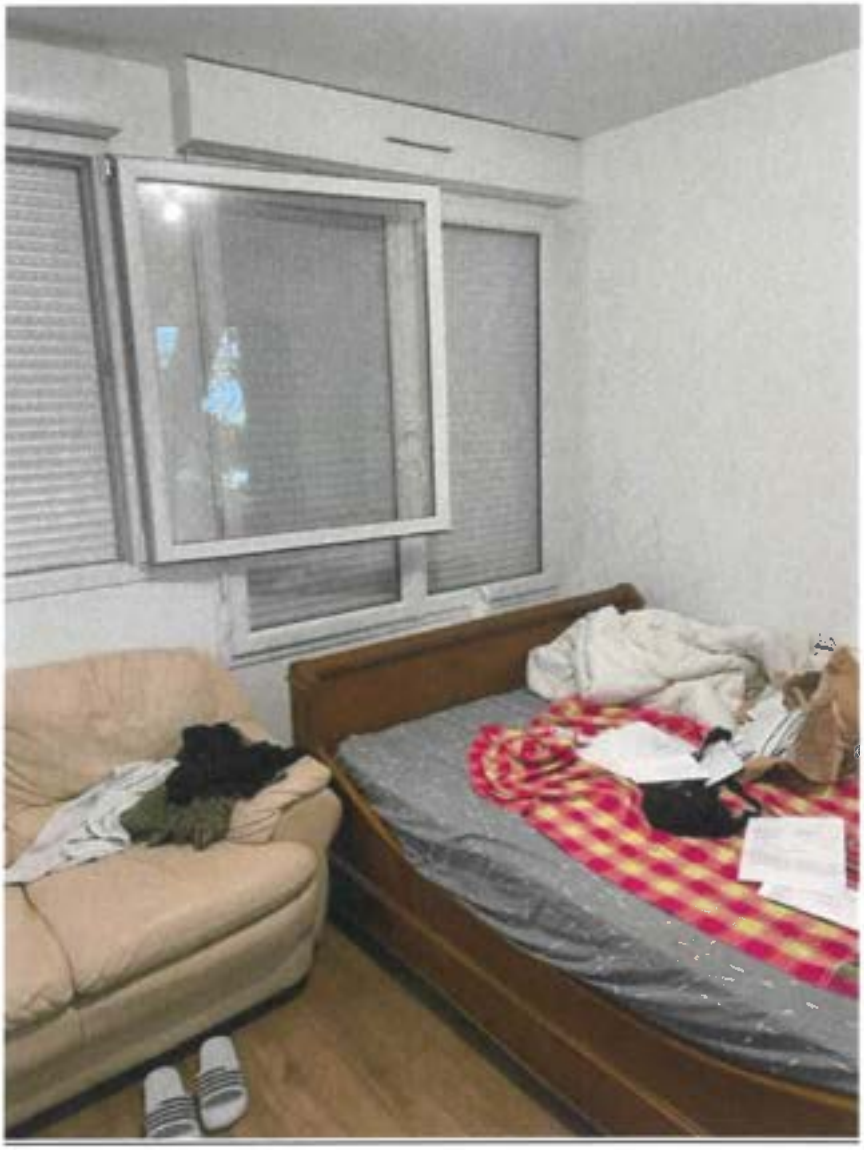
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur MENDES Augusto**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/12/2018.**

**Le loyer hors charges est de 359,95 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros**



- **Appartement A 13**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière cette porte : présence d'un renfoncement recevant coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Un espace suffisant permettant de recevoir réfrigérateur, meuble et four micro-ondes.

Ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision, informatique en état correct.

Deux points lumineux.

Un convecteur.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage, surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une vasque en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : une plaque deux feux électriques.

Au-dessous un placard et un espace libre pourvu d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.

Une crédence carrelée en état correct.

Un ballon d'eau chaude derrière une petite cloison.

Un néon.

Un ensemble de prises électriques et d'interrupteurs.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Espace intermédiaire recevant cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état bon.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

**Cabinet d'aisance :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

**Chambre 2 (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur DESPEINES Thierry**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 20/11/2019.**

**Le loyer hors charges est de 645 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 100 euros**

CRUNCH

- **Appartement A 15 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Trois points lumineux (trois ampoules en extrémité de douille).

Trois convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Cinq fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une batterie de 4 prises électriques.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque électrique 2 feux.

Au-dessous : un espace permettant de recevoir un frigo et un placard.

Derrière une cloison : un petit ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint ou carrelage, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

En pourtour, le bandeau carrelé est en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Une trappe permettant d'accéder dans la colonne et sur le compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision, en état bon.

Un convecteur en état correct.

Un point lumineux.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par des coffrages enfermant un volet roulant en état correct.

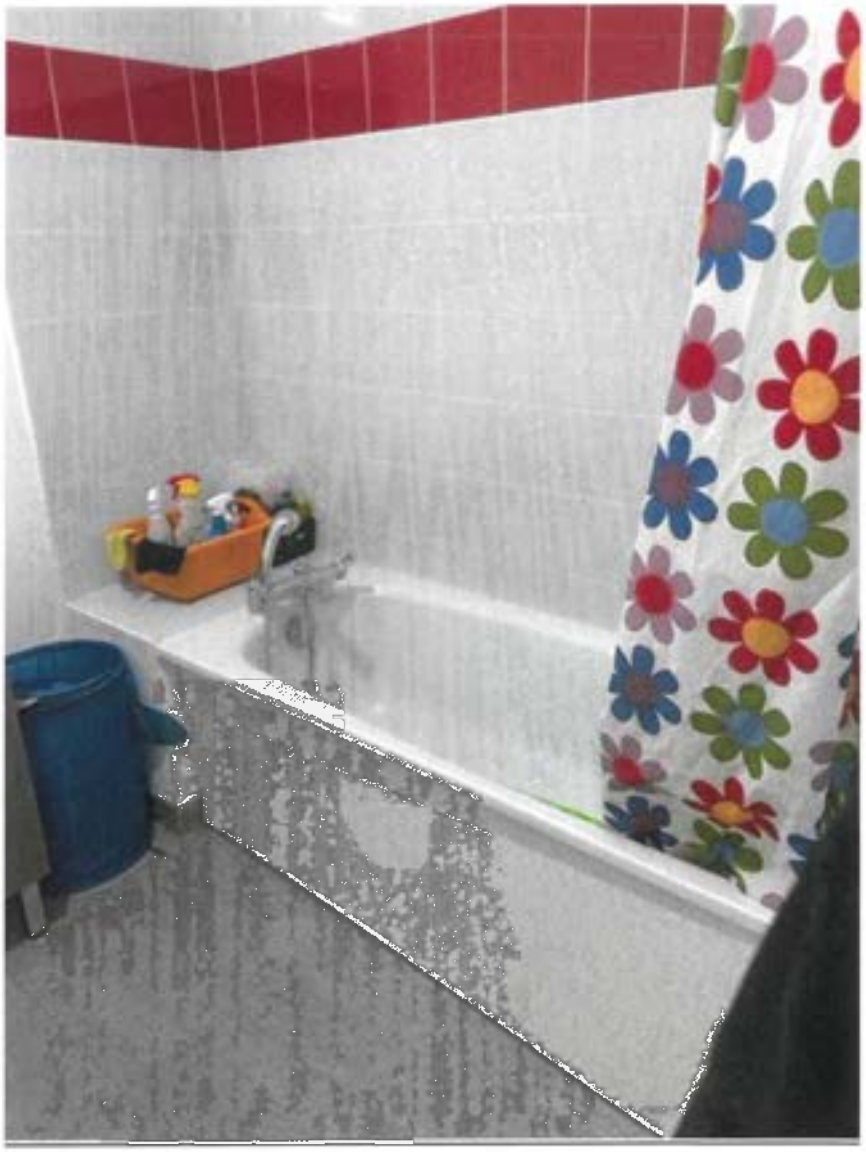
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur EL ACHI Rachid**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 18/01/2019**

**Le loyer hors charges est de 360.51 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 65 euros**



- **Appartement B8 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur, en état correct.

Un ensemble de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Cet espace reçoit également : tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Une porte fenêtre encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque deux feux électriques.

Au-dessous un espace permettant de recevoir un réfrigérateur et un placard.

Une crédence carrelée.

Un néon.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une arrivée d'eau et une arrivé de gaz.

Un jour donnant sur les parties communes composé de 16 pavés de verre.

**Espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une colonne recevant un coffrage avec tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Un espace permettant de recevoir un congélateur.

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement en rentrant : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois coulissante en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse + un mitigeur + un néon + un miroir.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un interrupteur + une prise électrique.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes et notamment au compteur d'eau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un jour composé d'un pavé de verre vertical de 4 x 2 qui donne sur le couloir extérieur des parties communes.

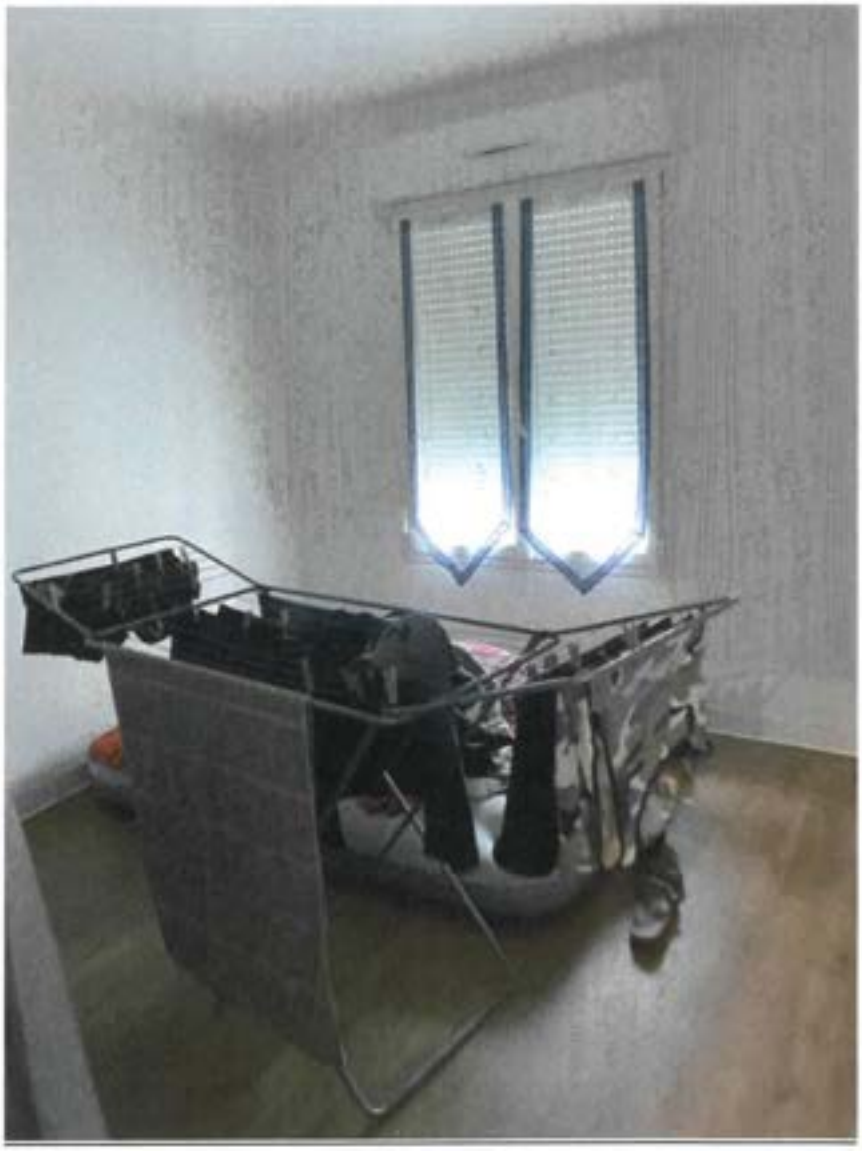
**Conditions d'occupation :**

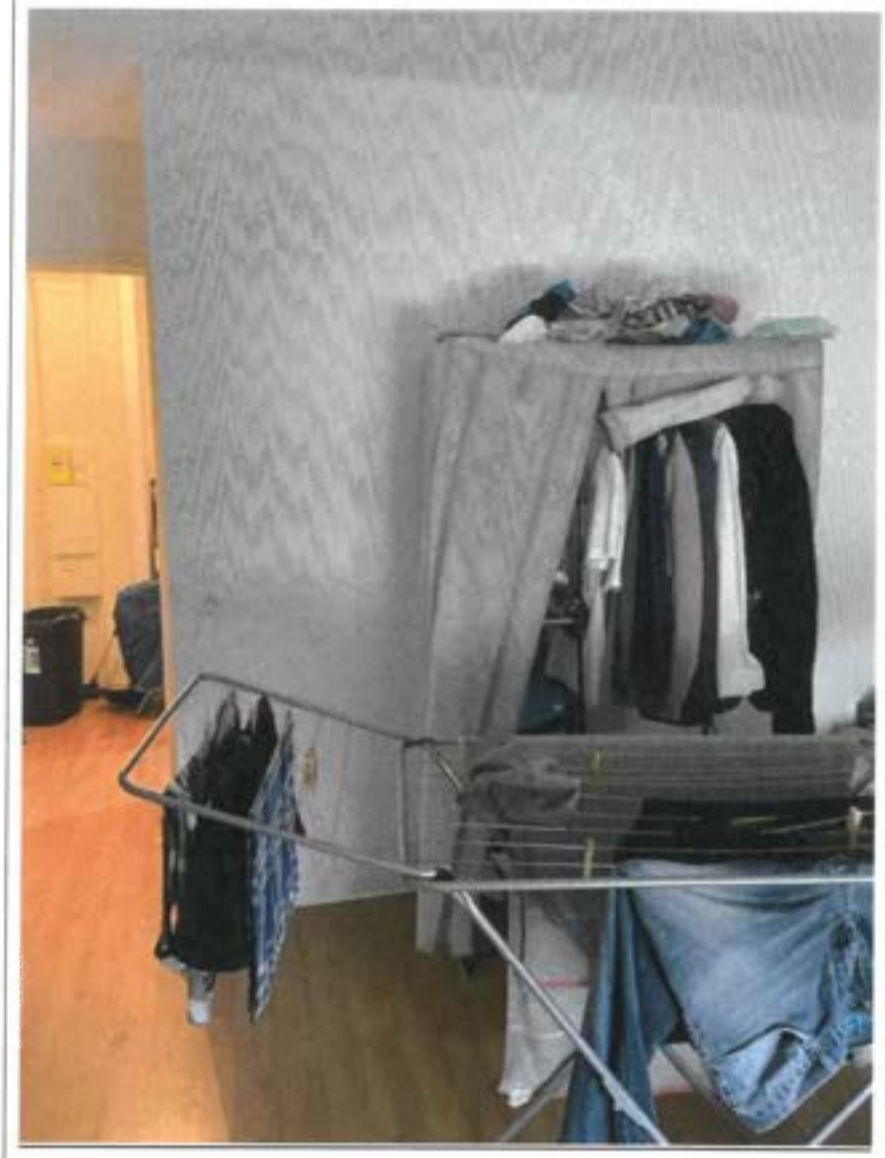
**Cet appartement est occupé par Monsieur BOURRAQUIL José**

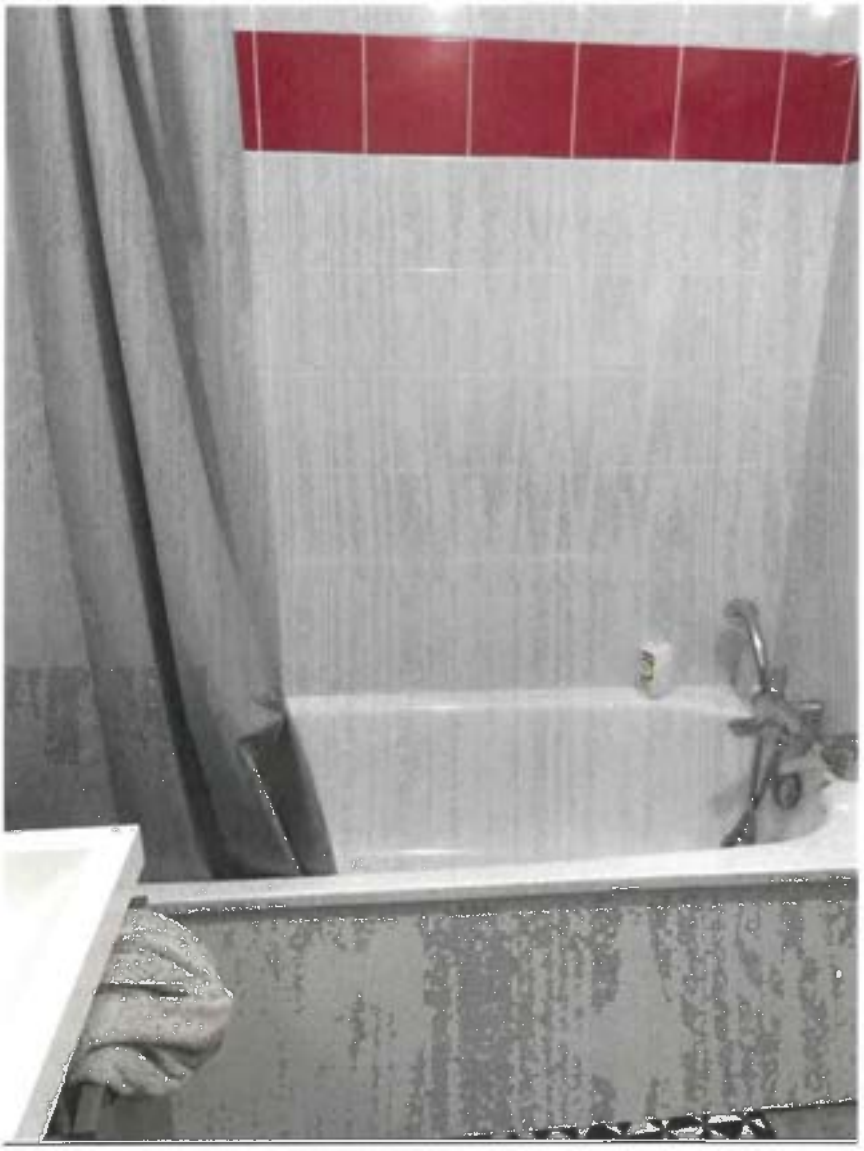
**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 19/04/2019**

**Le loyer hors charges est de 508,71 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros**







## • Appartement B 13 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur, en état correct.

Un ensemble de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Une porte fenêtre encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct donnant sur un balcon.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque deux feux électriques.

Au-dessous un espace permettant de recevoir un réfrigérateur et un placard.

Une crédence carrelée.

Un néon.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une arrivée d'eau et une arrivé de gaz.

Un jour donnant sur les parties communes composé de 16 pavés de verre.

**Espace intermédiaire entre la chambre et la salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une colonne recevant un coffrage avec tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Un espace permettant de recevoir un congélateur.

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement en rentrant : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois coulissante en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse + un mitigeur + un néon + un miroir.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un interrupteur + une prise électrique.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes et notamment au compteur d'eau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un jour composé d'un pavé de verre vertical de 4 x 2 qui donne sur le couloir extérieur des parties communes.

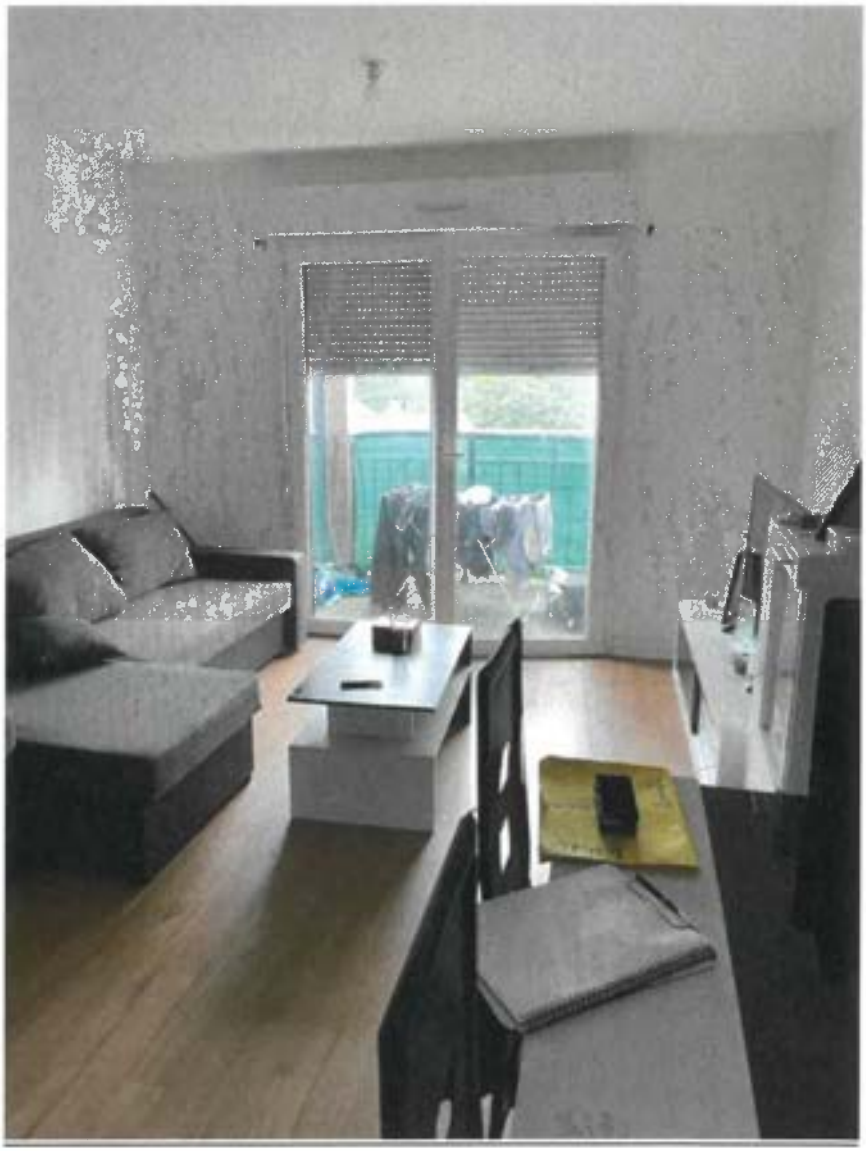
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur KONE Issouf**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 11/03/2020**

**Le loyer hors charges est de 530 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros**



## • Appartement B 15 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur, en état correct.

Un ensemble de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Cet espace reçoit également : tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Une porte fenêtre encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct donnant sur un balcon lequel donne directement sur le parc.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un jour composé de 16 pavés de verre.

Derrière une cloison protégée par un rideau recevant un ballon d'eau chaude.

Une crédence carrelée.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Un néon.

**Espace intermédiaire recevant cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine est en état correct.

A gauche : un renfoncement muni d'étagères.

Un convecteur en état correct.

Une prise électrique + deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement en rentrant : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse + un mitigeur + un néon + un miroir.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un interrupteur + une prise électrique.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes et notamment au compteur d'eau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un jour composé d'un pavé de verre vertical de 4 x 2 qui donne sur le couloir extérieur des parties communes.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur LINON Jacques**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/12/2018**

**Le loyer hors charges est de 551.76 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros**

## • Appartement B 19 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes, en bois en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Un convecteur, en état correct.

Un ensemble de prises électriques, téléphone, télévision en état correct.

Cet espace reçoit également : tableau de fusibles, disjoncteurs et compteur LINKY.

Une porte fenêtre encadrement PVC, double vitrage, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant, en état correct donnant sur un balcon donnant sur la rue de la Marquise.

Deux points lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Deux feux électriques.

Un renfoncement permettant d'insérer un réfrigérateur.

A droite : un espace permet de recevoir machine à laver le linge ou machine à laver la vaisselle.

Un jour composé de 16 pavés de verre.

Derrière une cloison protégée par un rideau recevant un ballon d'eau chaude.

Une crédence carrelée.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Un néon.

**Espace intermédiaire recevant cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Un convecteur en état correct.

Une prise électrique + deux interrupteurs.

Une colonne recevant un coffrage recevant tableau de fusible, disjoncteur et compteur LINKY.

Un renfoncement recevant des étagères.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement en rentrant : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, télévision en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication sur rail en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant deux portes en partie basse + un mitigeur + un néon + un miroir.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un bandeau carrelé en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un interrupteur + une prise électrique.

Une trappe permettant d'accéder aux colonnes et notamment au compteur d'eau.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

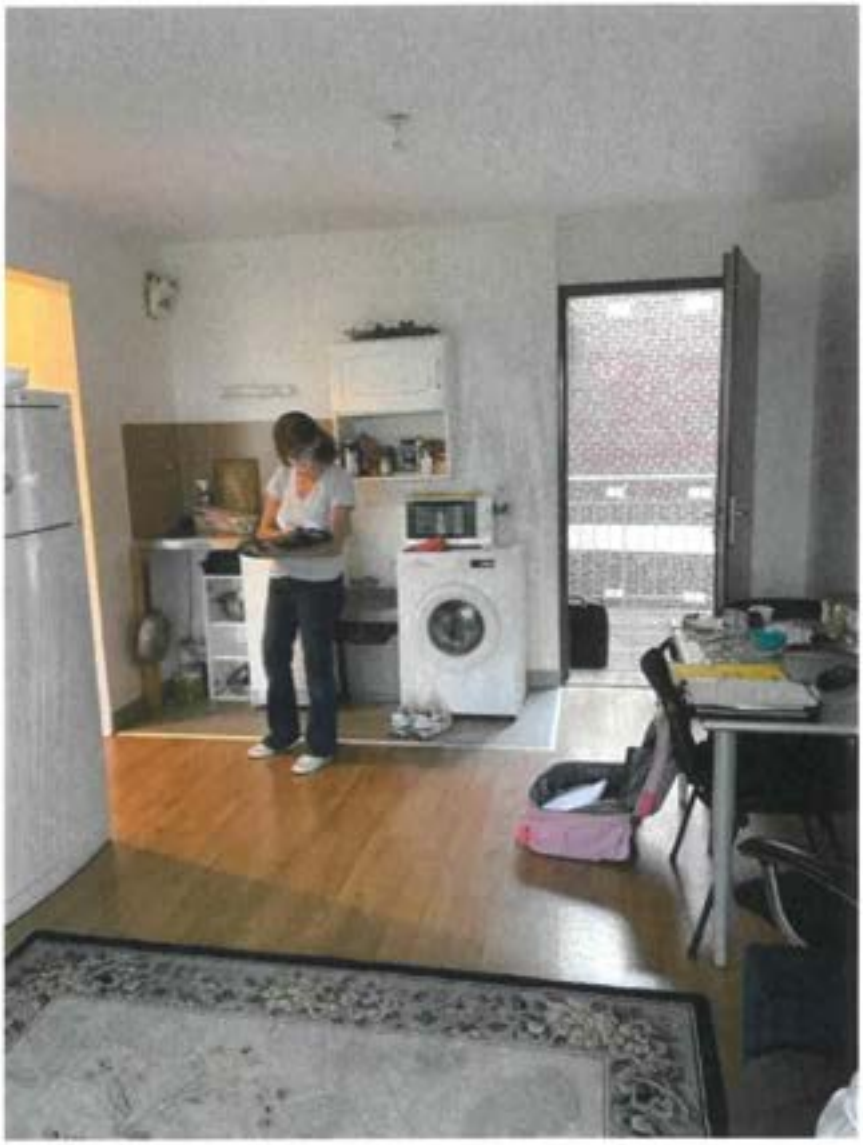
**Conditions d'occupation :**

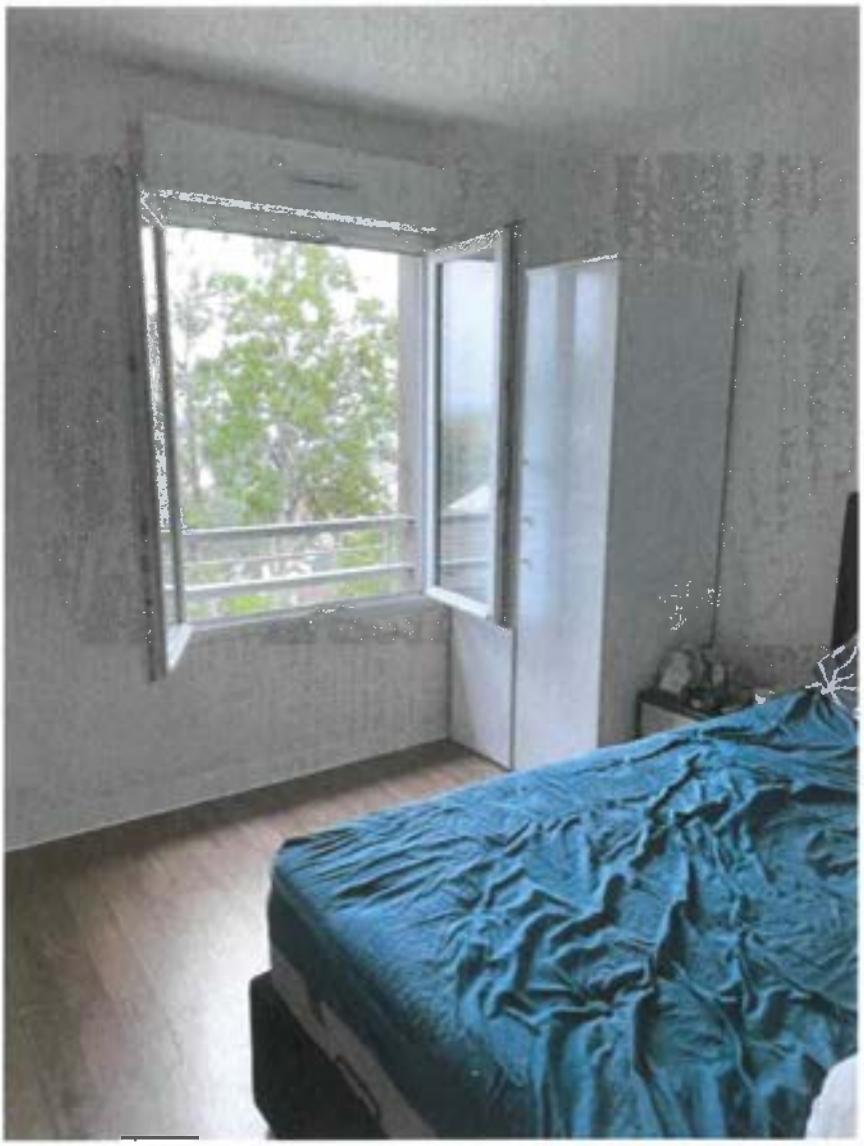
**Cet appartement est occupé par Monsieur SAHIN Fikret**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 07/09/2021**

**Le loyer hors charges est de 530 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros**





**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 156 pages.

***Éric MARTINEZ***

*Commissaire de justice*

CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE
SAS CD JUSTITIA
E.MARTINEZ.
M.LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés
Office d'Epinay-Sous-Sénart
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr
www.cd-justitia.fr
Compte bancaire
IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 5713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**
*EXPEDITION*

| COUT ACTE | |
|---|---|
| EMOLUMENT R444-3 | 219,16 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| VACATION | 1488,00 |
| HT | 1714,83 |
| TVA 20,00 % | 342,97 |
| TTC | 2057,80 |

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TREIZE SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**Maitre Christophe ANCEL**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES domicilié 9 Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du Fond de Dotation Résidence Stanislas dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14, rue Alphonse Daudet, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'Essonne le 24 mars 2014, rendu public par insertion au Journal Officiel daté du 19 avril 2014.

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domicilié Résidence « Le Féray » 4 rue Féray BP 16 à CORBEIL-ESSONNES 91100) , laquelle se constitue et occupe sur la présente poursuite de la saisie immobilière et de ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

**AGISSANT EN VERTU** :

D'une ordonnance rendue le 13 juin 2023 par Madame e Juge Commissaire près le Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES autorisant la vente du bien immobilier.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D'une ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

Me suis transporté ce jour sur la commune de RIS ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Rémy à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif dudit bien immobilier ci-après désigné et appartenant au Fond de dotation « Résidence Stanislas ».

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- Société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT,
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les opérations de description ont débuté à 8h00 pour se terminer à 18h45.

# I. DESIGNATION GENERALE

## 1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sont situés à 91130 RIS ORANGIS 43, rue de la Marquise et 55, rue Albert Rémy et cadastrés section AE numéro 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Le bâtiment A implanté en longueur et en léger arc de cercle lequel se développe sur sous-sol semi enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages à usage d'habitation.

Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé – 6 au premier étage – 4 au deuxième étage).

Le bâtiment B constitué d'une extension du bâtiment précédent édifié à l'arrière de celui-ci côté rue de la Marquise.

Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, trois niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation.

Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveau).

Est tel qu'au surplus ces biens et droits immobiliers existent et comportent avec toutes leurs aisances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte établi en date du 18 avril 2016 reçu par Maitre Louis GORRET, Notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière en date du 13 mai 2016 sous les références 91 04 P 01 – 2016 P 37 56.

## 3. Conditions d'occupation

31 appartements sont occupés par des locataires.
Les autres sont inhabités.

La gestion locative de l'immeuble est confiée à l'agence CITYA, 19 boulevard des Coquibus à EVRY (91000).

## 4. Situation géographique

La résidence jouxte l'hôpital des cheminots.

Elle est située sur la Route Nationale 7 à proximité immédiate de VIRY CHATILLON et d'EVRY.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :

- **Appartement B 3**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Le balcon est en état correct et donne directement sur le portillon rue de la Marquise.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

De droite à gauche : un renfoncement reçoit un coffrage enfermant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Deux arrivées d'eau + deux évacuations d'eau.

Un interrupteur.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie (robinet cassé).

Au-dessous : un placard de rangement.

Un espace permettant de recevoir un petit réfrigérateur.

Deux plaques électriques à droite de la paillasse.

Une crédence carrelée, en état.

Un néon.

Une grille d'aération de type VMC.

Un jour composé de 16 pavés de verre encastrés.

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un interrupteur + une prise électrique.

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

**Chambre (à droite) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un convecteur.

Un jour composé de 8 pavés de verre (4 x 2).

Une grille d'aération en plafond.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe donnant sur les colonnes sur le compteur d'eau.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

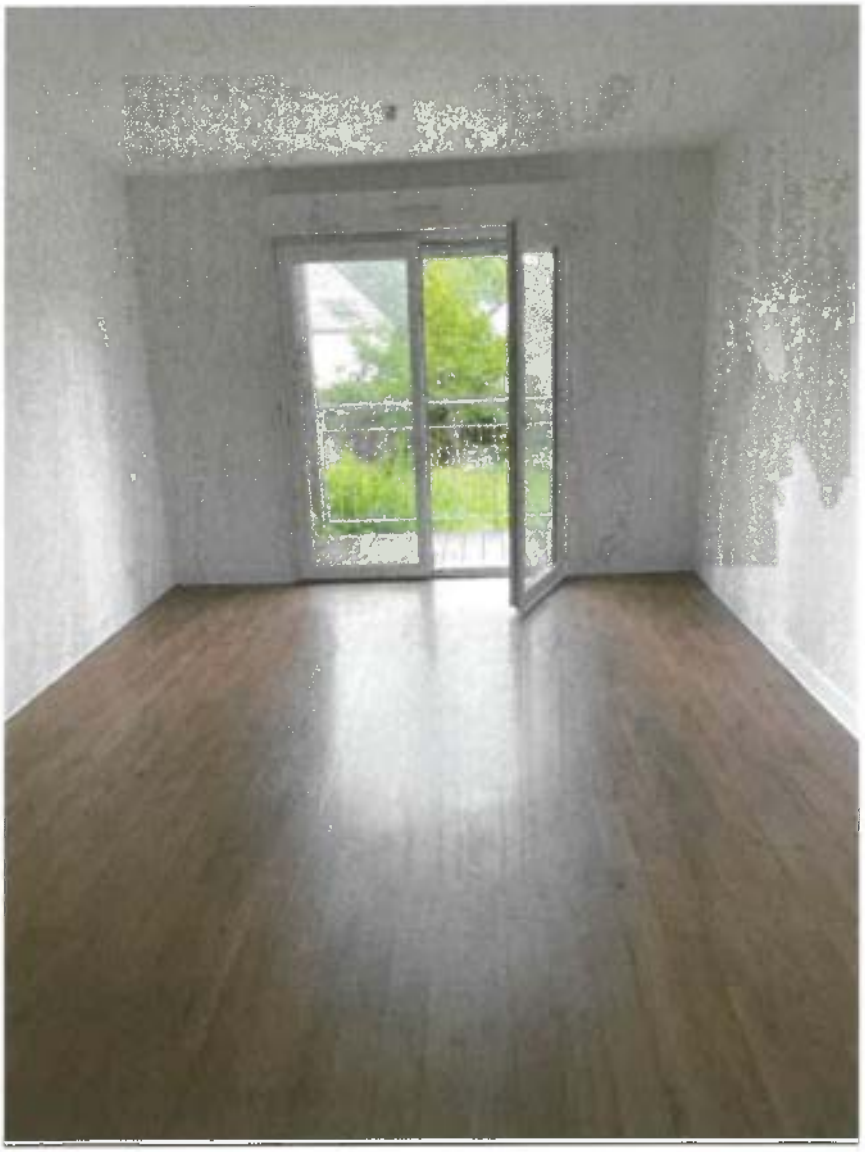
Un bandeau carrelé en pourtour de baignoire.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

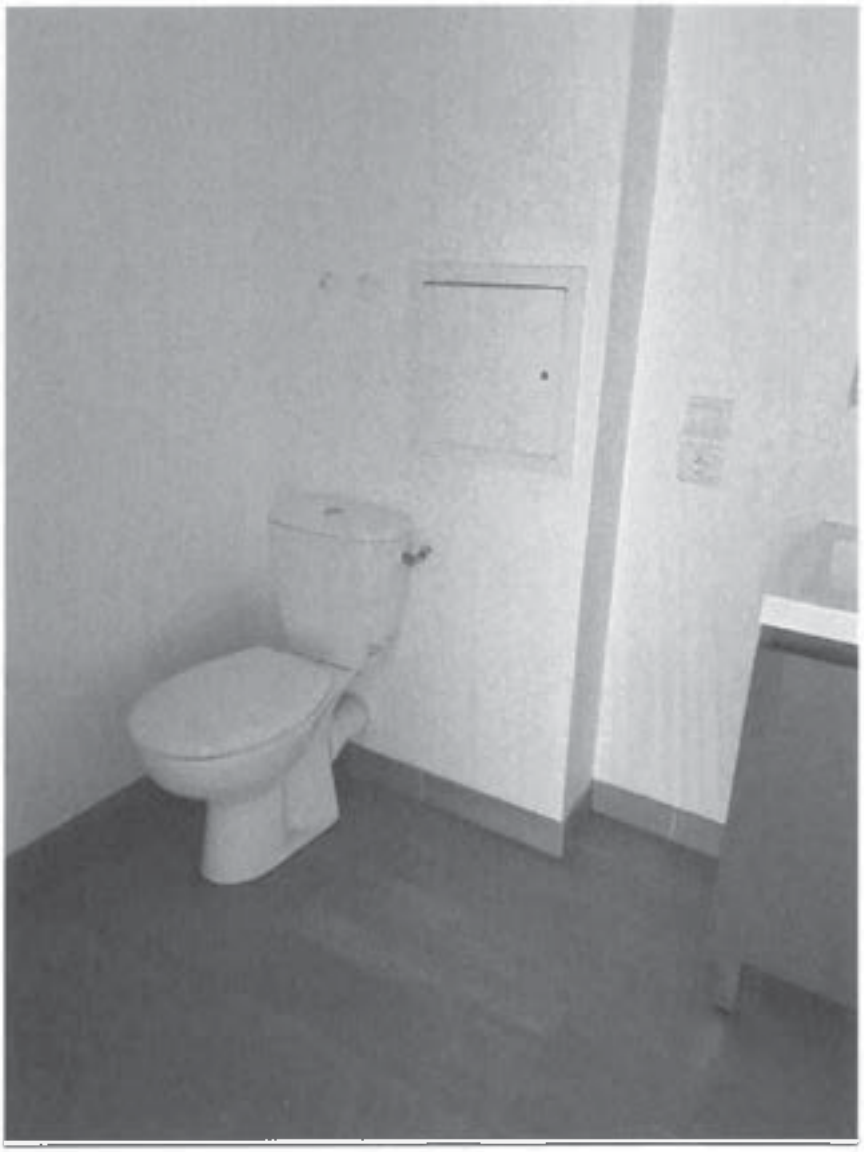
Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

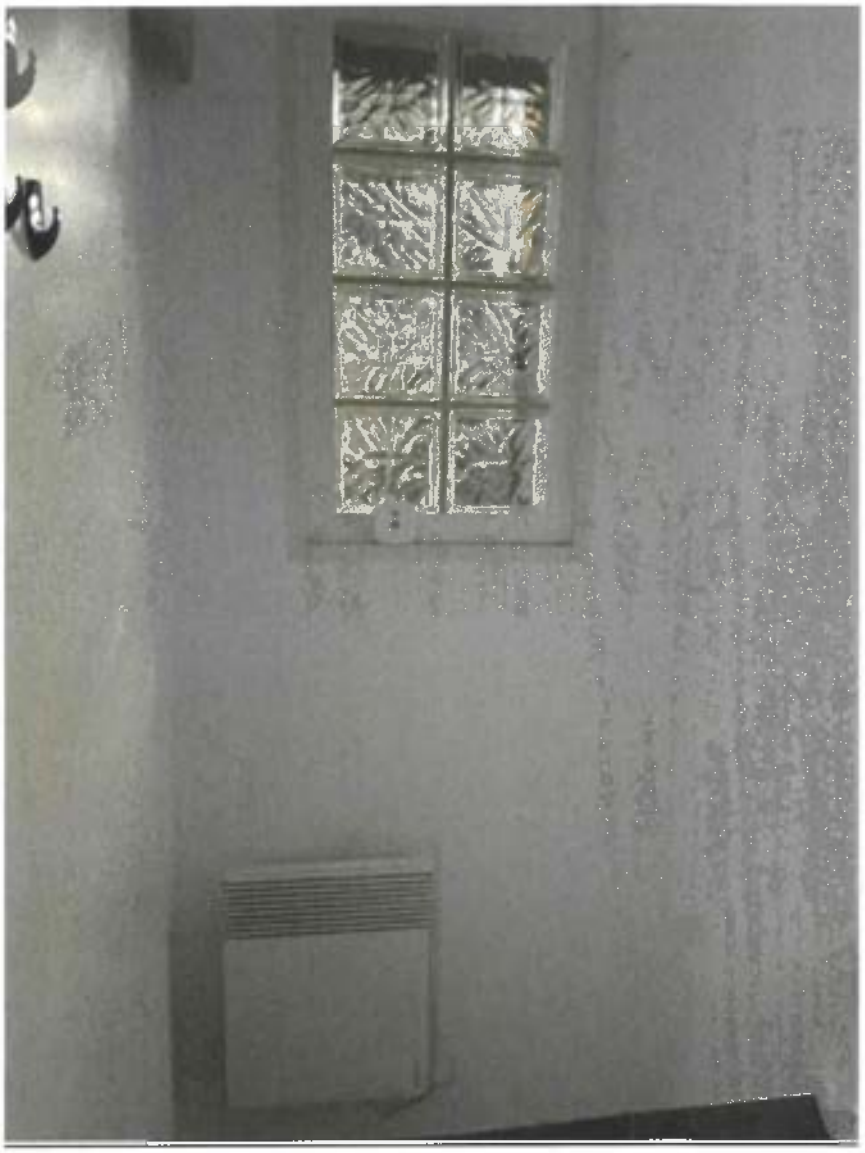
**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est libre de toute occupation**



atlantic





## • Appartement A 3 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Deux convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Quatre fenêtres donnant sur le parc encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : deux feux électriques.

Un placard sous la paillasse.

A gauche : un espace suffisant recevant une gazinière.

Passée la gazinière : une demi cloison permet de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée.

Un néon.

Derrière une petite cloison : un ballon d'eau chaude.

**Chambre (à gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Espace intermédiaire cabinet d'aisance et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un volet roulant en état correct.

Un convecteur en état correct.

Un interrupteur + une prise électrique.

**Salle de bain (à droite) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Cabinet d'aisance (à gauche) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un interrupteur, un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une trappe permettant d'accéder sur la colonne du compteur d'eau.

**Chambre (au fond) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

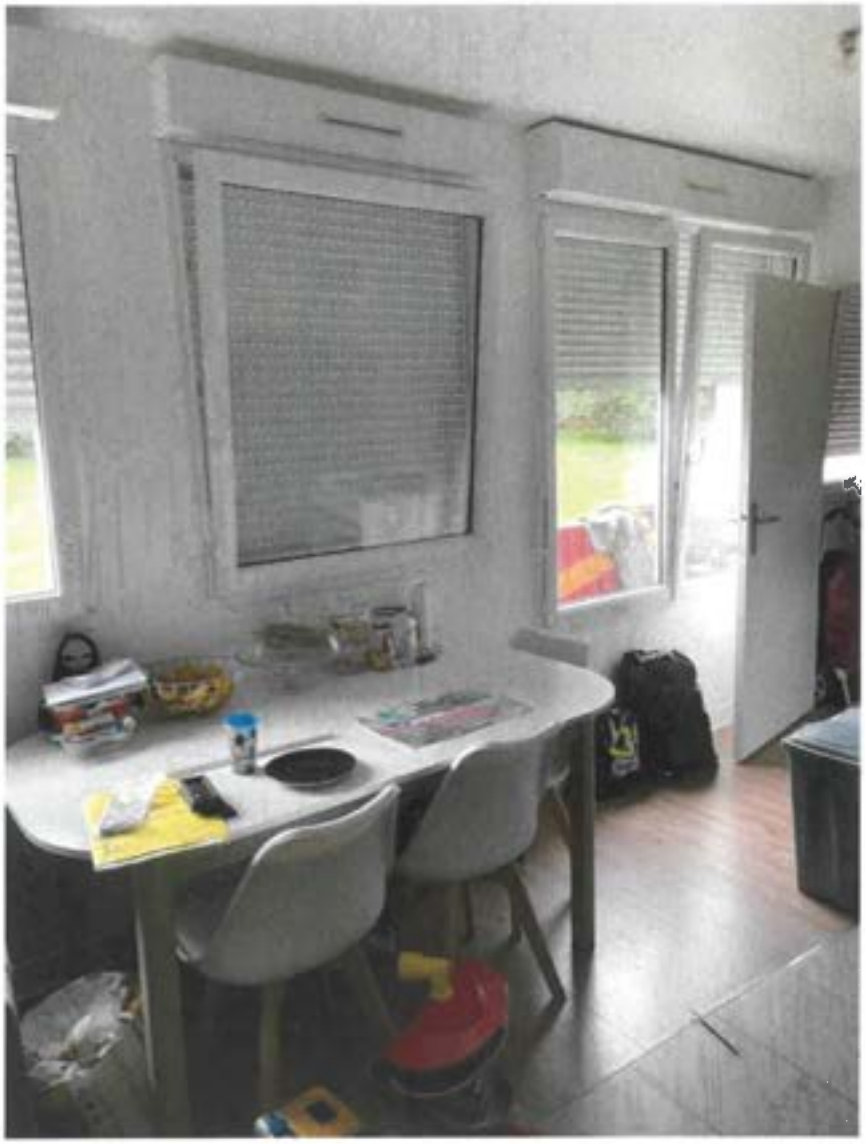
**Conditions d'occupation :**

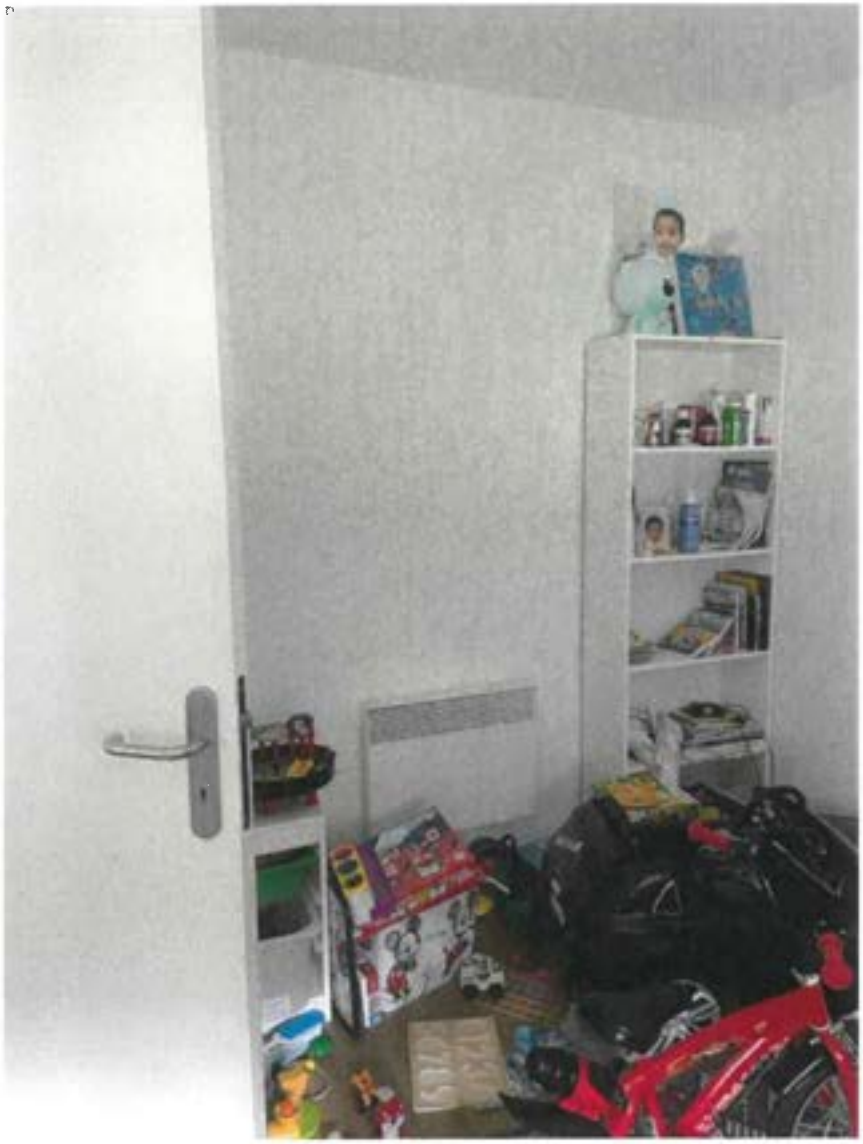
**Cet appartement est occupé par Monsieur DOS REIS Luis et sa famille**

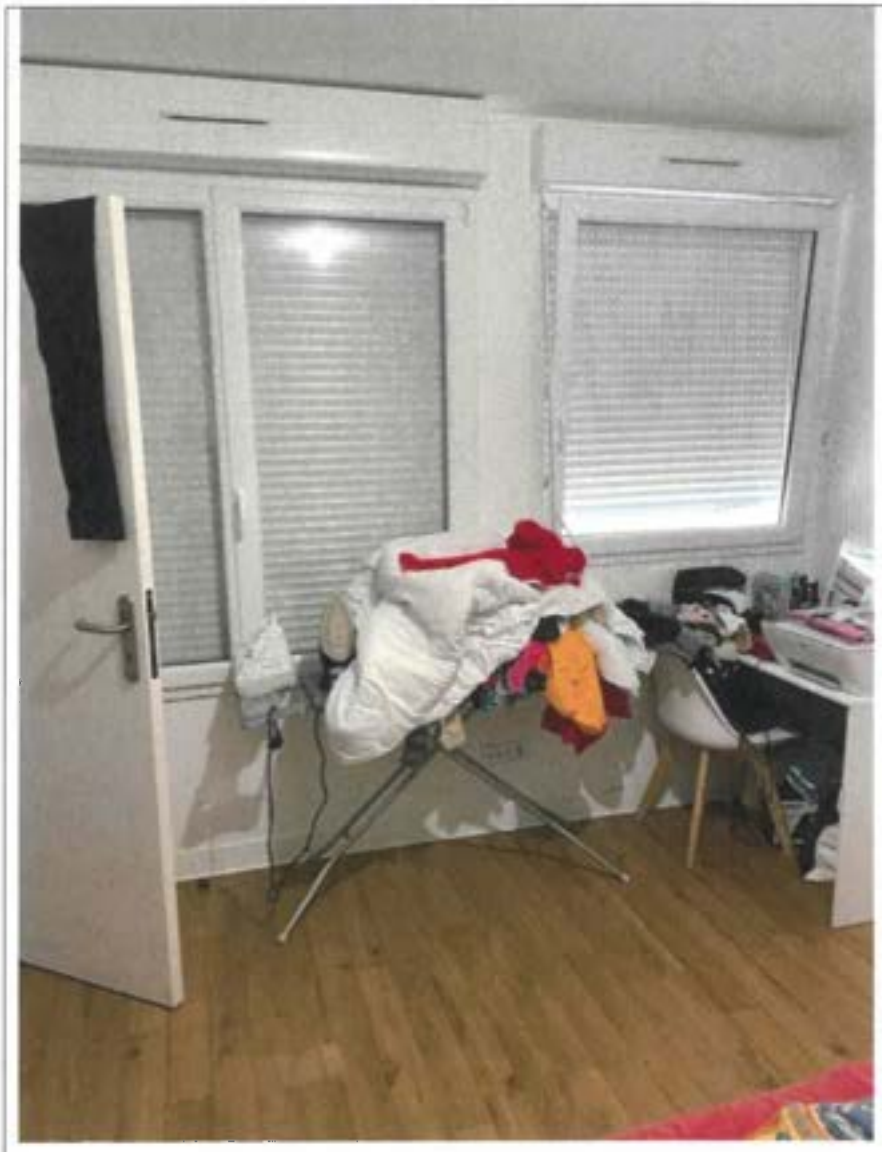
**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 04/11/2020**

**Le loyer hors charges est de 665 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 100 euros**







## • Parties communes :

L'accès à la résidence est permis par le numéro 43 de la rue de la Marquise sur la commune de RIS-ORANGIS.
Un portillon est présent dans cette rue.

L'accès le plus emprunté par les occupants de la résidence s'effectue par l'hôpital « les Cheminots » lequel est accessible depuis la nationale 7 et notamment par **un parking** situé le plus en hauteur.
Le nombre de place de ce parking est largement suffisant pour pouvoir accueillir les véhicules des occupants de la résidence.

Présence d'une grande porte fermant avec un cadenas sur le flanc de l'immeuble en arrivant.
Cette remise est fermée par deux grandes portes en bois, une chaine et un cadenas laquelle n'est pas aménagée.

Depuis le parking « les Cheminots », l'accès dans l'immeuble se fait par un petit chemin en gravillon bénéficiant d'éclairages jusqu'à un parking délimité par deux murs de renfort à droite et à gauche desquels se trouve de la végétation.
La porte permettant d'accéder dans l'immeuble est de structure en aluminium, intérieur vitré y compris l'imposte situé en cueillie de plafond.

**Hall d'immeuble :**
Sol : carrelage et plinthes faïencées.
Parois murales et plafond : plâtre peint, bon état.
Deux éclairages composés de néons.
Devant la porte : présence d'un digicode à droite.

**Local poubelle (à droite) :**
Sol : carrelage + grille d'évacuation d'eau au centre.
Parois murales : plâtre peint.
Plafond : flocage.
Cette pièce est équipée de :
Une arrivée d'eau.
Un point lumineux.
Un ensemble de prises électriques.

A gauche, une porte permet d'accéder dans **un petit local** dans lequel se trouvent les vannes d'alimentation.

Sol : chape.

Murs bruts.

Plafond : flocage.

Cette pièce ferme par une porte à clef + un groom.

Un éclairage.

**Deuxième porte en suivant côté gauche :**

Sol : brut.

Murs : bruts.

Plafond : flocage.

Cette porte ferme à clef.

Les issues de secours sont bien disposées à gauche dans la lucarne haute gauche de l'accès.

**Depuis le hall, on accède à un couloir à droite :**

Ce couloir dispose d'une porte de communication permettant d'accéder sur un niveau ne recevant qu'une cage ascenseur et un escalier.

L'accès par le parking correspond au niveau entresol de l'ascenseur.

Sol : lattes de bois.

Parois murales : brique ou crépi.

Les garde-corps sont en état bon.

Le point lumineux est en état bon.

Devant la cage ascenseur,

Le sol est recouvert d'une chape en état.

Un escalier permet de descendre au niveau **rez-de-jardin** :

Le parvis de l'escalier est recouvert d'une chape et le reste de dalles de pierre.

A gauche : une barrière permet d'accéder dans les sous-sols.

La zone à droite en descendant l'escalier est ouverte et ajourée.

La zone à gauche reçois les appartements B5, B4, B3, B2 et B1.

A gauche de l'appartement B2, la cage d'ascenseur permet d'accéder au niveau rez-de-jardin.

Tout en pourtour à droite de la porte B1 : l'entrée avec le hall principal donnant sur la rue de la Marquise dispose de l'ensemble des boites aux lettres et de la porte d'accès à l'extérieur ainsi que du chemin menant jusqu'au portillon.

**Hall :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : placo plâtre brut.

Une porte encadrement PVC, intérieur vitré dispose d'un digicode à l'extérieur.

Une batterie de boites aux lettres à droite comprenant l'ensemble des appartements.

Une porte face à l'entrée d'un local (**local de stockage**) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce local dispose de :

Un point lumineux.

Un jour donnant sur le couloir intérieur à gauche composé de 16 pavés de verre en carré.

Depuis l'entrée dans l'immeuble qu'il s'agisse de l'accès parking ou de l'accès rue de la marquise, les appartements situés sur le côté gauche du bâtiment seront numérotés par la lettre B et les appartements situés sur le côté droit du bâtiment seront numérotés par la lettre A.

Au sous – sol, **les caves** sont numérotées (les numéros des caves correspondent aux numéros d'appartement).

**Local électrique** (présent dans les caves) :

Ce local dispose de toutes les gaines.

L'accès au sous-sol s'effectue par l'escalier du rez-de-jardin.

Depuis l'entresol, je me dirige au **rez-de-chaussée bas :**

Les dispositions des couloirs de circulation sont tous du même acabit :

Sol : lattes de bois.

Devant les cages d'escaliers :

Sol : chape disposant de lames pour les personnes à mobilité réduite.

Les façades des bâtiments numérotées B en lames de bois.

Les appartements du bas sont numérotés de B6 à B 10.

Lorsqu'ils existent les garde-corps en fer sont en état correct.

La disposition du rez-de-chaussée haut est à l'identique : elle couvre les appartements de B11 à B15 côté gauche.

Depuis le premier étage en sortant de l'ascenseur, on accède à gauche en montant aux appartements B 15 et décroissants.

A droite en descendant : aux appartements B 10 et décroissants.

A gauche sur le même palier : aux appartements A6 jusqu'à A1.

*La particularité provient du fait que dans l'ascenseur, le premier étage est situé à un niveau inférieur par rapport au rez-de-jardin haut.*

Les appartements A6 et A 5 sont situés en extérieur.

Une porte de communication située à l'extrémité du hall permet d'accéder dans **un couloir :**
Sol : linoléum et plinthes en bois.
Parois murales et plafond : plâtre peint.
Ce couloir dessert respectivement les appartements A4 et A3.

En extrémité de couloir, une nouvelle porte permet d'accéder dans un couloir extérieur donnant sur la rue de la Marquise.

**Couloir extérieur :**
Sol : lattes.
A gauche : présence d'un pignon en brique et à droite d'un garde-corps.
Ce couloir extérieur permet de desservir les couloirs A2 et A1 en extérieur.
Entre les appartements A3 et A4 dans le couloir intérieur se trouvent des armoires électriques.

Depuis ce premier étage, j'accède **au deuxième étage :**
La cage d'ascenseur du deuxième étage permet d'accéder sur un niveau à ciel ouvert desservant immédiatement à droite les appartements B16 et B 17 et en extrémité de couloir à l'opposé l'appartement B 20.
Côté droit : les appartements A 12 et A11.

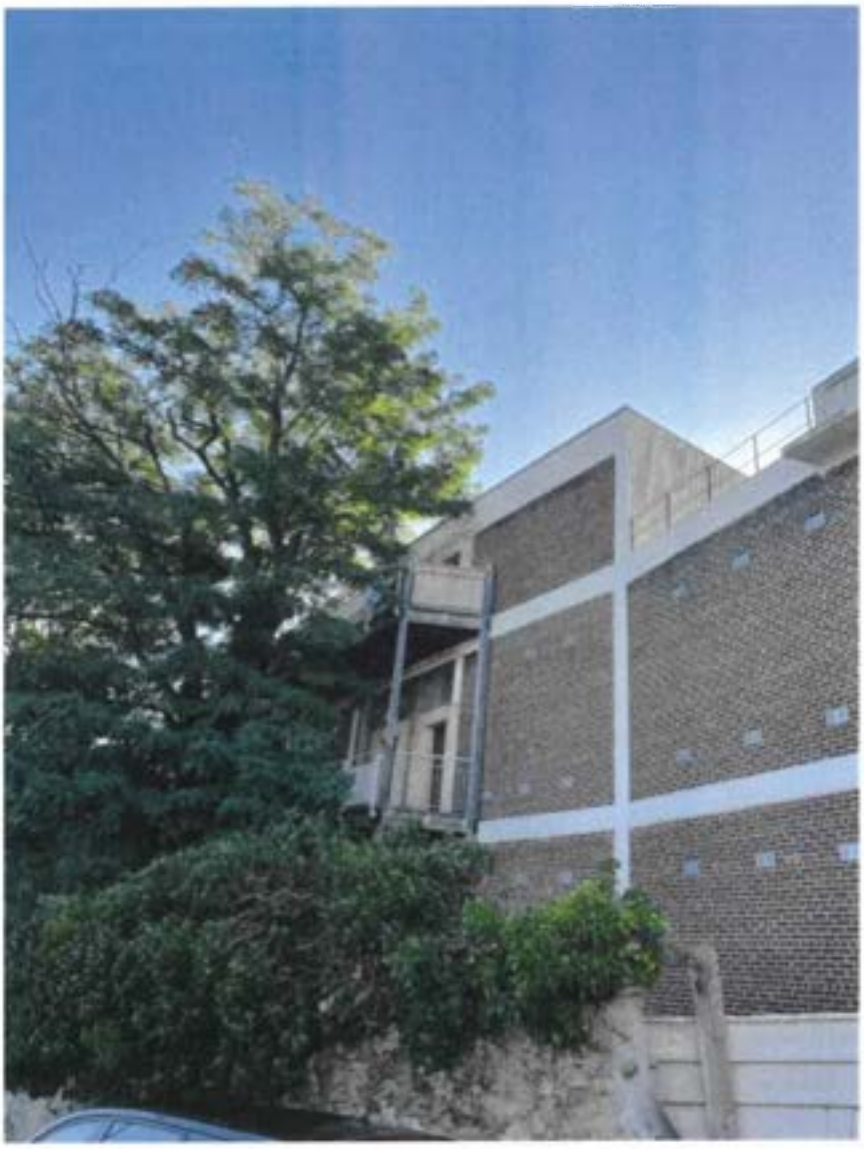
A gauche en sortant de l'ascenseur : un couloir permet d'accéder aux appartements A10 et A9.
Dans un couloir intérieur du même acabit qu'à l'étage précédent.
Dans un couloir extérieur : du même acabit qu'à l'étage précédent donnant sur la rue de la Marquise se trouvent les appartements A8 et A7.
Entre les appartements A9 et A10 : présence d'armoires électriques.
Le couloir intérieur est identique à celui de l'étage inférieur.

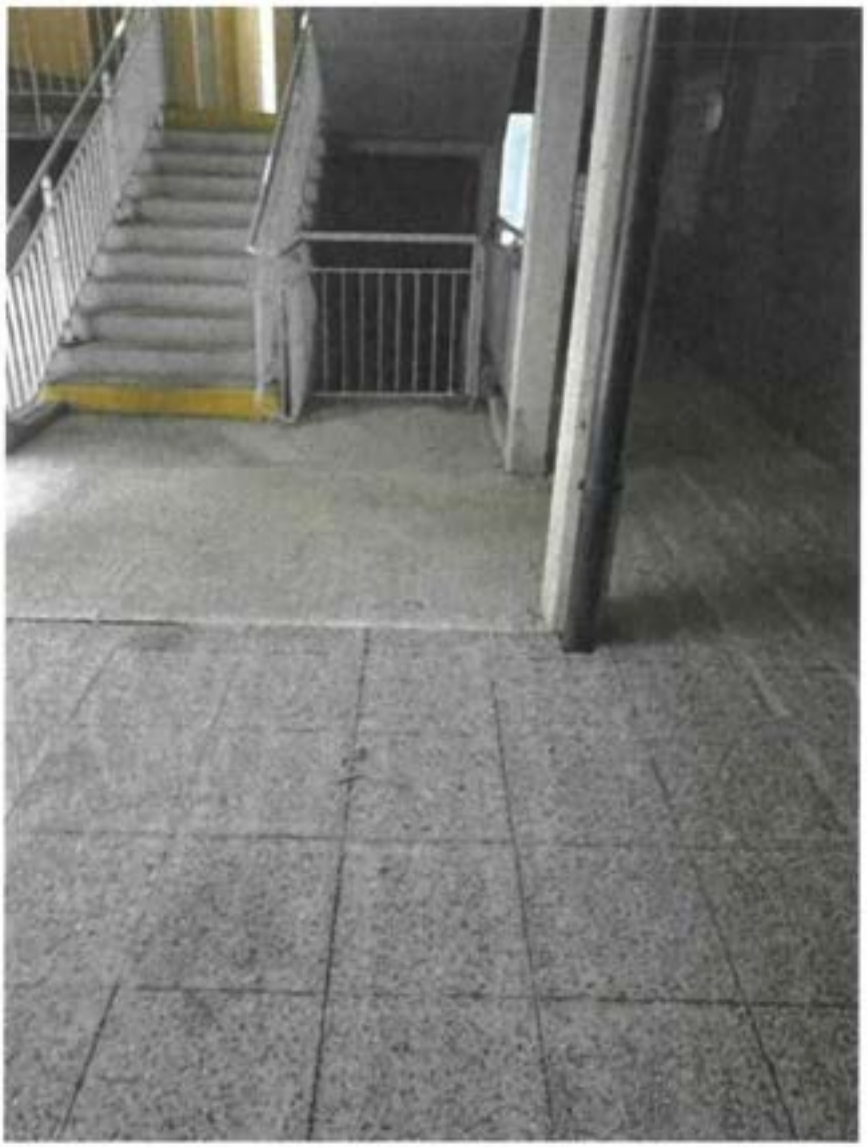
J'accède à nouveau à l'ascenseur pour me rendre **au troisième étage** :
Le troisième étage se trouve à la sortie de l'ascenseur à l'extérieur où se trouve l'appartement A13.
Un accès est également permis par l'escalier se trouvant à l'extérieur mais bénéficiant d'une couverture charpentée.
Face à l'ascenseur : présence d'un couloir intérieur (identique à celui des deux niveaux précédents) lequel dessert les appartements A15 et A14 :
Sol : linoléum et plinthes en bois.
Parois murales et plafond : plâtre peint.

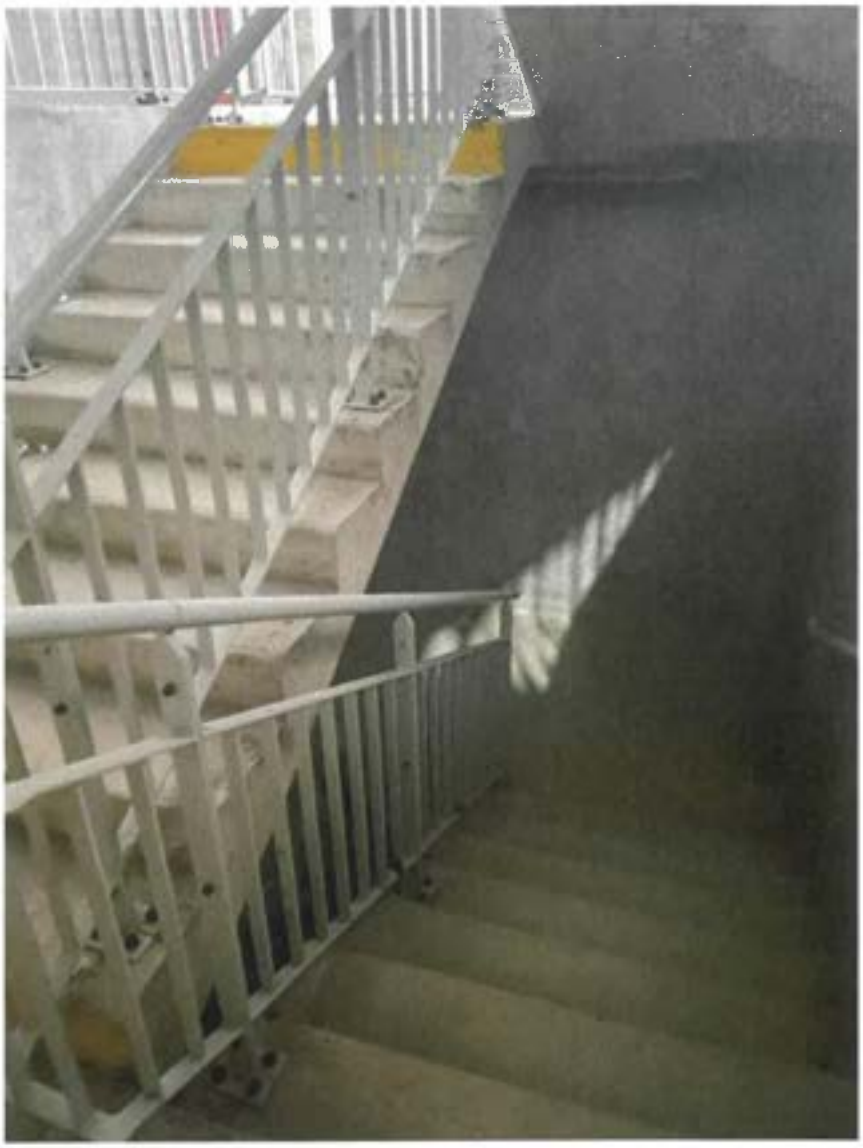
En extrémité de couloir, une porte permet d'accéder sur un couloir extérieur où se trouve uniquement un appartement le A16.
Depuis ce couloir extérieur, une échelle permet l'accès sur la couverture.
Tous les couloirs extérieurs donnent sur la rue de la Marquise.

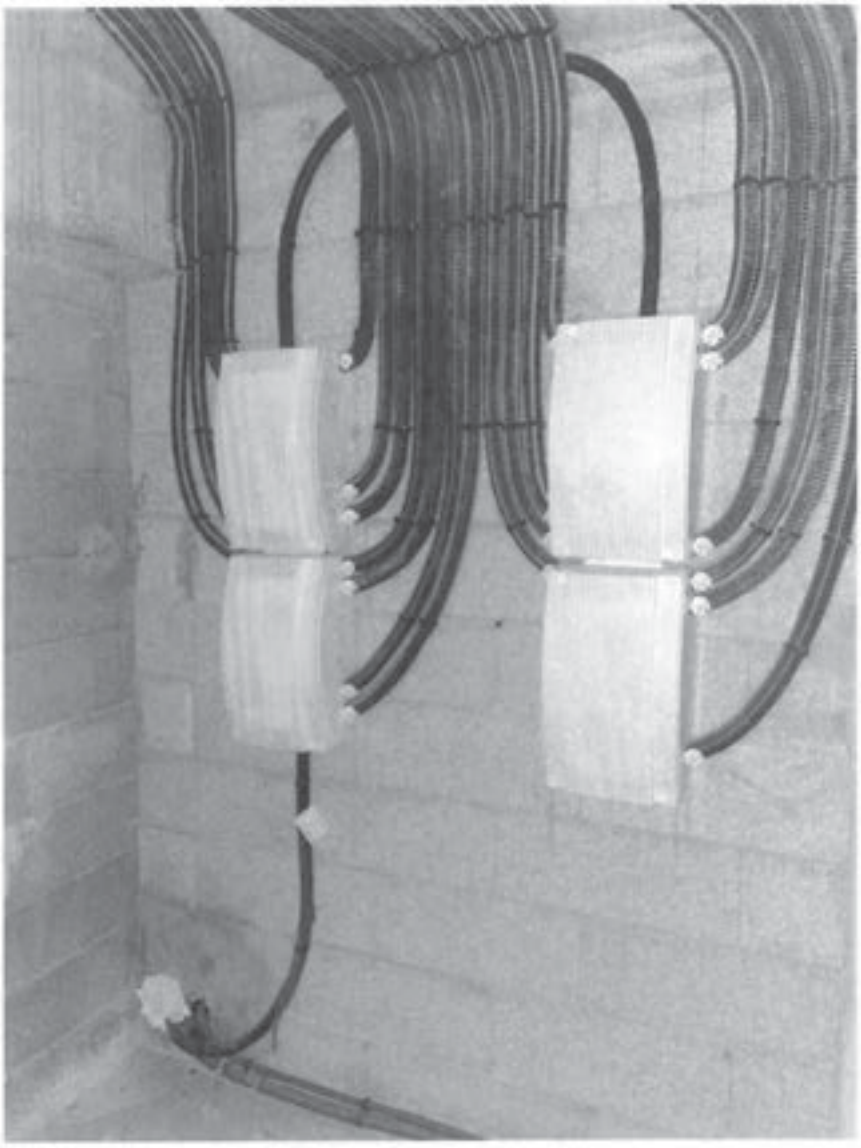
Les aménagements sont identiques : tous les couloirs de circulation sont recouverts de lattes de bois.
Toutes les zones situées devant les ascenseurs ou les cages d'escalier sont constituées de dalles en ciment.
Les parois murales côté bâtiment A sont recouvertes de briques et d'enduit et côté bâtiment B de lattes de bois.
A tous les étages, les garde-corps permettent une protection totale.

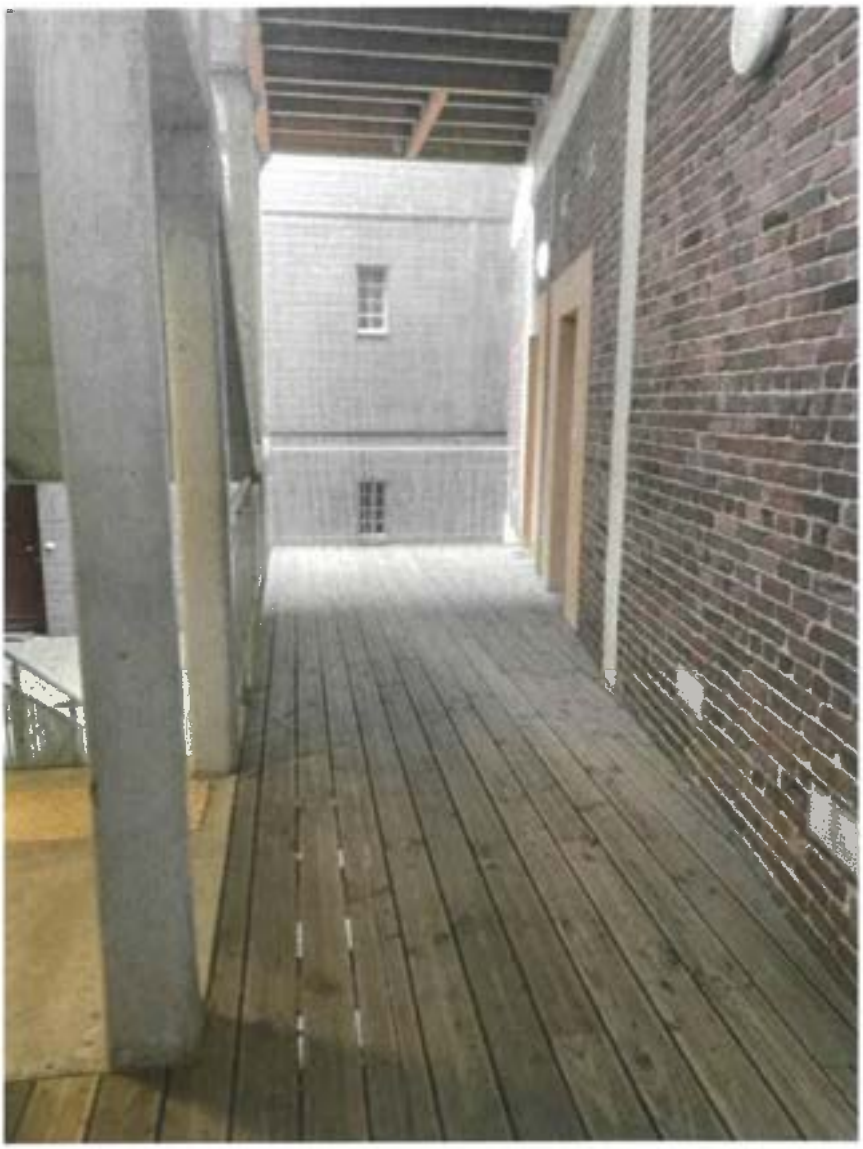
43
RÉSIDENCE
STANISLAS
43

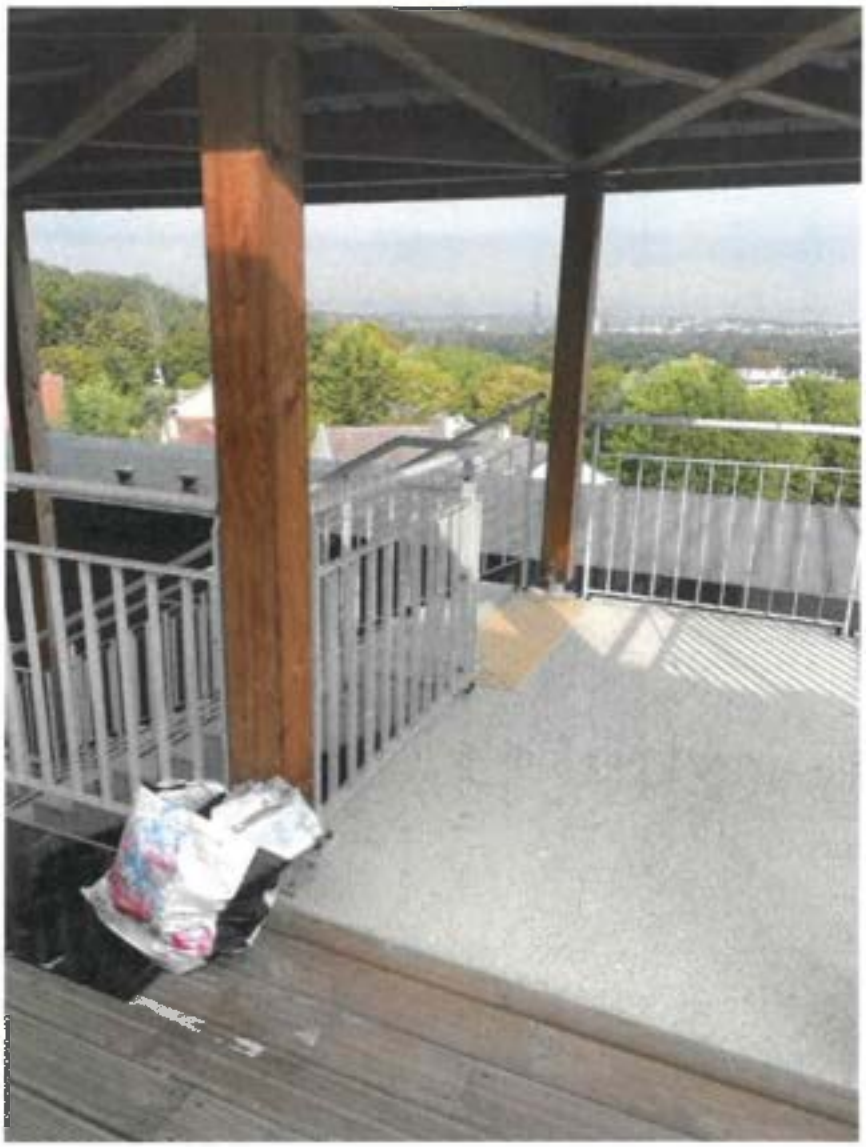












**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 27 pages.

***Éric MARTINEZ***

*Commissaire de justice*

CD JUSTITIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE
SAS CD JUSTITIA
E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE
Huissiers de Justice Associés
Office d'Epinay-Sous-Sénart
5, rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
accueil@cd-justitia.fr
www.cd-justitia.fr
Compte bancaire
IBAN : FR76 3000 4015 2100 0107 6713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**
*EXPEDITION*

| COUT ACTE | |
|---|---|
| EMOLUMENT R444-3 | 219,16 |
| TRANSPORT | 7,67 |
| VACATION | 520,80 |
| HT | 747,63 |
| TVA 20,00 % | 149,53 |
| TTC | 897,16 |

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATORZE SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**Maitre Christophe ANCEL**, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES domicilié 9 Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du Fond de Dotation Résidence Stanislas dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14, rue Alphonse Daudet, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'Essonne le 24 mars 2014, rendu public par insertion au Journal Officiel daté du 19 avril 2014.

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domicilié Résidence « Le Féray » 4 rue Féray BP 16 à CORBEIL-ESSONNES 91100) , laquelle se constitue et occupe sur la présente poursuite de la saisie immobilière et de ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

***J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance rendue le 13 juin 2023 par Madame e Juge Commissaire près le Tribunal Judicaire d'EVRY-COURCOURONNES autorisant la vente du bien immobilier.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

D'une ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

Me suis transporté ce jour sur la commune de RIS ORANGIS (91130) 43 rue de la Marquise et 55 rue Albert Rémy à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif dudit bien immobilier ci-après désigné et appartenant au Fond de dotation « Résidence Stanislas ».

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- Société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT,
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Les opérations de description ont débuté à 14h15 pour se terminer à 18h30.

# I. DESIGNATION GENERALE

## 1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sont situés à 91130 RIS ORANGIS 43, rue de la Marquise et 55, rue Albert Rémy et cadastrés section AE numéro 1906 sur lequel est édifié un immeuble comprenant :

Le bâtiment A implanté en longueur et en léger arc de cercle lequel se développe sur sous-sol semi enterré à usage commun, d'un rez-de-chaussée surélevé de deux étages à usage d'habitation.

Le bâtiment A comprend 16 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (6 au rez-de-chaussée surélevé – 6 au premier étage – 4 au deuxième étage).

Le bâtiment B constitué d'une extension du bâtiment précédent édifié à l'arrière de celui-ci côté rue de la Marquise.

Il est élevé d'un sous-sol à usage de cave, d'un rez-de-jardin, trois niveaux supérieurs, le tout à usage d'habitation.

Ce bâtiment comprend 20 appartements de type T1 à T3 répartis sur 4 niveaux (5 par niveau).

Est tel qu'au surplus ces biens et droits immobiliers existent et comportent avec toutes leurs aisances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

## 2. Origine de Propriété

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte établi en date du 18 avril 2016 reçu par Maitre Louis GORRET, Notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière en date du 13 mai 2016 sous les références 91 04 P 01 – 2016 P 37 56.

## 3. Conditions d'occupation

31 appartements sont occupés par des locataires.
Les autres sont inhabités.

La gestion locative de l'immeuble est confiée à l'agence CITYA, 19 boulevard des Coquibus à EVRY (91000).

## 4. Situation géographique

La résidence jouxte l'hôpital des cheminots.

Elle est située sur la Route Nationale 7 à proximité immédiate de VIRY CHATILLON et d'EVRY.

## II- DESCRIPTION DETAILLEE :

- **Appartement A 12**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Deux convecteurs.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Trois fenêtres donnant sur le parc encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage chacune surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : un renfoncement recevant un réfrigérateur – congélateur et un four micro-onde.

Derrière une petite cloison : un ballon d'eau chaude.

A droite : deux plaques électriques.

Un placard sous la paillasse

Au-dessous : un réfrigérateur.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée en angle.

Un néon.

A droite du meuble : un espace permettant de recevoir le lave-linge.

Une arrivée d'eau et une évacuation d'eau.

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Deux fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré surplombées par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

**Cabinet d'aisance (à gauche) :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant, état correct.

Un interrupteur.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Une trappe permettant d'accéder sur le compteur d'eau.

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte coulissante en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

**Chambre (à gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Trois fenêtres encadrement PVC, intérieur vitré chacune surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Condition d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur GES René.**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 01/02/2019.**

**Le loyer hors charges est de 540,10 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 85 euros.**

## • Appartement B 14 :

**Pièce principale :**

Sol : parquet flottant et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en état de fonctionnement.

Le balcon est en état correct.

**Coin cuisine :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une cuisine aménagée dont une partiecourt le long de la pièce depuis la porte palière.

Cette partie reçoit un plan de travail, une plaque quatre feux électriques et dessous des espaces de rangement et des tiroirs.

Sur la paroi murale côté façade : à l'extrémité gauche à la verticale un placard, un four micro-ondes, un four et des éléments de rangement.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Des éléments de rangement en partie haute et en partie basse.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée en angle découpée pour recevoir un pavé de verre de 16 x 16.

Un néon.

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : parquet flottant et plinthes en bois, état correct.

Présence de quarts de rond en jonction de plinthes.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette zone est équipée de :

Un renfoncement pourvu d'une porte en façade recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

Cet espace est aménagé par des étagères.

A gauche un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs + deux prises électriques.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Chambre :**

Sol : parquet flottant et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement recevant le ballon d'eau chaude, présence d'une porte en bois accordéon.

Ce renfoncement est pourvu d'étagères en partie haute.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain :**

Sol : parquet et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte coulissante en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un cerclage carrelé en état correct.

A droite un espace pourvu d'une arrivée et d'une évacuation d'eau recevant un lave-linge.

Une trappe donnant accès aux colonnes et au compteur d'eau.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

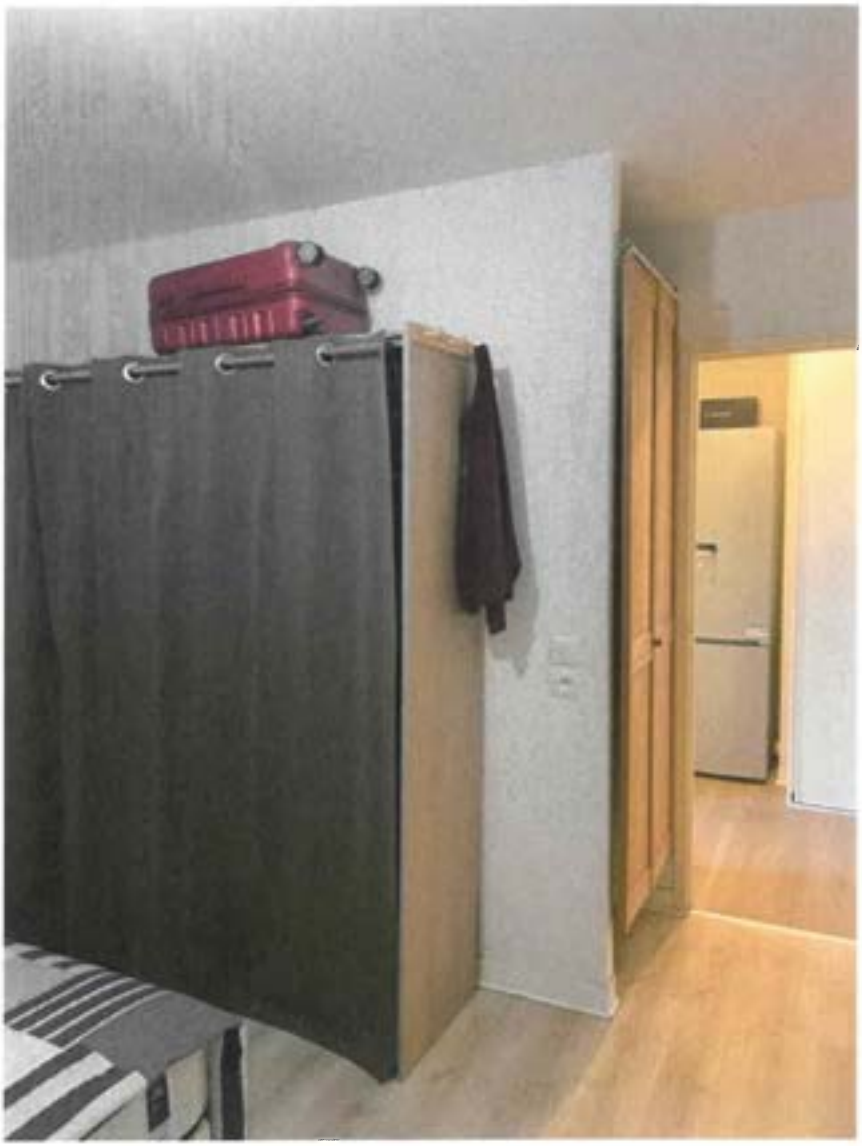
Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Condition d'occupation : Cet appartement est occupé par Monsieur ATASOY Erkan

Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 26/01/2019.

Le loyer hors charges est de 518,13 euros + 30 euros (parking)

Les charges s'élèvent à 85 euros.



- **Appartement B 20 :**

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Une porte fenêtre donnant sur un balcon encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Le balcon est en état correct et donne directement sur le parc.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Sur toute la largeur de la pièce côté façade de gauche à droite : un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A droite : deux plaques électriques.

Au-dessous : un renfoncement et un placard.

Au-dessus : une crédence carrelée découpée pour les besoins d'un jour composé de 16 pavés de verre.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état bon.

Deux points lumineux (deux lustres).

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs + une prise électrique.

Un point lumineux.

A droite : une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

A gauche : des étagères.

**Chambre (à gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication coulissante en bois en état correct.

Un convecteur.

Un jour composé de 8 pavés de verre dans le sens de la verticalité (4 x 2).

Une grille d'aération en plafond.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe donnant sur les colonnes sur le compteur d'eau.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

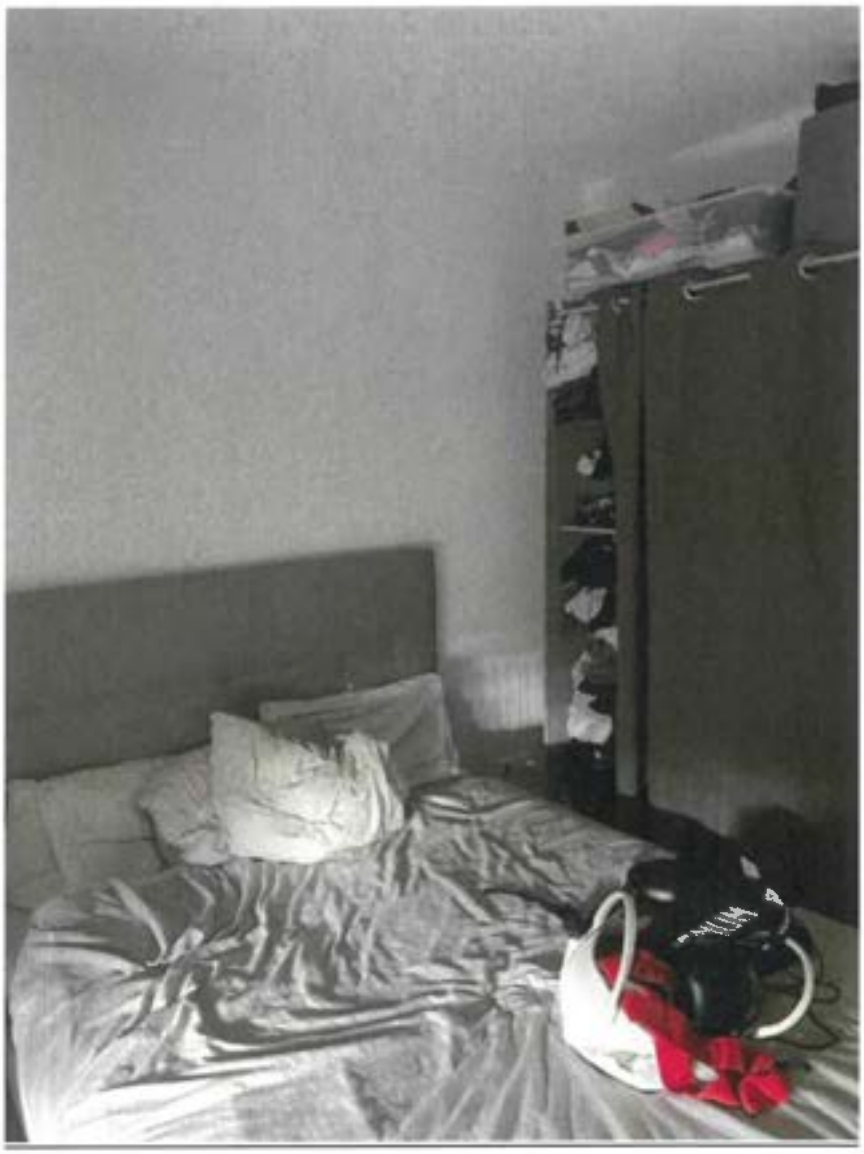
Un bandeau carrelé en pourtour de baignoire.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Madame TRUONG Marine**



## • Appartement B 12 :

**Pièce principale :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Derrière une petite cloison : présence de coffrages enfermant des tableaux de fusibles, compteur LINKY et disjoncteurs.

Deux points lumineux (deux ampoules en extrémité de douille).

Un convecteur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état correct.

Une porte fenêtre donnant sur un micro balcon encadrement PVC, intérieur vitré double vitrage surplombées chacune par un coffrage enfermant un volet roulant en.

**Coin cuisine (de forme rectangulaire) :**

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Ce coin cuisine est équipé de :

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un meuble recevant une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

A gauche : deux feux électriques.

Un placard sous la paillasse

Au-dessous : un réfrigérateur.

Passée la gazinière : une demi cloison permet de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

Une grille d'aération de type VMC.

Une crédence carrelée en angle découpée pour recevoir un pavé de verre de 16 x 16.

Un néon.

**Espace intermédiaire recevant chambre et salle de bain :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : état correct.

Cette zone est équipée de :

Une porte de communication depuis la cuisine en état correct.

Un convecteur en état correct.

Deux interrupteurs + deux prises électriques.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une colonne recevant tableau de fusibles, disjoncteur et compteur LINKY.

**Chambre (à gauche) :**

Sol : linoléum et plinthes en bois, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

Dans un renfoncement : un ballon d'eau chaude.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant en état correct.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

**Salle de bain :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales : plâtre peint, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte coulissante en bois en état correct.

Un convecteur.

Un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un petit meuble recevant deux portes en partie basse + un miroir + un néon.

Des prises électriques + interrupteur.

Une grille d'aération de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une grille d'aération de type VMC.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

**Conditions d'occupation :**

**Cet appartement est occupé par Monsieur TRUONG Benoit**

**Le bail a été consenti pour une durée de 6 ans à compter du 06/08/2022.**

**Le loyer hors charges est de 497 euros + 30 euros (parking)**

**Les charges s'élèvent à 80 euros.**

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 44 pages.

***ÉRIC MARTINEZ***

*Commissaire de justice*

Vente du 13 décembre 2023
RG 23/_____

# DIRE N° 1
# BAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Priscillia MIORINI, Avocat près ledit Tribunal, et de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur du fond de dotation RESIDENCE STANISLAS dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14 Rue Alphonse DAUDET, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'ESSONNE le 24 Mars 2014, rendu publique par insertion au Journal Officiel daté du 19 Avril 2014.

LAQUELLE a dit :

Qu'elle entendait compléter le Cahier des Conditions de Vente déposé le 18/09/2023 par les baux en sa possession

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du poursuivant et il devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé des documents ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Desquelles comparution et dire Maître MIORINI a demandé acte.
Et a signé, avec nous greffier, après lecture, sous toutes réserves

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de: 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

SG EA

ET :

**Monsieur Erkan ATASOY né le 18/11/1980 à Antakya – Nationalité Turque – chef de chantier - demeurant 2 avenue du Parc à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 14 – MEZ 1 : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc**
**Une cave B 14**
**Un emplacement de parking n° B 14**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

EA

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking B 14** _____ tantièmes généraux
☒ **cave B 14** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D. (Le cas échéant) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E. (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

SG EA

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 26 JANVIER 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 518.13 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 548.13 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

EP

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 FEVRIER**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 129.03**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒**
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 46.22 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**
- **paiement à échoir ☒-**
- **date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
- **-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

---

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **518.13 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **633.13 €** |

EA

SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **518.13 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur E. ATASOY**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

EA

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

EA

SG

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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**

**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

EP

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

EA

SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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

SG EA

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

EP

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

SG EP

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE 26 janvier 19**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p. o

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.



SG A.B M.T

**ET :**

**Monsieur Bekir AYDOGAN né le 14/02/1999 à Courcouronnes, nationalité Française, charpentier, Demeurant 3 résidence de la Theuillerie à RIS ORANGIS (91130) ET**

**Mademoiselle Marine TRUONG née le 27/10/1999 à Courcouronnes, nationalité Française, étudiante, Demeurant 81 rue Pierre Brossolette à Ris Orangis (91130**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 20 – NIV 1 : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, dégagement, une chambre, salle de bains, wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° B 20**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

_____



SG A.B M.T

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking B 20** _____ tantièmes généraux
☒ **cave** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

D. (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** -☐ antenne
☐ autres :

---

E. (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---



SG AB MT

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 09 AVRIL 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 550,52 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 580.52 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].



SG A.B MT

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 MAI**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 129.03**

**8. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 49.11 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
- **paiement à échoir** ☒-
- **date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
- **lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**RIS ORANGIS (91130)**

---

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 665.52 €**

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **550.52 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **665.52 €** |

PARAPHES

SG AB MT

F. (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **550.52 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à** Me TRUONG H.
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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



SG A.B MT

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »


SG AB MT

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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : **00 €**

2. **Honoraires à la charge du locataire :**
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.


SG A.B MT

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.


SS A.B MT

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.



SG AB MT

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès,..).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]



SG AB MT

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'Information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**



SG AB MT

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p.o

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

A.B MT

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Reçu un exemplaire 09/04/19



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 07/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2010

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS
## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1 | 11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE | SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [1] | RISQUES MINIERS [1] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [1] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

[1] Les risques pris en compte sont définis à partir des informations transmises par le préfet. Le rapport détaille les risques naturels, miniers et technologiques pris en compte dans la commune, ainsi que les risques sismiques et de radon.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRi Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

## CONCLUSIONS

- Inondation : Non concerné

Reçu un exemplaire 09/04/19

## Atlas de Zone Inondable

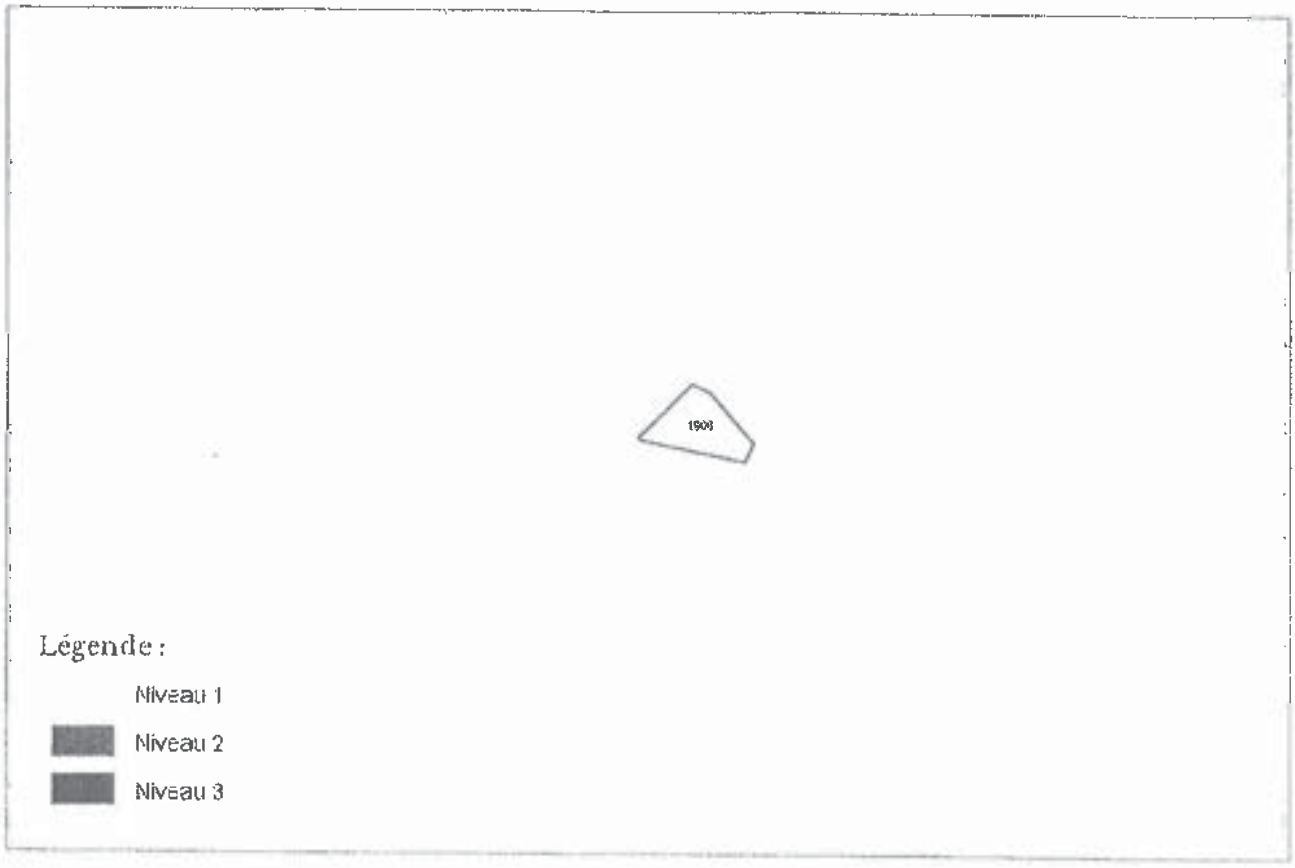
| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

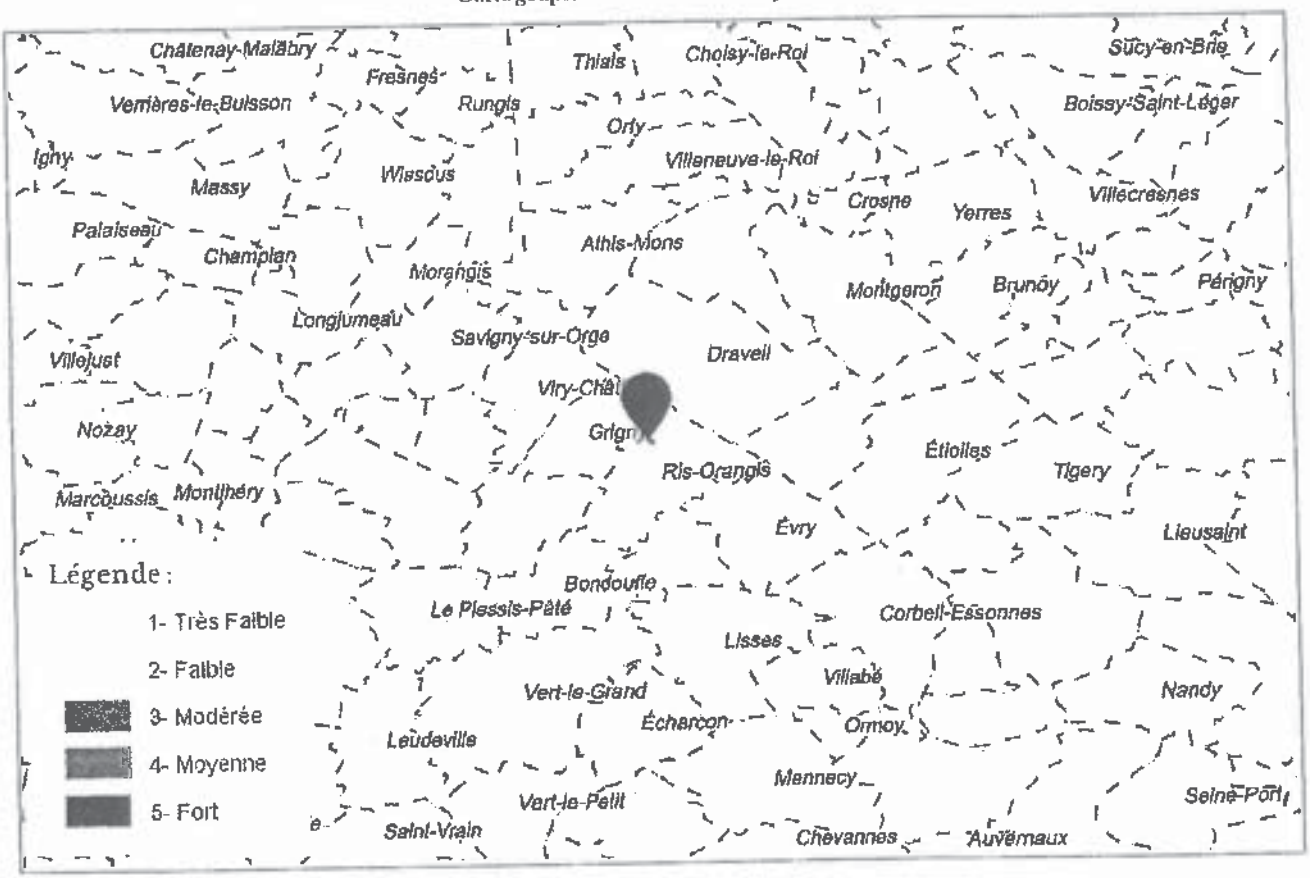
| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations

Radon



Cartographie des zones sismiques




Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015 DDT-SE N°351 du 31/08/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** code postal ou insee **commune**

43 Rue de la Marquise 91130 Ris-Orangis

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches

cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt

séisme volcan autres

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

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

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

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

mouvements de terrain autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

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

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

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

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

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

**zone 1** X très faible | zone 2 faible | zone 3 modérée | zone 4 moyenne | zone 5 forte

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur / bailleur** **date / lieu** **acquéreur / locataire**

Fonds de Dotation Résidence Stanislas 08/11/2015 / Ris Orangis

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L125-5, R125-26 et R 125-27 du Code de l'environnement MIES / GGPR juillet 2015

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne
en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**
**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

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

Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui | O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui | O Non |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* AYXXA

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

BMF

**ET :**

***Madame Fatma BEN MAHMOUD***
***Née le 24 mai 1967 à TUNIS, de nationalité tunisienne, célibataire, agent hospitalier,***
***Demeurant 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210).***

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS***

***APPARTEMENT n° B9 -- RdeC : un appartement de 2 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.***
***Une cave n° B9.***
***Un emplacement de parking n°B9***

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

- surface habitable : ***42,27 M2.***

- nombre de pièces principales : ***DEUX.***

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]
***Balcon.***

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

BMF

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

_____

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

_____

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

_____

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

_____

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☒ antenne
☐ autres :

_____

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** (exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

_____

_____

BMF

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : ***01 DECEMBRE 2018.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***517,79 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 547,79 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

BTF

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Décembre.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 3ème trimestre 2018 = 128,45.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***85,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 46,19 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***
****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***517,79 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***85,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES*** | = | ***632,79 €*** |

BMF

BMF

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***517,79 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ intégralement à ***Madame BEN MAHMOUD F.***
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

BMF

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

BMF

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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***422,70 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***126,81 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail :
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ***422,70 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***126,81 €uros***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

BMF

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

BMF

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

***14. D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES, IL EST CONVENU QUE LES LOYERS, CHARGES ET PRESTATIONS ANNEXES SERONT DIRECTEMENT PRELEVES SUR LE SALAIRE DU LOCATAIRE. LE LOCATAIRE CONFIRME SON ACCORD PAR LA SIGNATURE DU PRESENT DOCUMENT.***

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

BMF

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

BNF

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

BNF

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

BNF

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A ***RIS ORANGIS***, le 29 Novembre 2018

EN ***DEUX*** EXEMPLAIRES Fatma

Mots nuls **ZERO.**
Lignes nulles **ZERO.**

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)
Lue et approuvée
Fatma



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Reçu exemplaire 29/11/18
Faling



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

**3.2. Sortie du logement**

**3.2.1. Etat des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

**4. Règlement des litiges locatifs**

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

**4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)**

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

**4.2. Règlement amiable et conciliation**

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :**

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS
## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [1] | RISQUES MINIERS [1] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [1] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

[1] Ces risques concernent la COMMUNE, reportez-vous aux cartes ci-après pour connaître les risques concernant le bien
(2) BASOL : Base de données de référence des SITES de BASIAS = Base de données Sites Industriels et Activités de Services
(3) ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRI Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

## CONCLUSIONS

- Inondation: Non concerné

Reçu 29/11/2018

Fabrizio

## Atlas de Zone Inondable

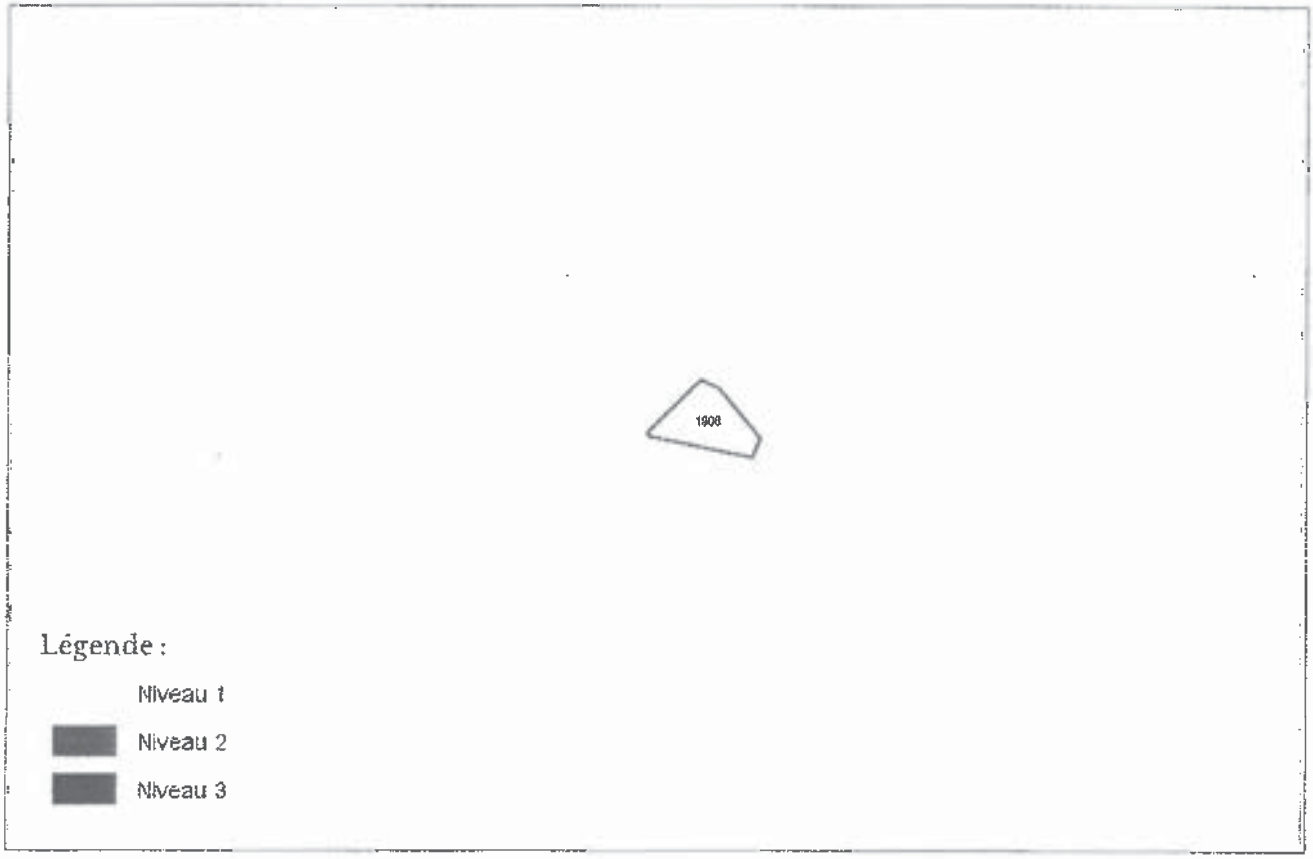
| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations

Radon



Cartographie des zones sismiques

Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

| N° | 2015 DDT-SE N°331 | du | 31/08/2015 | Mis à jour le | |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. Adresse** | | **code postal ou insee** | | **commune** | |
| | 43 Rue de la Marquise | | 91130 | | Ris-Orangis |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N | | | | **Oui** | **Non** X |
| **prescrit** | **anticipé** | **approuvé** | **date** | | |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| inondation | crue torrentielle | remontée de nappe | avalanches |
| cyclone | mouvements de terrain | sécheresse géotechnique | feux de forêt |
| séisme | volcan | autres | |

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

| | | |
|---|---|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | Oui | Non |
| **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés | Oui | Non |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M | | | | **Oui** | Non X |
| **prescrit** | **anticipé** | **approuvé** | **date** | | |

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

| | |
|---|---|
| mouvements de terrain | autres |

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

| | | |
|---|---|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM | Oui | Non |
| **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés | Oui | Non |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T **prescrit et non encore approuvé** | | | | Oui | Non X |
| **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : | | | | | |
| **effet toxique** | **effet thermique** | **effet de surpression** | | | |
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T **approuvé** | | | | Oui | Non X |

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

| | | |
|---|---|---|
| > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement | Oui | Non |
| L'immeuble est situé en zone de prescription | Oui | Non |
| **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés | Oui | Non |
| **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location | Oui | Non |

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **zone 1** très faible | X | zone 2 faible | zone 3 modérée | zone 4 moyenne | zone 5 forte |

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

| | | | |
|---|---|---|---|
| > L'information est mentionnée dans l'acte de vente | | Oui | Non |
| **vendeur / bailleur** | **date / lieu** | **acquéreur / locataire** | |
| **Fonds de Dotation Résidence Stanislas** | 06/11/2018 / Ris-Orangis | | |

Modèle Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| IDF9102850 | [illegible] industrielle chaudronnerie tolerie), ex ets, ostatore, chaudronnerie, 47 rue clos du roi orangis (91521) | 162 mètres |
| IDF9102881 | [illegible] et fils, fabrique de ciment et plâtre, 2 rue mosquée de la ferme orangis (91521) | 243 mètres |
| IDF9102839 | [illegible] bloc, garage, 65 rue clément bonté, ex 65 rue du pont de orangis (91521) | 336 mètres |
| IDF9102852 | total raffinage distribution), station service, garage, rue albert remy, rn7 ris-orangis (91521) | 352 mètres |
| IDF9102831 | [illegible] de l'essonne, , rue léon blum ris-orangis (91521) | 422 mètres |
| IDF9102907 | secur [illegible] auxiliaire de chauffage urbain), ex cpc [illegible] compagnie générale de chauffage, compagnie de chauffage, ris-orangis (91521) | 437 mètres |
| IDF9102837 | [illegible] ronnerie de [illegible] rationnelles de l'oxyfilage mécanique et électronique), ent [illegible] charles marie, fabricant d'instruments [illegible], 42 rue honoré bonté, ex 42 rue du pont ris-orangis (91521) | 457 mètres |
| IDF9102488 | [illegible] de l'essonne, , 28 rue [illegible] des ris-orangis (91521) | 458 mètres |
| IDF9102972 | [illegible] m., imprimerie, 42 avenue albert remy (rn 3 a de la liberation), ris-orangis (91521) | 477 mètres |
| IDF9102562 | mobil oil française, extraction de véhicules, 45 route [illegible] de ris-orangis (91521) | 477 mètres |
| IDF9102547 | auxiliaire de chauffage, compagnie de chauffage, 1 rue chateau d'eau ris-orangis (91521) | 485 mètres |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne

en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**

**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | |
|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui O Non |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* **AYXXA**

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

**ET :**

**Monsieur Hassène BENAZOUK né le 23/01/1975 en Algérie – Nationalité Algérienne – demeurant 1 place Sémard à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A2 - RDC : un studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, salle de bains avec wc.**
**Une cave n° A2**
**Un emplacement de parking n° A2**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 29.99 m²**

**- nombre de pièces principales : UNE**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

H B

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
**☒ Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

D. (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☐ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

E. (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication** : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

H B

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 DECEMBRE 2018**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 349.64 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 379.64 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

H B

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 DECEMBRE**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 128.45**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 65 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 31.19 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**
- **paiement à échoir ☒-**
- **date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
- **-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **349.64 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **65.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **444.64 €** |

AB

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **349.64 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒- au mandataire ☐**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur BENAZOUC H.**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

H B

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

H B

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 : 300.00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90.00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 300.00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90.00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

H B

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

H B

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

H B

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

H B

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

H B

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE**
**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé .



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS

## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [a] | RISQUES MINIERS [b] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [c] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

[a] Sélectionnés à partir de GEORISQUES, cet état a vocation d'information et ne peut engager la responsabilité de l'auteur.
[b] BASOL = Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.
BASIAS = Inventaire historique de sites industriels et activités de service, en activité ou non.
[c] ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Source : Géorisques

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPR: Seine | 20/12/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT GRT gaz ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT GRT gaz ANTARGAZ | N/C |

## CONCLUSIONS

- Inondation. Non concerné

## Atlas de Zone Inondable

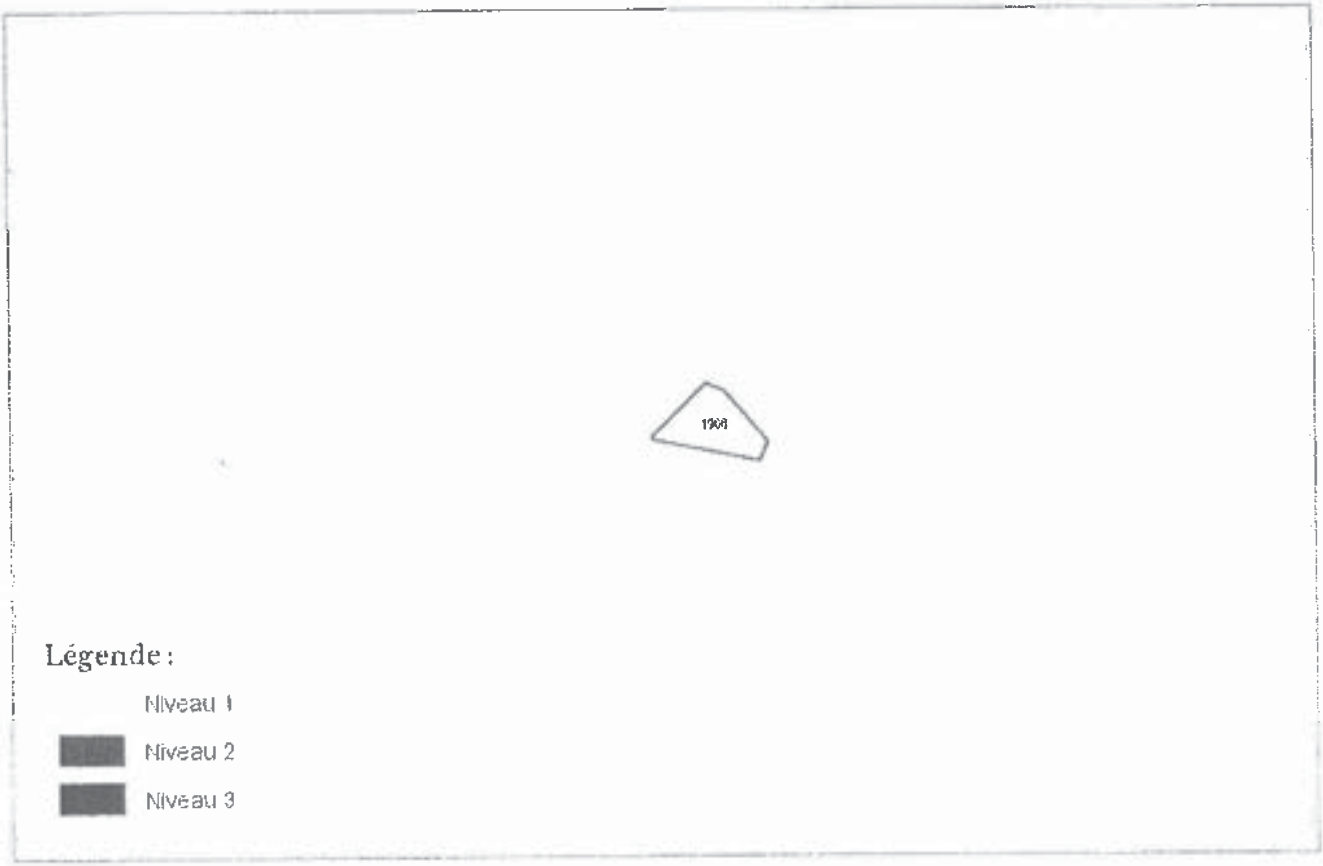
| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Saine | 01/12/1999 |

## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 05/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 02/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations

Radon



Cartographie des zones sismiques

Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015-DDT-SE N°331 du 31/08/2015 **Mis à jour le**

**2. Adresse** | code postal ou insee | **commune**

43 Rue de la Marquise | 91130 | Ris-Orangis

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

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

**prescrit** | **anticipé** | **approuvé** | **date**

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

inondation | crue torrentielle | remontée de nappe | avalanches
cyclone | mouvements de terrain | sécheresse géotechnique | feux de forêt
séisme | volcan | autres

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

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

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

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

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

**prescrit** | **anticipé** | **approuvé** | **date**

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

mouvements de terrain | autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** | **effet thermique** | **effet de surpression**

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

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

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

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

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

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

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

**zone 1** très faible X | **zone 2** faible | **zone 3** modérée | **zone 4** moyenne | **zone 5** forte

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur / bailleur** | date / lieu | **acquéreur / locataire**

Fonds de Dotation Résidence Stanislas | 26/11/2019 à Ris-Orangis

Modèle d'état des risques et pollutions mis à jour suite aux arrêtés préfectoraux du 6 mai 2021 et du 9 juillet 2021 et à l'arrêté du 7 juillet 2021 modifiant l'arrêté du 19 juillet 2019 relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne

en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**

**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui | O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui | O Non |

Etabli le

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de procuration ou mandataire

**Pour en savoir plus** : s'adresser à la préfecture ou à la mairie, ou consulter le site Internet de la préfecture du département ou sur les risques majeurs le document d'information communal sur les risques majeurs ou le site officiel de prévention des risques majeurs : **www.prim.net**

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* **AYXXA**

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


09 04 20 18

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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.

**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 charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

### 1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

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

## 1.4. Garanties

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

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret 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.

**Entretenir le 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 considérées 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5],

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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'Egalité 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).

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « Résidence Stanislas »**
**43 rue de la Marquise**
**91130 RIS ORANGIS**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384427563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12/06/2006 par le chambre de commerce et de l'industrie EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - Cab. VERLINGUE - 4, rue Berteaux Dumas - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

JEB BR SG

régulièrement mandaté à cet effet.

PARAPHES

2

**ET :**

**Monsieur Jules BIER né le 28/06/1942 à Morhange & Madame son épouse née BEN MAHMOUD Raoudha le 13/06/1960 à Tunis**
**Demeurant 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : **Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise**
**91130 RIS ORANGIS**

**APPARTEMENT N° B6 – REZ DE CHAUSSEE –**
**Un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, chambre, salle de Bains avec wc**
**Une cave n° B6**
**Un emplacement de parking n° B6**

- type d'habitat : ☐ immeuble collectif - ☒ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.] BALCON

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

**- modalité de production de chauffage :**

☒ **Individuelle**

JEB SB BR

**- modalité de production d'eau chaude sanitaire :**
☒ **individuelle**

---

**- B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale -**

C. (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

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

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication** : (exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

---

---

JEB
PARAPHES
SG BR

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 15 FEVRIER 2020**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 521.49 € pour le logement + 30 € pour le parking soit un total de 551.49 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☒ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI • ☒NON •
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

JEB SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01/03**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4ème trimestre 2019- Indice 130.26**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐

**2. montant des provisions sur charges :**
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**
**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 46.52 m2**

**3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :**
Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**

**- paiement à échoir ☒-**

**- date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**- lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**91130 RIS ORANGIS**

_____

JEB
PARAPHES
SG BR

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
*[Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].*

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel hors complément de loyer éventu** | **521.49 €** |
| **Parking :** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **85.00€** |
| **Contribution pour le partage des économies de cl** | |
| **Soit un total de :** | **636.49 €** |

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 00€ [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].**

**Le locataire ne verse aucun dépôt de garantie à la signature du bail.**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☐ Intégralement à M _____
☐ autres modalités de restitution :

JEB

PARAPHES

SG BR

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au-moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

JEB BR SG PARAPHES

**B - Informations relatives aux sinistres**

**Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :**

☐ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au Service Gérance

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

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)***
Conformément à la loi Informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à sg.immobilier@wanadoo.fr
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

JEB BR SG PARAPHES

## XIV. ANNEXES

**Appartement neuf. D'un commun accord entre les parties il n'y a pas d'état des lieux d'entrée.**

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

JEB PARAPHES



SG BR

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**
**A RIS ORANGIS LE 01 février 2020**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

lu et Approuvé -

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

lu et approuvé

lu et approuvé

AGENCE IMMOBILIERE
L'HABITAT
SARL S.G. IMMOBILIER au Capital de 8.000 €
69, Bde Pierre Brossolette
91130 RIS - ORANGIS
Tél. 01 69 06 00 26 - Fax. 01 69 25 98 25
R.C. B 384 427 563 Corbeil - Siret 384 427 563 00018
Carte Prof. 9101 2015 000 008 788 Préfecture EVRY
Compte BRED 77 COMBS LA VILLE - Caisse de Garantie CEGC



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

Lu et approuvé

B.Y.

**ET :**

**Monsieur Fabrice BIN né le 03/11/1995 à Montfermeil – Nationalité Française – enseignant – Demeurant Résidence la Bayanne 84 allée des Micocouliers à ISTRES (13800)**

**GARANT : Monsieur Yves BIN né le 18/05/1964 à Tanambo Diego- Nationalité Française – demeurant Résidence la Bayanne 84 allée des Micocouliers à ISTRES (13800)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A 4 - RDC : un studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, salle De bains avec wc.**
**Une cave n° A 4**
**Un emplacement de parking**

- type d'habitat : ☐ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☐ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ **depuis 2005**

**- surface habitable : 29.63 m²**

**- nombre de pièces principales : UNE**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☐ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

lu et approuvé

B.Y.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- B. **Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

C. (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☑ **parking** lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **cave** lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

D. (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☑ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** -☐ antenne
☐ autres :

---

E. (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

F. B
B. Y.

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 SEPTEMBRE 2020**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 355 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 385 € (trois cent quatre- vingt cinq euros)**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - **NON** ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

F. B
B. Y.

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 380 €
- date de versement : 12/08/2020
- date de la dernière révision du loyer : 01/01/2020

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 SEPTEMBRE**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1ER TRIMESTRE 2020- 130.57**
**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 65 €**
**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 30.87 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**
**- paiement à échoir ☒**
**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel** hors complément de loyer éventuel : | **355.00 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **65.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **450.00 €** |

F. B
B. Y.

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **355 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur F. BIN**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

F.B
B.Y.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

F. B
B. Y.

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 : 300.00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

---

---

**-, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90.00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
**Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €**
[détail des prestations et conditions de rémunération]

---

---

**2. Honoraires à la charge du locataire :**
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 300.00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

---

---

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 90.00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.


B. Y.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

F. B
B.Y.

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

F. B
B. Y.

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

F B

B. Y.

## XIV. ANNEXES

F. B.

B. Y.

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

F. P
B. Y.

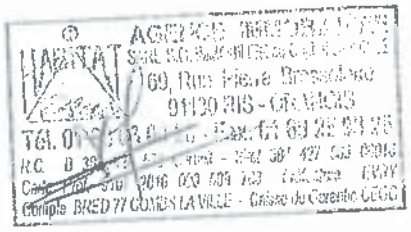
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE 01 SEPTEMBRE 2020**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 00**
**Lignes nulles 00**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**



**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

Bon Yves



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# CAUTIONNEMENT

**LOCATAIRE UNIQUE**
**LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**
BAIL LOI DU 6/07/1989
LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE
**(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## 1. - RÉFÉRENCES LOGEMENT

**STUDIO A4 – RDC**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

## 2. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

**IDENTITÉ**

**Nom :** *BIN*
**Prénoms :** Yves
**Date de naissance :** 18/05/1964
**Lieu de naissance :** Tanambo Diego
**Nationalité :** Française
**Marié :** Communauté

**DOMICILE ACTUEL**

**Adresse :** Résidence La Bayanne - 84 rue des Micocouliers – Bât 9
**CP :** 13800 **Ville :** ISTRES
**Adresse e-mail :** famille.bin@hotmail.com
**Tél. : fixe** 04.13.43.01.85 **Portable** 06.42.58.13.87 Madame

## 3. - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

**Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution, *Monsieur Yves BIN***

- **Déclare** avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes ;

- **Déclare** se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

  - des loyers et des charges
  - des impôts et taxes
  - des réparations locatives
  - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts
  - de tous intérêts

**dus par Monsieur Fabrice BIN**

**Pour un montant maximum de 32.400 € (trente deux mille quatre cents euros)** et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui **lui a été consenti pour une durée de SIX ans à compter du 01/09/2020** pour les locaux situés dans l'Immeuble sis **43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130) – A4 – RDC** bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.

- **A noté que :**

  - **le montant initial du loyer mensuel s'élève à 385 € (trois cent quatre vingt cinq euros)**

---

  - **représentant pour la première année un loyer de 4.620 € (quatre mille six cent vingt euros)**

---

  - ☐ **la provision mensuelle de charges locatives[1] s'élève à 65 €** ***(soixante- cinq euros)***

---

☐ **le loyer et la provision mensuelle de charges locatives[1] étant payables par :** ☒ **mois -** ☒ **à échoir**

**Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.**
**Modalité de révision : annuelle**
**Date de révision : 01/09**
**Date de référence de l'IRL : 130.57 indice 2° trimestre 2020**

**Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée,** cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir **dépasser la durée de 12 ans [4], soit jusqu'au 31/08/2032.**

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.*»

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « *Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.* »

## 4. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au bailleur et au Service Gérance
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS*** Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à s[illegible].immobilier[illegible]wanadoo.fr
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## NOTES

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Le forfait de charges locatives ne peut être prévu qu'en cas de location meublée.
(3) Rayer si le bail prévoit des provisions pour charges.
(4) Pour un bail de location vide de trois ans, il est conseillé de fixer cette durée à neuf ans. Pour un bail meublé, une durée plus courte d'engagement est préférable.

**Fait sur trois pages en un exemplaire.**

**A RIS ORANGIS, le 01 septembre 2020**

**Signature**

Imprimé réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


01/09/2020



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.



SG JB

**ET :**

**Monsieur José BOURAQUIL N2 LE 07/06/1972 à St Claude – Nationalité Française – équipier support**
**Demeurant 35 rue du Docteur Charcot à NANTERRE (92000)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 8 – RDC : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, dégagement, une chambre, salle de bains, wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° B8**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

SG

PARAPHES
2

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **Individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking B8** tantièmes généraux
☒ **cave** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

PARAPHES
SG
JB 3

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 19 AVRIL 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 508.71 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 538.71 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

SG JVS

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 MAI**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1ER trimestre 2019 – INDICE 129.38**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 45.38 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
- **paiement à échoir** ☒
- **date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
- **lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
  **69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
  **RIS ORANGIS (91130)**

---

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 623.71 €**

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **508.71 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **623.71 €** |

PARAPHES

SG JB

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **508.71 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à M. BOURAQUIL J.**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire 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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : **00 €**

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE** 19/04/19

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

P.O.

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
## 48 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS
## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS (1) | RISQUES MINIERS (1) | RISQUES TECHNOLOGIQUES (1) |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

(1) Cet état ne tient pas compte des risques non connus par la commune à la date de la mise à jour de la base de données.
(2) BASIAS : Inventaire historique des sites industriels et activités de service, BASOL : Sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRI Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

## CONCLUSIONS

- Inondation: Non concerné

Reçu 1 exemplaire
19/04/2019

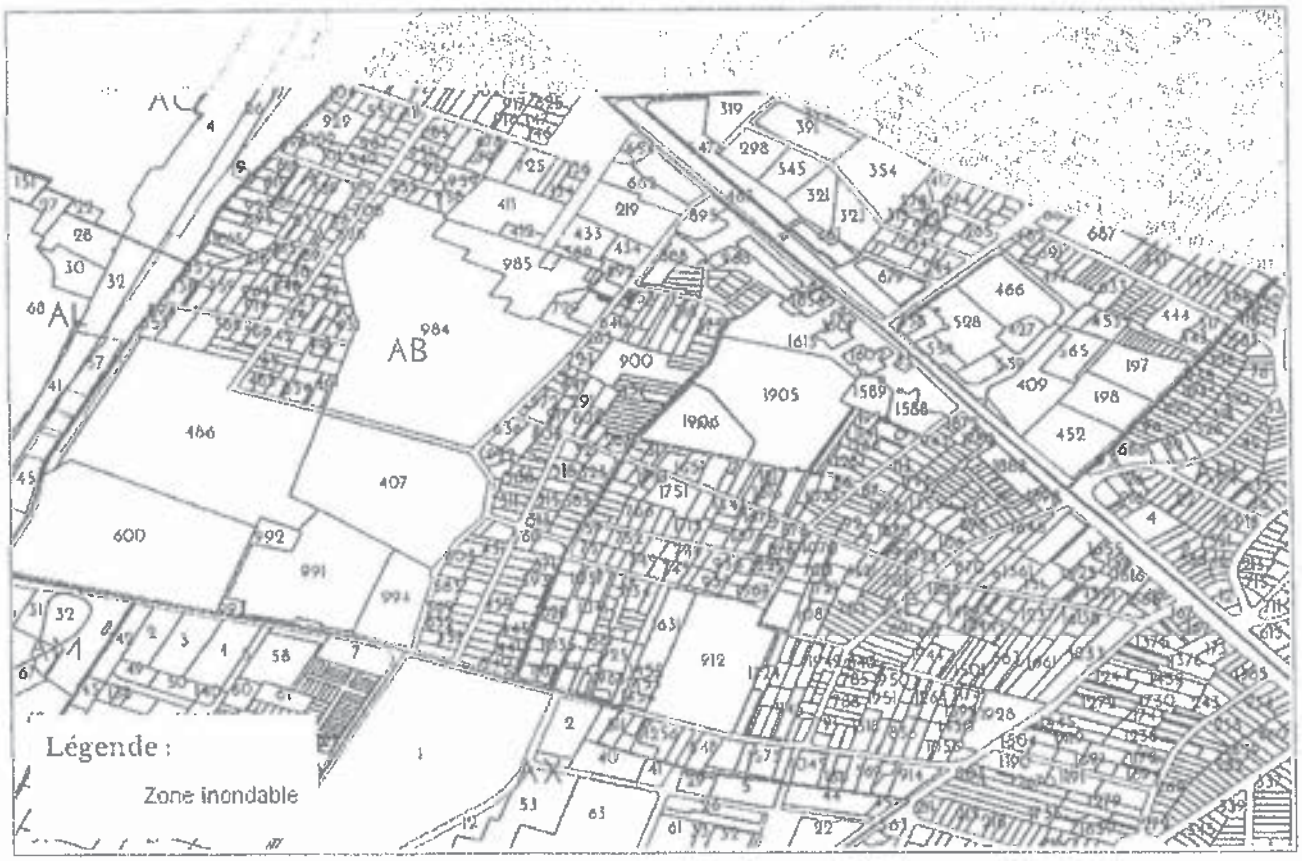
## Atlas de Zone Inondable

| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

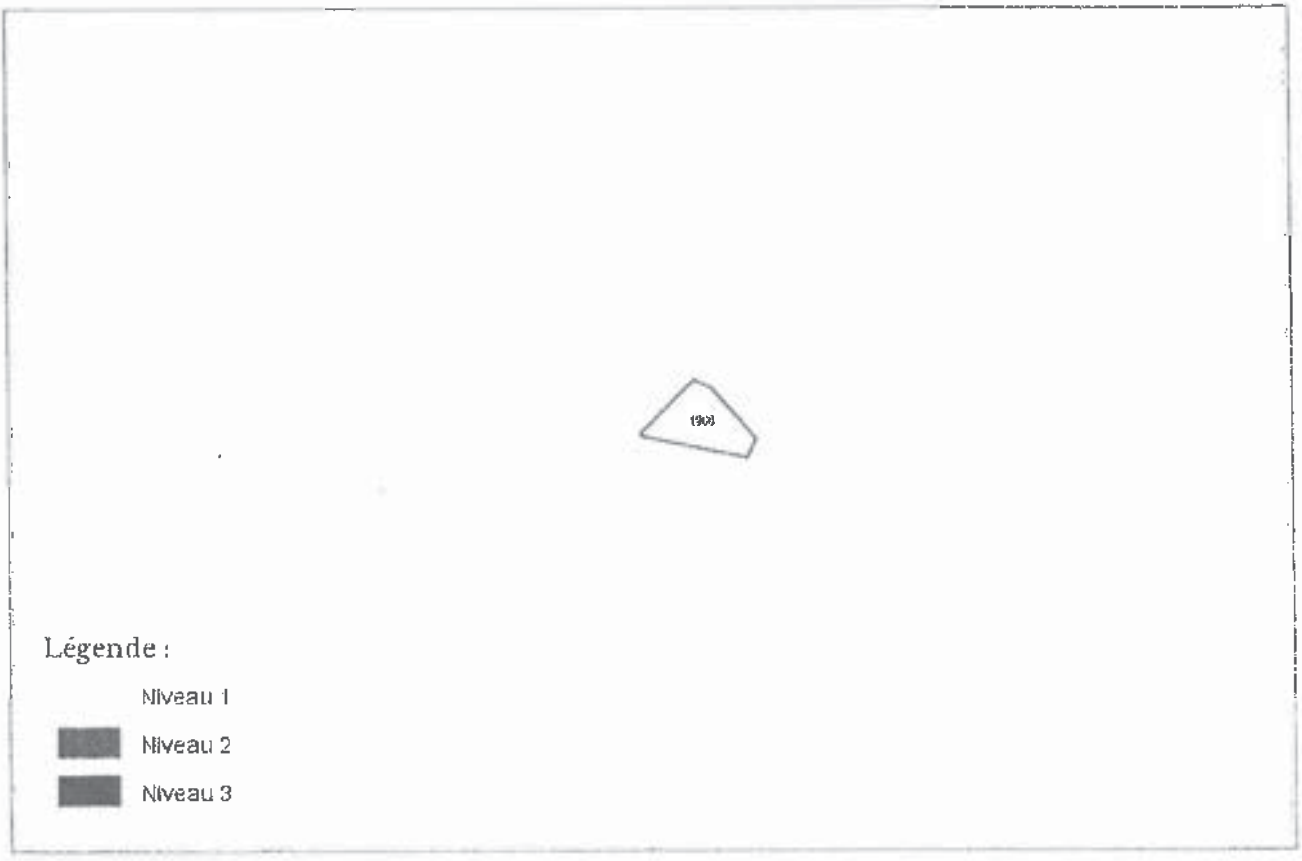
## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 05/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/06/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 06/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations




Radon



Cartographie des zones sismiques

Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015 DDT-SE N°331 du 31/08/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** | **code postal ou insee** | **commune**

43 Rue de la Marquise | 91130 | Ris-Orangis

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

inondation | crue torrentielle | remontée de nappe | avalanches

cyclone | mouvements de terrain | sécheresse géotechnique | feux de forêt

séisme | volcan | autres

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

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

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

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

mouvements de terrain | autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

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

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

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

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

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

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

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

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

**zone 1** très faible X | **zone 2** faible | **zone 3** modérée | **zone 4** moyenne | **zone 5** forte

## Information relative à la pollution de sols

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur / bailleur** | **date / lieu** | **acquéreur / locataire**

**Fonds de Dotation Résidence Stanislas** | 06/11/2018 / Ris Orangis

Modèle état des risques et pollutions pris en application des articles L125-5 - I, R125-23 du Code de l'environnement MEEM / DGPR juillet 2018

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne

en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**

**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui | O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui | O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui | O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui | O Non |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* AYXXA

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Reçu 1 exemplaire
19/04/2019



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)**

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

**1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)**

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

#### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

#### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION «RESIDENCE STANISLAS »**
**43 rue de la Marquise**
**91130 RIS ORANGIS**

{nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale[1]) / adresse électronique (facultatif)}[2]

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384427563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12/06/2006 par le chambre de commerce et de l'industrie EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion Immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - Cab. VERLINGUE - 4, rue Berteaux Dumas - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

JER

PARAPHES
2

SG

ET :

**Monsieur Jules BIER né le 28/06/1942 à Morhange – Nationalité Francaise – demeurant 43 rue de la Marquise**

**A RIS ORANGIS (91130)**

---

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement :** **Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B1 RDJ : un studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, salle de bains avec wc**
**Une cave n° B1**
**Un emplacement de parking B1**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 20.24 m²**

**- nombre de pièces principales : UNE**

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

---

---

**- modalité de production de chauffage :**

☒ **individuelle**

---

JEB



SG

- **modalité de production d'eau chaude sanitaire :**

☒ **individuelle**

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale -**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☐ **espaces verts**
☐ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** (exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

---

---

JEB

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 JUIN 2020**

**B. Durée du contrat : SIX ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 240.23 € + 30 € pour le parking soit un total de 270.23 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - **NON** ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

JEB



SS

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : 01/06**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1er trimestre 2020 – 130.57**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

**2., montant des provisions sur charges ou du forfait de charges :**
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 65.00 €**
**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 21.43 m2/ 1.613,81 m2**

**3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :**
Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**C.** (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - **NON** ☒

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒

**- paiement à échoir** ☒

**- date de paiement : PREMIER DU MOIS**

**- lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**91130 RIS ORANGIS**

_____

JBB



SG

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 335.23€**

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :** | **240.23 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **65.00 €** |
| **Contribution pour le partage des économies de charge** | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **335.23 €** |

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][21]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 00 € [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].**

**Le locataire ne verse aucun dépôt de garantie à la signature du bail.**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☐ intégralement à M _____
☐ autres modalités de restitution :

JEB



SG

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.
En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

JED



SG

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 : _____ €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/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 : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

_____

_____

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : _____ €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

_____

_____

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

_____

_____

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**

**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

JEB

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

JEM

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

JEN



SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance**

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

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)***
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à s[illegible].immobilier[illegible]wanadoo.fr
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

JFB



SG

## XIV. ANNEXES

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

A. 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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

JEB



SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

P. b

HABITAT AGENCE IMMOBILIÈRE
S.A.R.L. S.G. IMMOBILIER au capital de 8.000€
69, Rue Pierre Brossolette
91130 RIS-ORANGIS
Tél. 01 69 06 00 26 - Fax 01 69 25 93 25
R.C. B 384 427 563 Siret 384 427 563 00016
Carte Prof. 9101 2016 000 008 788 Préfecture EVRY
Compte BRED 17 COMBS LA VILLE - Caisse de Garantie CEGC

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.



SG CC

**ET :**

**Mademoiselle Sandy CALIMIA née le 02/09/1991 à Montfermeil - nationalité Française – agent social 1**
**Demeurant 65 Bd Hippolyte Marques à IVRY SUR SEINE (94200)**

**GARANT : Madame Margareth LUGIERY née le 12/01/1967 à Paris 10 – Nationalité Française – aide Soignante – demeurant 65 Bd Hyppolyte Marques à IVRY SUR SEINE (94200)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 7 – RDC : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° B 7**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

_____



SG CS

LM

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking B 7** _____ tantièmes généraux
☒ **cave** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** -☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** (exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

---

---



SG CS

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 MARS 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 497.39 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 527.39 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].



LA SG CS

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 MARS**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 129.03**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 44.37 m2 / 1,613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €.

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☐

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒

**- paiement à échoir** ☒

**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **497.39 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **612.39 €** |



SG CS

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **497.39 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Mlle S. CALIMIA**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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



LM

SG CS

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »



SG CS

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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.



LH

SG CS

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence)*.

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence)*.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...)*.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]



LM SG CS

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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



LM-

SG

CS

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**



LH.

SG CS

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE 22 février 19**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

HABITAT Plus AGENCE IMMOBILIERE
S.A.R.L. S.G. IMMOBILIER au Capital de 50.000 F.
89 bis, rue Pierre Mendès-France
91130 RIS ORANGIS
Tél. 01 69 06 00 26 - Fax 01 69 25 98 25
RC. B 384 427 563 Carte Prof. G 384 521 T 384 521 Préfecture EVRY
Compte BLH EVRY Caisse de Garantie FNAIM

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

FNAIM

# CAUTIONNEMENT

**LOCATAIRE UNIQUE**
**LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**
BAIL LOI DU 6/07/1989
LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE
**(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## 1. - RÉFÉRENCES LOGEMENT

**43 rue de la Marquise**
**91130 RIS ORANGIS –**

## 2. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

IDENTITÉ

**Nom :** *LUGIERY*
**Prénoms :** Margareth
**Date de naissance :** 12/01/1967
**Lieu de naissance :** PARIS 10
**Nationalité :** Française
**Célibataire :**

DOMICILE ACTUEL

**Adresse :** 65 Bd Hippolyte Marques
CP : 94200 **Ville :** IVRY SUR SEINE
**Adresse e-mail :** [illegible]
Tél. : fixe **Portable** 0652628065

PARAPHES

## 3. - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution,
***Madame Margareth LUGIERY***

- Déclare avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes ;

- Déclare se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

  - des loyers et des charges
  - des impôts et taxes
  - des réparations locatives
  - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts
  - de tous intérêts

dus par
***Mademoiselle Sandy CALIMIA***

**Pour un montant maximum de 88.184,16 € et ce, même en cas de changement de bailleur,** en vertu du bail qui lui a été consenti **pour une durée de six ans à compter du 01/03/2019** pour les locaux situés dans l'immeuble sis **43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130) – 87 – RDC , bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.**

- A noté que :

  - **le montant initial du loyer mensuel s'élève à 527.39 € (CINQ CENT VINGT SEPT EUROS 39 CTS)**

  - **représentant pour la première année un loyer de 7.348,68 € C.C. (SEPT MILLE TROIS CENT QUARANTE HUIT EUROS 68 )**

  - ☒ **la provision mensuelle de charges locatives[1] s'élève à 85 € *(QUATRE VINGT CINQ EUROS)* :**

☒ **le loyer et la provision mensuelle de charges locatives[1] étant payables par :** ☒ **mois** ☒ **à échoir**

Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.
**Modalité de révision : ANNUELLE**
**Date de révision : 01 MARS**
**Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4° TRIMESTRE 2018- INDICE 129.03**

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée **de 12 ANS [4], soit jusqu'au 28 FEVRIER 2031**

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.*»

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « *Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.* »

## 4. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au bailleur et Service Gérance
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## NOTES

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Le forfait de charges locatives ne peut être prévu qu'en cas de location meublée.
(3) Rayer si le bail prévoit des provisions pour charges.
(4) Pour un bail de location vide de trois ans, il est conseillé de fixer cette durée à neuf ans. Pour un bail meublé, une durée plus courte d'engagement est préférable.

Fait sur trois pages en un exemplaire.

**A RIS ORANGIS le 22 février 2019**

**Signature**

Imprimé réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS
## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1 | 11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE | SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [1] | RISQUES MINIERS [1] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [1] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

[1] Ces risques ont donné lieu à DOCUMENT réalisés, mais aucun n'a conduit à prescrire ou approuver un PPR. Il y a 11 BASIAS, 0 BASOL et 0 ICPE dans un rayon de 500 m. LE BASIAS / BASOL de données du Service Géologique National et la base de données sur les risques naturels et technologiques majeurs.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRI Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

**CONCLUSIONS**

- Inondation: Non concerné

Le 22 février 2019

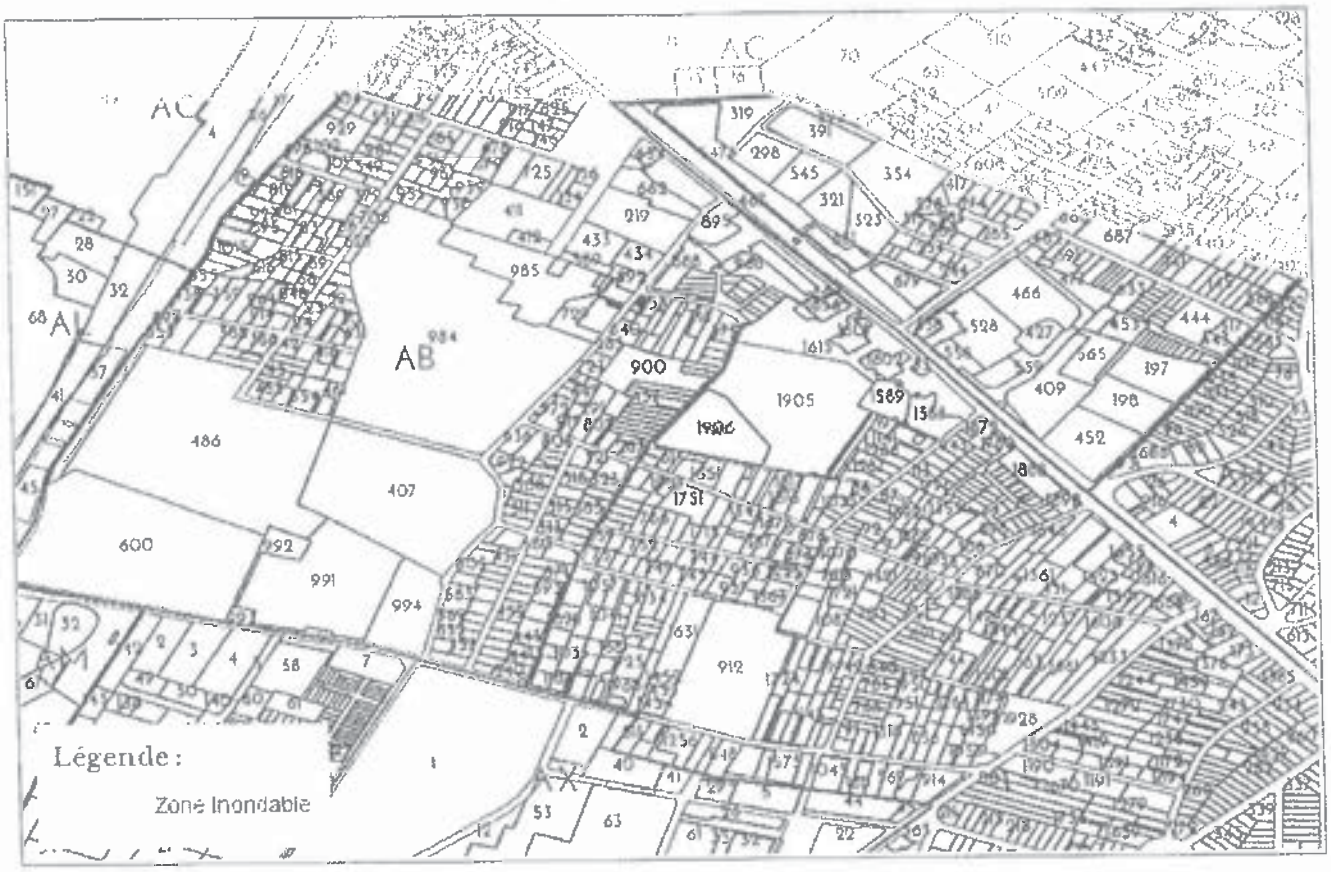
## Atlas de Zone Inondable

| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

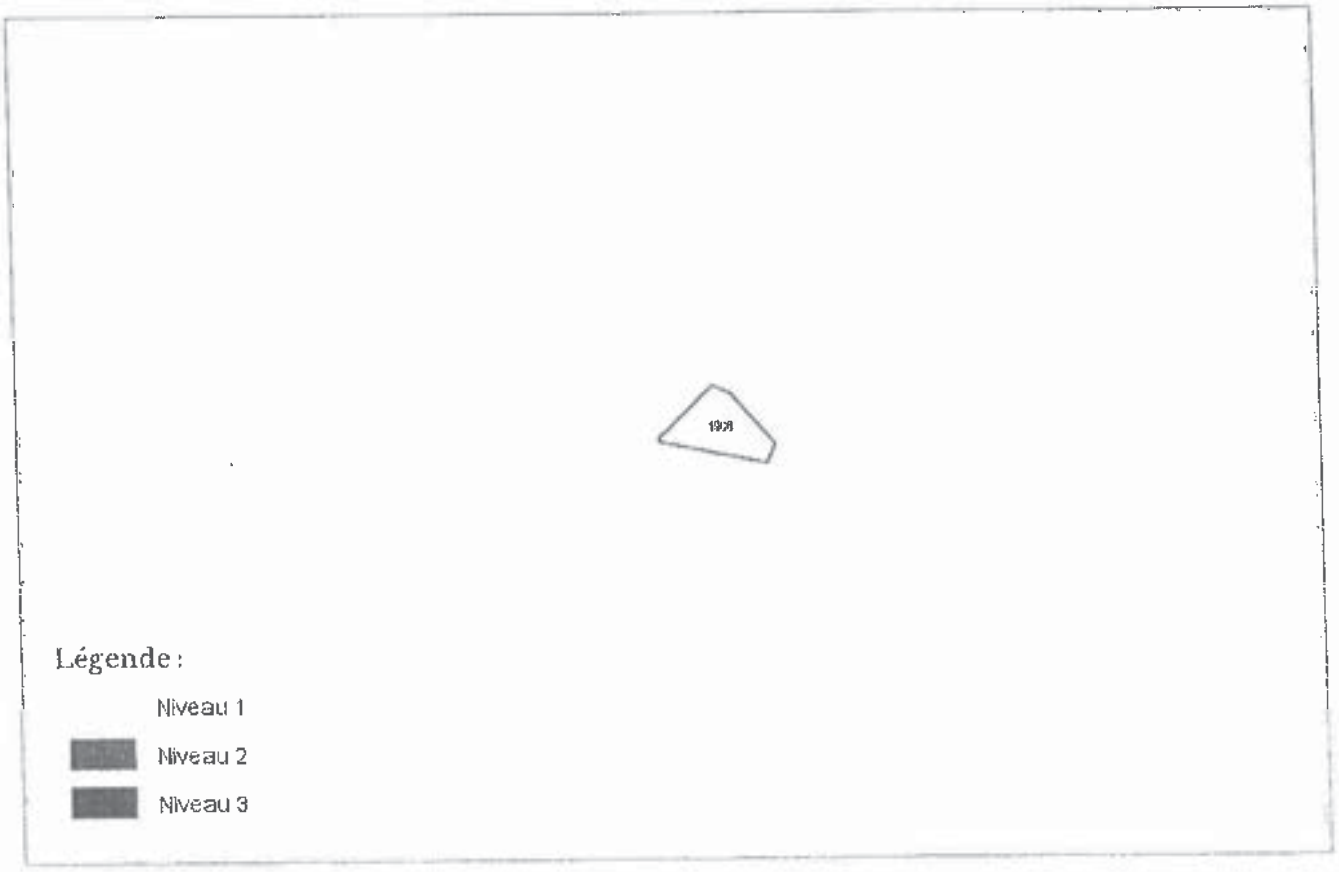
## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 05/12/1993 | 26/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 26/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

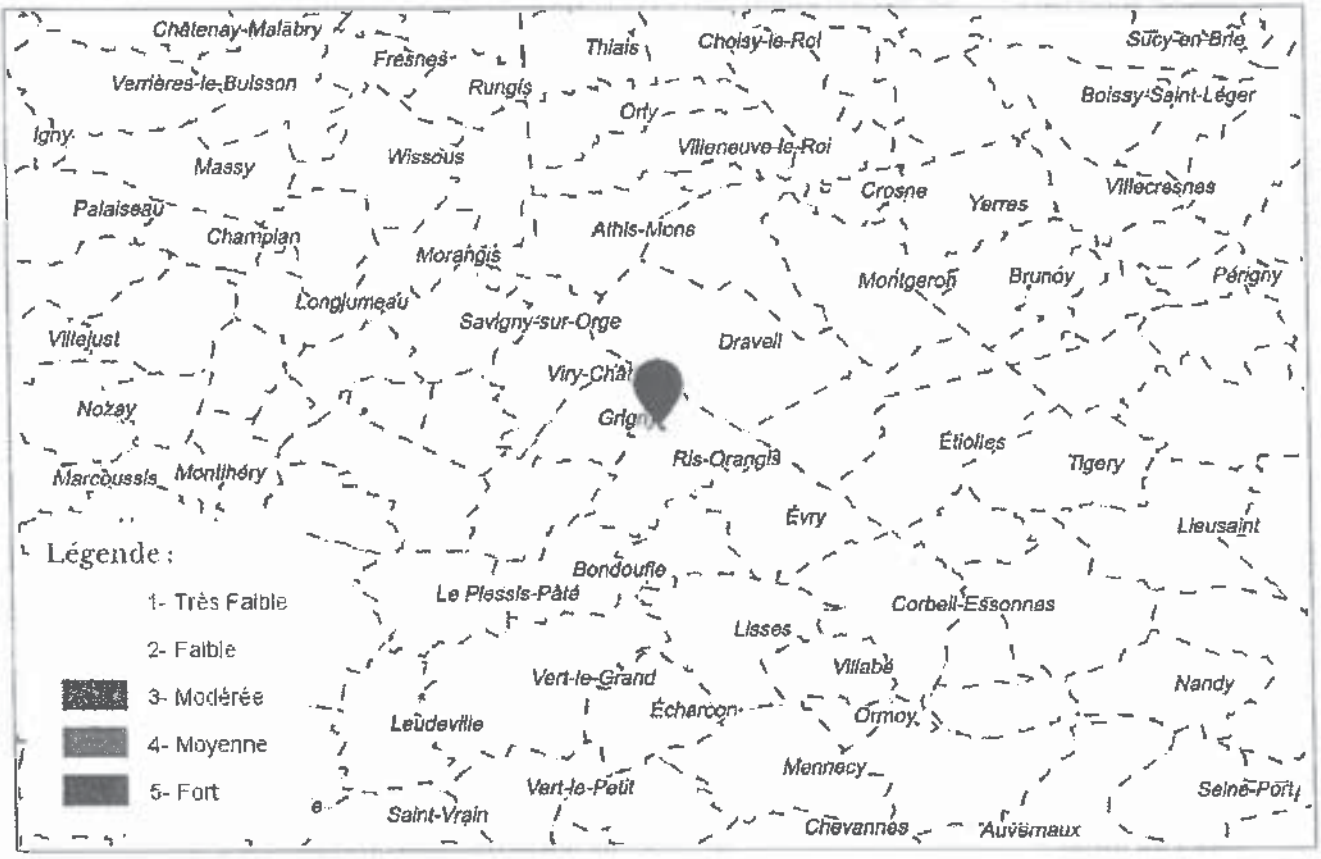
Cartographie des inondations




Radon



Cartographie des zones sismiques




Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015 DDT-SE N°331 du 31/08/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** code postal ou insee 91130 **commune** Ris-Orangis

43 Rue de la Marquise

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

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

prescrit anticipé approuvé date

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

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches

cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt

séisme volcan autres

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

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

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

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

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

prescrit anticipé approuvé date

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

mouvements de terrain autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

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

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

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

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

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

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

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

**zone 1** très faible X | **zone 2** faible | **zone 3** modérée | **zone 4** moyenne | **zone 5** forte

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur** / bailleur date / lieu **acquéreur** / locataire

Fonds de Dotation Résidence Stanislas 05/11/2018 / Ris Orangis

Modèle Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 I, II, III-5 et L.125-7 I du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne
en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**
**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | |
|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui O Non |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* **AYXXA**

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.




Document réservé aux adhérents de la Fédération Régionale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

**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 1$^{er}$ 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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.

**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.



Propriété exclusive de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 09/2015

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 charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

### 1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

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

## 1.4. Garanties

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

**1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)**

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

**1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)**

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret 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.

**Entretenir le 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 considérées 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Exemple une adhérente de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date de document : 30/01/19

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

**3.2. Sortie du logement**

**3.2.1. Etat des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

**4. Règlement des litiges locatifs**

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

**4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)**

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

**4.2. Règlement amiable et conciliation**

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Tous droits de reproduction réservés

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'Egalité 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).

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet**
**A DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

**régulièrement mandaté à cet effet.**

DT D.S

SG

**ET :**

**Mademoiselle Stéphanie DESPEINES née le 03/12/1993 aux Trois Rivières – nationalité Française**
**Vendeuse conseillère**
**ET**
**Monsieur Thierry DESPEINES né le 21/03/1996 aux Abimes – Nationalité Française – Facteur**
**Demeurant 3 rue de Cossigny à BRETIGNY SUR ORGE (91220)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : **RESIDENCE STANISLAS – 43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**N° A 13 – NIV 2 un appartement de 3 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement,**
**Deux chambres, salle de bains, wc séparés**
**Une cave N° A 13**
**Une place de parking N° A 13**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 53.36 m²**

**- nombre de pièces principales : TROIS**

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant Inventaire état des lieux.**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**

_____

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**

DT DS SG

- **B. Destination des locaux :**

☒ **Usage exclusif d'habitation principale –**

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** -☐ antenne
☐ autres :

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

DT DS

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 20 NOVEMBRE 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 645 € pour le logement + 30 € pour le parking, soit un total de 675 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - **NON ☒**
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

DT DS



SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 672 €
- date de versement : 25/10/2019
- date de la dernière révision du loyer : 00

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01/12**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3ème trimestre 2019 – indice 129.99**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
**- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒**

**2. montant des provisions de charges :**
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 100 €**

**Modalités de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile.**
**Base 53.36 m2/1.613,81 m2**

**3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :**
Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - **NON ☒**

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement : mensuelle ☒**
**- paiement à échoir ☒**
**- date de paiement : PREMIER DU MOIS**

**- lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**91130 RIS ORANGIS**

_____

DT DS

SG

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 775 €**

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel :** | **645.00 €** |
| **Provisions de charges :** | **100.00 €** |
| **Parking :** | **30.00 €** |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **775.00 €** |

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: **645 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

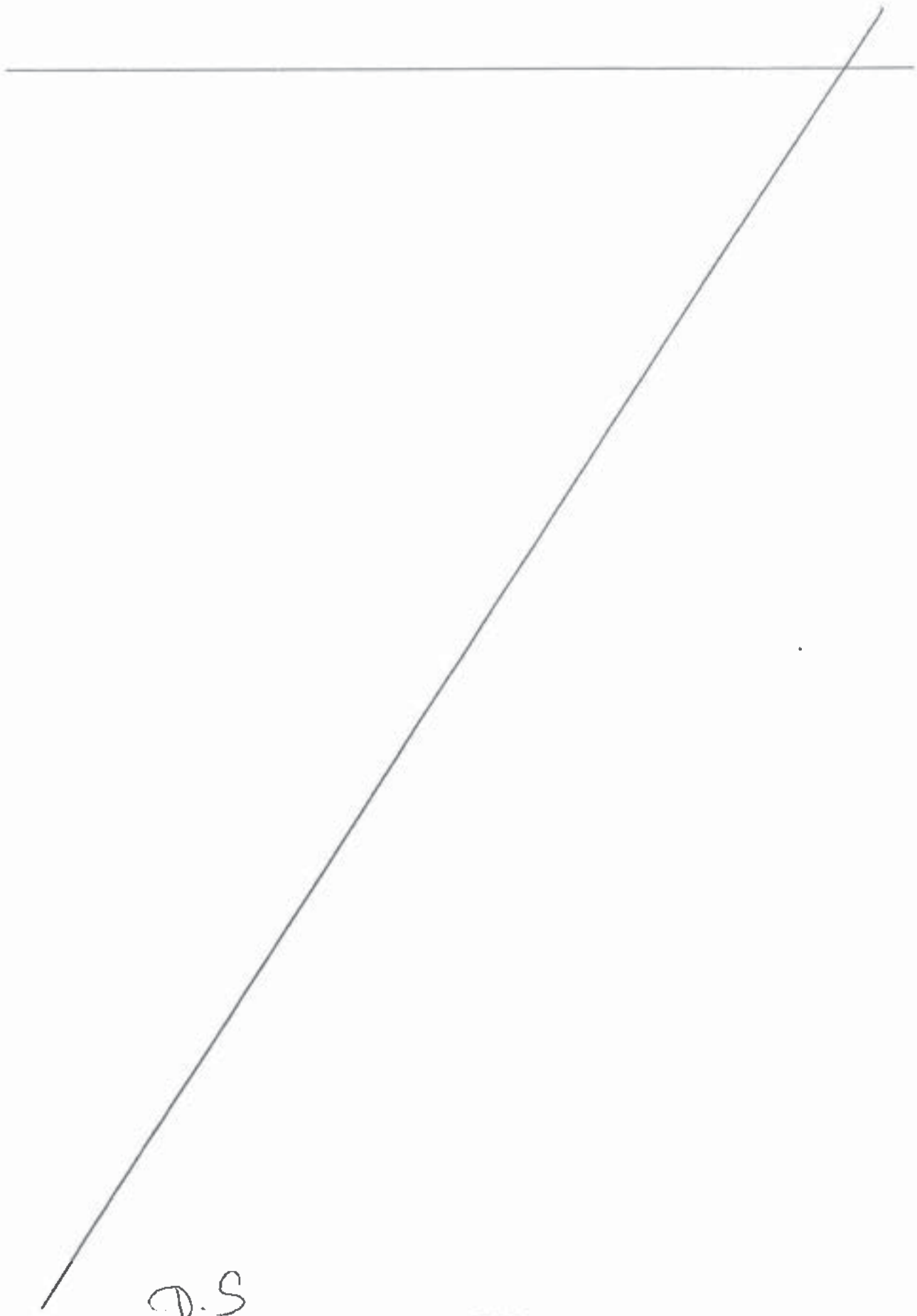
**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ **à parts égales entre chaque copreneur**
☒ **intégralement à** Mlle DESFEINES Stéphanie
☐ **autres modalités de restitution :**

DT D.S SG



D.S

DT

SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

**Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :**

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

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

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

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

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS****(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi Informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

DT DB SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

DT DS SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**
**A RIS ORANGIS LE 15 NOVEMBRE 2019**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p. o.

HABITAT Plus AGENCE IMMOBILIERE S.A.R.L. S.C. GESTIONNAIRE au Capital de 50 000 F. 69 bis, Rue Pierre Brossolette 91130 RIS-ORANGIS Tél. 01 69 06 00 26 - Fax 01 69 25 98 25 R.C. B 384 127 663 Carte Prof. G 226 521 Préfecture EVRY Compte CDC EVRY Caisse de Garantie FNAIM

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Delfenet



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Le 15 Novembre 2019



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

#### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

#### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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 générate 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'Egalité 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).



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 43 rue de la Marquise**
**91130 RIS ORANGIS**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 Juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

SG AMS LDRS

**ET :**

**Monsieur Luis DOS REIS SEMEDO né le 26/01/1992 à Cabo Verdé – Nationalité Portugaise-Chauffeur-**
**ET**
**Madame Andira MORAIS SPENCER née le 25/07/1992 à Cabo Verdé – Nationalité Portugaise**

**Demeurant 1 rue Léon Blum à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : **RESIDENCE STANISLAS – 43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**N° A 3 – RDC : un appartement de 3 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, wc séparés**
**Une cave**
**Une place de parking**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 55.67 m²**

**- nombre de pièces principales : TROIS**

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**

---

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**

SG AMS LDRS

- B. Destination des locaux :

☒ **Usage exclusif d'habitation principale –**

C. (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

D. (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

E. (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

AMS LDRS

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. **Date de prise d'effet du contrat : 04 NOVEMBRE 2020**

**B. Durée du contrat : SIX ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 665 € pour le logement + 30 € pour le parking, soit un total de 695 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

SG AMS LDRS PARAPHES

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 695 €
- date de versement : 03/10/20
- date de la dernière révision du loyer : 00

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01/12**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3ème trimestre 2020 – indice 130.59**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
**- Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☐

**2. montant des provisions de charges :**
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 100 €**

**Modalités de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile.**
**Base 59.36 m2/1.613,81 m2**

**3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :**
Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - **NON** ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement : mensuelle** ☒
**- paiement à échoir** ☒
**- date de paiement : PREMIER DU MOIS**

**- lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**91130 RIS ORANGIS**

_____

AMS LDRS

SG

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 795 €

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel :** | **665.00 €** |
| **Provisions de charges :** | **100.00 €** |
| **Parking :** | **30.00 €** |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **795.00 €** |

F. (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: **665 €** [Inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ **à parts égales entre chaque copreneur**
☒ **intégralement à M. DOS REIS SEMEDO L.**
☐ **autres modalités de restitution :**

SG AMS LDRS

AMS LDRS PARAPHES 7

SG

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.
En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »



SG AMS LDAS

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 : 557 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 167 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

**- autres prestations :**
**Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €**
**[détail des prestations et conditions de rémunération]**

**2. Honoraires à la charge du locataire :**
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 557 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 167 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

AMS SG LDRS

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

ANS

SG

LDRS

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

AMS LDRS SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

**Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :**

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence)*.

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

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS****(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence)*.
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à s[illegible].immobili[illegible]@wanadoo.fr
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

SG AMS LDAS

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

AMS 56 LDRS

## NOTES

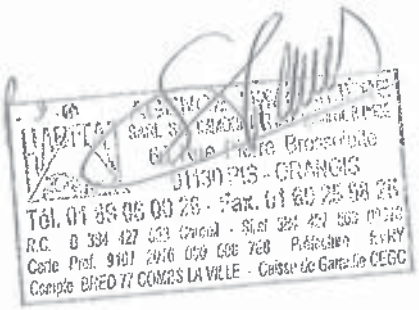
(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**
**A RIS ORANGIS LE 24 OCTOBRE 2020**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**




**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

lu et approuvé
Andina Morais Spencer



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier



LDRS

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


21-10-2020

Anolina Morais Spencer



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

Date du document : 08/2019

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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme** : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets** : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[6].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

SG

ET :

**Monsieur Rachid EL ACHI né le 12/11/1984 au Maroc – Nationalité Marocaine – ouvrier demeurant 7 place de la Gare à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A 15 – NIV 2 : un studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, salle de bains avec wc.**
**Une cave A 15**
**Un emplacement de parking n° A 15**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 30.49 m²**

**- nombre de pièces principales : UNE**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---



SG RE

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

**- B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking lot n°** _____ tantièmes généraux
☒ **cave lot n°** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

SG RE

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 18 JANVIER 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 360.51 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 390.51 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

SG RE

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 FEVRIER**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 129.03**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 65 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 32.16 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☐

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
**- paiement à échoir** ☒-
**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **360.51 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **65.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de** : | **455.51 €** |

SG RE

F. (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **360.51 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur R. EL ACHI**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »


SG RE

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 : 304.90 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 91.47 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 304.90 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 91.47 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.



SS RE

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.


SG RE

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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



SG RE

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]



SG RE

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**



SG RE

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p. o. HABITAT AGENCE IMMOBILIÈRE 66 bis, Place Pierre Brossolette 91130 RIS ORANGIS Tél. 01 69 06 60 25 - Fax 01 69 25 88 25 R.C.S. B 384 ... Compte BLH EVRY

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


18/01/2019



Accessible aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 20/2019

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.

**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 charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

**1.3.4. Modalités de paiement**

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

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

**1.4. Garanties**

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

**1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)**

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

**1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)**

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret 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.

**Entretenir le 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 considérées 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Groupe des offices de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date de document : 01/2018

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

**3.2. Sortie du logement**

**3.2.1. Etat des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

**4. Règlement des litiges locatifs**

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

**4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)**

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

**4.2. Règlement amiable et conciliation**

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date de téléchargement : 08/2015

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'Egalité 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).

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 Juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

**régulièrement mandaté à cet effet.**

IL MC



SG

**ET :**

**Mademoiselle Marie LEJEUNE née le 24/01/2000 à Longjumeau – nationalité Française – Etudiante - Demeurant 4 rue du Noyer Renard à ATHIS MONS (91200) –**

**GARANT : Madame Isabelle LEJEUNE née ARGY le 13/02/1968 à Paris – Nationalité Française – Comptable – demeurant 4 rue du Noyer Renard à ATHIS MONS (91200)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A 7 – NIV 1 : un appartement de DEUX pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, une chambre, salle de bains, wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° A 7**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☑ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 46.52 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

IC MC


SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **Individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking A 7** _____ tantièmes généraux
☒ **cave** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun** :

☐ **chauffage collectif** (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

IL ML



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 04 JUIN 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 545.25 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 575.25 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

JL MC

PARAPHES

SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 JUILLET**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1ER TRIMESTRE 2019 – 129.38**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒**
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 48.64 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - **NON ☒**

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**
- **paiement à échoir ☒-**

**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**RIS ORANGIS (91130)**

---

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 660.25 €**

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **545.25 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **660.25 €** |

JL MC

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **545.25 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Mle LEJEUNE Marie**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

IL ML



SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

TL ML


SG

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 : 465.20 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

---

---

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 139.56 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : **00 €**

---

---

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 465.20 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

---

---

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 139.56 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

IL ML



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

TZ MC

SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

JL MC



SC

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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

IJ2 ML

SG

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

TL MC

SG

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

JL ML

SG

PARAPHES

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

.

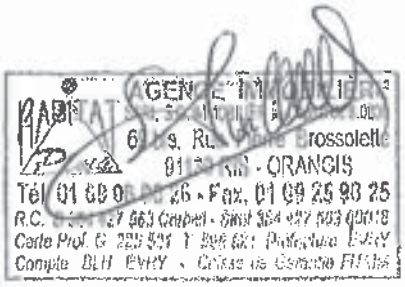
**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE 04 juin 2019**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**




**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé

Mme Isabelle LEJEUNE



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

FNAIM

# CAUTIONNEMENT

**LOCATAIRE UNIQUE**
**LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**
BAIL LOI DU 6/07/1989
LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE
**(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## 1. - RÉFÉRENCES LOGEMENT

43 rue de la Marquise
91130 RIS ORANGIS
Appartement A7 – NIV 1

## 2. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

**IDENTITÉ**

Nom : *LEJEUNE née ARGY*
Prénoms : Isabelle
Date de naissance : 13/02/1968
Lieu de naissance : PARIS
Nationalité : F
Marié(e)

**DOMICILE ACTUEL**

Adresse : 4 rue du Noyer Renard
CP : 91200 Ville : ATHIS MONS
Adresse e-mail : isabellemady.lejeune@gmail.com
Tél. : fixe Portable 07.81.64.57.91

IL

PARAPHES

## 3. - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution,
***Madame LEJEUNE née ARGY Isabelle***

- **Déclare** avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes ;

- **Déclare** se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

  - des loyers et des charges
  - des impôts et taxes
  - des réparations locatives
  - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts
  - de tous intérêts

***dus par Mademoiselle LEJEUNE Marie***

**Pour un montant maximum de 95.076 €** et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de **six ans à compter du 04 juin 2019** pour les locaux situés dans l'immeuble **sis 43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130) – N° A 7 – NIV 1** - bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.

- A noté que :

**- le montant initial du loyer mensuel s'élève à 575.25 € *(cinq cent soixante quinze euros 25 cts)***

**- représentant pour la première année un loyer de 6.903 € *(six mille neuf cent trois) hors charges***

**- ☒ la provision mensuelle de charges locatives[1] s'élève à 85 € *(Quatre vingt cinq euros)* :**

**☒ le loyer et la provision mensuelle de charges locatives étant payables par : ☑ mois ☒ à échoir**

**Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.**
**Modalité de révision : ANNUELLE**
**Date de révision : 01 JUILLET**
**Date ou trimestre de référence de l'IRL : INDICE 129.38 – 1 ER TRIMESTRE 2019**

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir **dépasser la durée de 12 ans [4], soit jusqu'au 03 juin 2031.**

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.*»

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « *Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.* »

## 4. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au bailleur et au Service Gérance *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## NOTES

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Le forfait de charges locatives ne peut être prévu qu'en cas de location meublée.
(3) Rayer si le bail prévoit des provisions pour charges.
(4) Pour un bail de location vide de trois ans, il est conseillé de fixer cette durée à neuf ans. Pour un bail meublé, une durée plus courte d'engagement est préférable.

**Fait sur trois pages en un exemplaire.**

**A RIS ORANGIS Le 04 JUIN 2019**

**Signature**

Imprimé réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, Immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

BMLFA APPAL JALF

SG

ET :

**Monsieur Almerindo Paulo PIRES ALVES LIMA né le 01/12/1973 au Portugal – Nationalité Portugaise – Maçon ET**
**Madame son épouse Cidalia Maria LIMA FRANCO ALVES née le 26/09/1975 au Portugal – Nationalité Portugaise – Agent de propreté**
**Demeurant ensemble chez Monsieur LIMA FRANCO Isaias 57 avenue de la Libération à RIS ORANGIS (91130)**

**GARANT : Monsieur Joao Adelino LIMA FRANCO demeurant 37 avenue des Magnolias à PONTAULT COMBAULT (77340)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A 16 – NIV 2 : un appartement de TROIS pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains, wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° A 16**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 53.59 m²**

**- nombre de pièces principales : TROIS**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

bMLFA JMLF
AFPAL SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking A 16** _____ tantièmes généraux
☒ **cave** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

GMLFA APPAL

JALF



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 20 AVRIL 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 645.47 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 675.47 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

6 MLF 14
APPAL
JALF


SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 MAI**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1ER TRIMESTRE 2019 – 129.38**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 100 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 57.58 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
**- paiement à échoir** ☒-
**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**RIS ORANGIS (91130)**

---

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 775.47 €**

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **645.47 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **100.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **775.47 €** |

6 MLF-A
APPAL
JALF

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

---

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

---

---

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

---

---

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **645.47 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à** Nouveau au Madame ALVES PIRES Lina -
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

---

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

BMLFA
APPAL
JALF



SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

BMLPA
APPAL
JMCF


SG

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 : 535.90 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 160.77 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : **00 €**

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 535.90 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 160.77 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

BMLFA APPAL JALP



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

BMLFA
APPAL
JALF



SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

BMLFA APPAL JALF



SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

BMLFA
APPAL
JALF


SG

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

6 MLF A APPALIMA JALF



SG

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

BMLFA

APPAL

JALF

PARAPHES

13

SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p.o.

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

LU ET APPROUVÉ SIGNATURE

Lu et approuvé signature



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# CAUTIONNEMENT

**LOCATAIRE UNIQUE**
**LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**
BAIL LOI DU 6/07/1989
LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE
**(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)**


**SG IMMOBILIER**

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr


## 1. - RÉFÉRENCES LOGEMENT

**RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS - A 16 NIV 2**

## 2. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

**IDENTITÉ**

**Nom : *LIMA FRANCO***
**Prénoms : Joao Adelino**
**Date de naissance : 21/11/1974**
**Lieu de naissance : Portugal**
**Nationalité : Portugaise**
**SITUATION FAMILIALE :**

**DOMICILE ACTUEL**

**Adresse : 37 avenue des Magnolias**
**CP : 77340** **Ville : PONTAULT COMBAULT**
Adresse e-mail : SASOLIMAFRANCO74@outlook.com
Tél. : fixe **Portable 07.68.52.14.70**

JAL.F

## 3. - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution,
***Monsieur Joao LIMA FRANCO***

- **Déclare** avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes ;

- **Déclare** se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

  - des loyers et des charges
  - des impôts et taxes
  - des réparations locatives
  - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts
  - de tous intérêts

**dus par Monsieur PIRES ALVES LIMA Almerindo & Madame LIMA FRANCO ALVES Cidalia**

**Pour un montant maximum de 111.667,68 € et ce, même en cas de changement de bailleur,** en vertu du bail qui leur a été consenti **pour une durée de six ans à compter du 20 avril 2019** pour les locaux situés dans l'immeuble sis Résidence Stanislas **43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130) A16 – NIV 2** - bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.

- **A noté que :**

**- le montant initial du loyer mensuel s'élève à 675.47 € (SIX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS QUARANTE SEPTS CTS)**

---

**- représentant pour la première année un loyer de 9.305,64 € (NEUF MILLE TROIS CENT CINQ EUROS SOIXANTE QUATRE CTS)**

---

**- ☒ la provision mensuelle de charges locatives[1] s'élève à 100 € *(CENT EUROS*:**

---

**☒ le loyer et la provision mensuelle de charges locatives[1] étant payables par : ☒ mois - ☒ à échoir**

Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.
**Modalité de révision : ANNUELLE**
**Date de révision : 01 MAI**
**Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1ER trimestre 2019 – 129.38**

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir **dépasser la durée de 12 ans [4], soit jusqu'au 19 avril 2031.**

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.* »

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « *Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.* »

JALF

## 4. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au bailleur et au Service Gérance
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus***
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus – 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)**
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## NOTES

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Le forfait de charges locatives ne peut être prévu qu'en cas de location meublée.
(3) Rayer si le bail prévoit des provisions pour charges.
(4) Pour un bail de location vide de trois ans, il est conseillé de fixer cette durée à neuf ans. Pour un bail meublé, une durée plus courte d'engagement est préférable.

**Fait sur trois pages en un exemplaire.**

**A RIS ORANGIS LE** 20/04/2019

**Signature** Joao Adelino Lima Franco



Imprimé réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

G. R.

**ET :**

***Monsieur René GES***
***Né le 17 décembre 1965 à TOULOUSE (31), de nationalité française, employé logistique,***
***Demeurant 19, rue Renoir à GRIGNY (91350).***

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS***

***APPARTEMENT n° A12 – NIV 1 : un appartement de 2 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, une chambre, dégagement, salle de bain, wc.***
***Une cave n° A12.***
***Un emplacement de parking n°A12.***

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ depuis 2005

- surface habitable : ***46,06 M2.***

- nombre de pièces principales : ***DEUX.***

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

G. R.

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☒ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

G.R.

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : ***01 FEVRIER 2019.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***540,10 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 570,10 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

(si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer).

G.R. PARAPHES

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Février.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 4ème trimestre 2018 = 129,03.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***85,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 48,18 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**C.** (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***
****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***540,10 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***85,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES*** | = | ***655,10 €*** |

G. R PARAPHES

PAGE ANNULEE

G.R PARAPHES

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***540,10 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ intégralement à ***Monsieur R. GES***
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

G. R.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire 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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***460,60 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***138,18 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail :
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ***460,60 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***138,18 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

G-R-

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

G_R_

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

G_ R_ PARAPHES

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

G-R - PARAPHES

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

G-R. PARAPHES

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A ***RIS ORANGIS***, le 30-01.19.

EN ***DEUX*** EXEMPLAIRES

Mots nuls **ZERO**.
Lignes nulles **ZERO**.

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Lu et Approuvé

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Reçu un Exemplaire



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

#### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

#### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5],

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet** : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

**3.2. Sortie du logement**

**3.2.1. Etat des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais** : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

**4. Règlement des litiges locatifs**

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

**4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)**

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

**4.2. Règlement amiable et conciliation**

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation** : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle** : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

N° : 1891V2002490U A12
Valable jusqu'au : 12/06/2028
Type de bâtiment : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : 46,42 m²
Adresse : 43 rue de la Marquise
91130 RIS-ORANGIS

Date : 13/06/2018 Date de visite : 06/04/2018
Diagnostiqueur : ABI-NADER Qualiconsult
4 rue du Bois Sauvage 91055 EVRY
Numéro certification :CPDI 2537
Signature :

**Propriétaire :**
Nom : FOND DE DOTATION
Adresse : 55 rue Albert Rémy
91130 RIS ORANGIS

**Propriét. des installations communes** (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

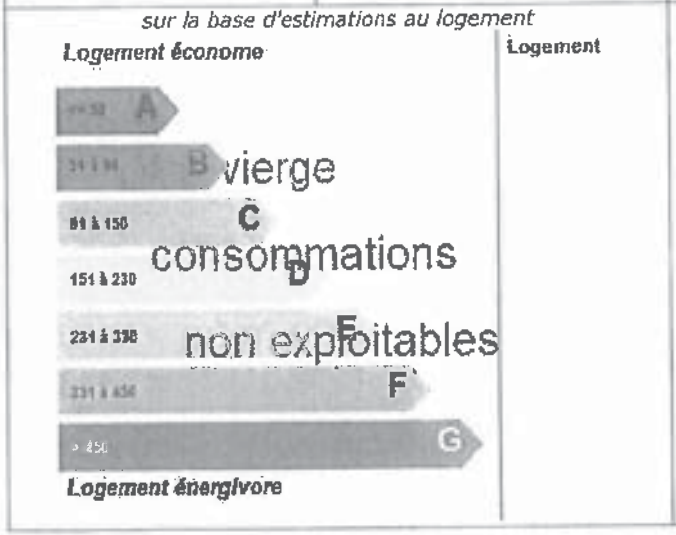
## Consommations annuelles par énergie

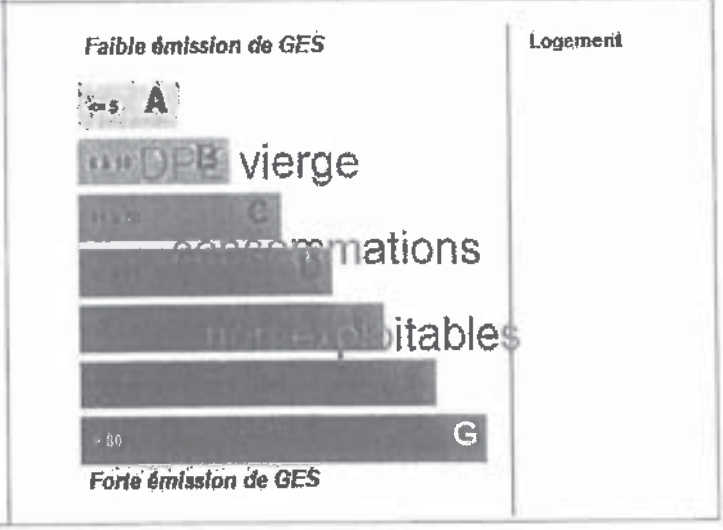
**obtenues en l'absence de factures d'énergie**

| | Moyenne annuelle des consommations | Consommations en énergies finales | Consommations en énergie primaire | Frais annuels d'énergie |
|---|---|---|---|---|
| | **Détail par énergie dans l'unité d'origine** | **Détail par énergie et par usage en kWh$_{EF}$** | **Détail par usage en kWh$_{EP}$** | |
| **Chauffage** | | | | |
| **Eau chaude sanitaire** | | | | |
| **Refroidissement** | | | | |
| **CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES** | | | | **2327,35 €** Abonnements compris |

| **Consommations énergétiques** (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement | | **Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement** | |
|---|---|---|---|
| **Consommation réelle :** | 1127,9 kWh$_{EP}$/m².an | **Estimation des émissions :** | 36,7 kg éqCO2/m².an |

*sur la base d'estimations au logement*




Reçu un exemplaire
30. 01. 2019.

# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

## Descriptif du logement et de ses équipements

| Logement | Chauffage et refroidissement | Eau chaude sanitaire, ventilation |
|---|---|---|
| **Murs :**<br>- Mur sur l'extérieur : Terre cuite + Isolation<br>U paroi = 0,34 W/(m².K)<br>- ou Mur sur l'extérieur : Maçonnerie + Isolation<br>U paroi = 0,34 W/(m².K)<br>- ou Mur sur un autre logement | **Système de chauffage :**<br>- Chauffage électrique | **Système de production d'ECS :**<br>- Ballon d'eau chaude individuel électrique |
| **Toiture :**<br>- Plancher haut toiture terrasse : Dalle béton + Isolation<br>U = 0,25 W/(m².K)<br>- ou Plancher haut sous un autre logement | **Emetteurs :**<br>- Convecteurs électriques | **Système de ventilation :**<br>- Ventilation simple flux Hygro B |
| **Menuiseries :**<br>- Menuiseries PVC avec protection<br>Uw = 1,1 W/(m².K)<br>- Porte pleine<br>U = 1,2 W/(m².K) | **Système de refroidissement :** | |
| **Plancher bas :**<br>- Plancher bas : Dalle béton + Isolation<br>U paroi = 0,22 W/(m².K)<br>- ou Plancher bas sur un autre logement | **Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :**<br>Non requis | |
| **Énergies renouvelables**<br>NEANT | Quantité d'énergie d'origine renouvelable: **kWhEP/m².an** | |

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - sans objet

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

**Usages recensés**
Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

**Constitution de l'étiquette énergie**
La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

**Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie**
Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.
Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

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

# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

## Conseils pour un bon usage

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

**Chauffage**

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

**Eau chaude sanitaire**

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

**Aération**

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

**Confort d'été**

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

**Autres usages**

**Eclairage :**

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

**Bureautique / audiovisuel :**

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

**Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :**

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

# Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

## Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

| Mesures d'amélioration | Crédit d'impot |
|---|---|
| Entretien des installations de ventilation | 0 |

**Commentaires :**
Le bâtiment a été construit avant 1948 et a été réhabilité en 2017. Compte tenu de l'absence de factures énergétiques, ce DPE n'indique pas la performance énergétique des logements réhabilités.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! http://www.impots.gouv.fr

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

**Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: ICERT**
Parc Edonia - Bâtiment G
Rue de la Terre Victoria
35760 SAINT GREGOIRE

certification: CPDI 2537

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS

## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [1] | RISQUES MINIERS [1] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [1] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

*(1) Ces risques concernent la COMMUNE : reportez-vous aux fiches jointes pour connaître les risques concernant le bien.*
*(2) BASOL = Base de données de pollution des SOLs - (3) BASIAS = Base de données des Sites Industriels et Activités de Services*
*(4) ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement*

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRi Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

**CONCLUSIONS**

- Inondation: Non concerné

Reçu un exemplaire

30/01/2019

## Atlas de Zone Inondable

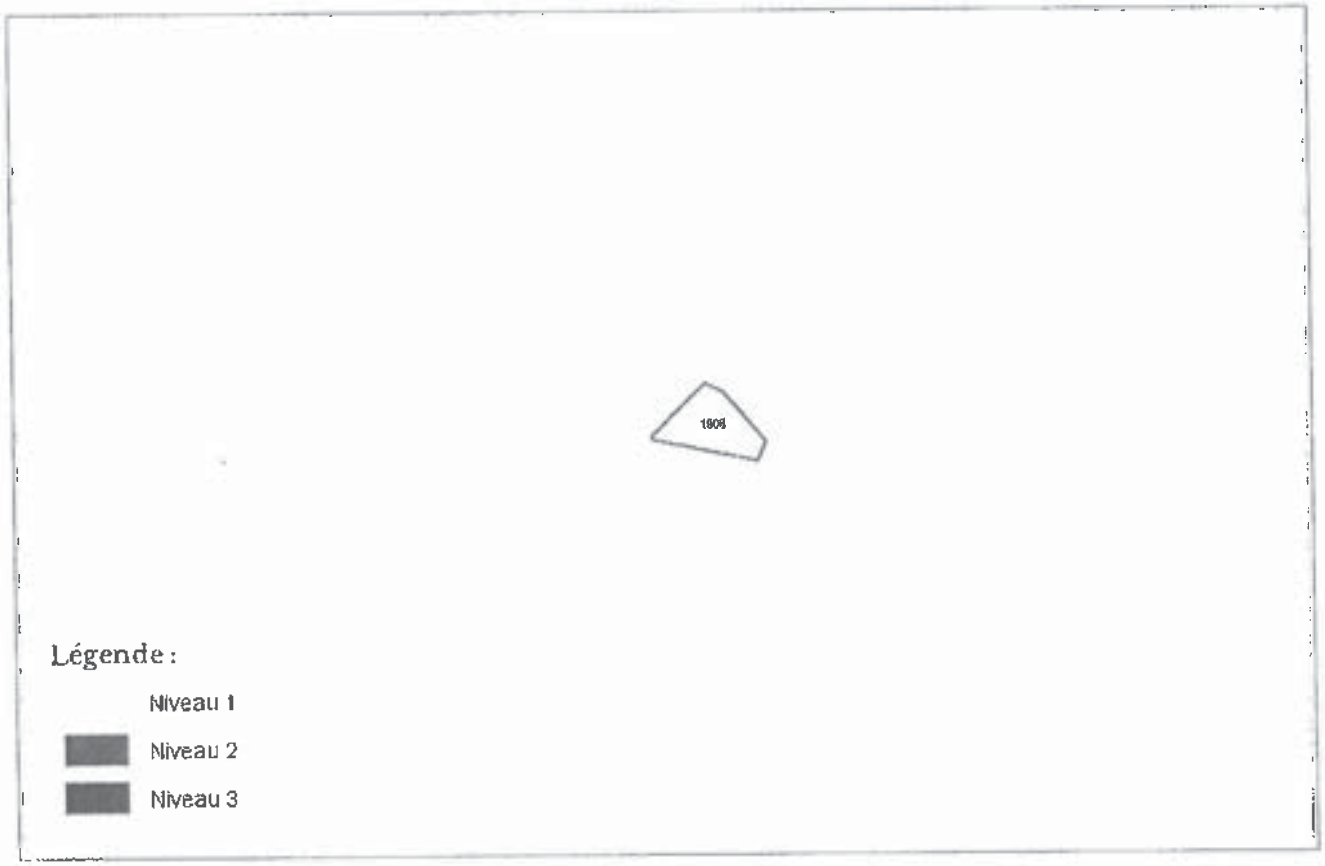
| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations

Radon



Cartographie des zones sismiques

Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015 DDT-SE N°331 du 31/08/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** **code postal ou insee** **commune**

43 Rue de la Marquise 91130 Ris-Orangis

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches

cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt

séisme volcan autres

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

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

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

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

mouvements de terrain autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

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

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

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

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

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

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

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

## Information relative à la pollution des sols

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur** / bailleur date / lieu **acquéreur** / locataire

Fonds de Dotation Résidence Stanislas 06/11/2018 / Ris-Orangis

Modèle Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| IDF9102850 | [illegible] industrielle chaudronnerie tolerie), ep fil, ex fuliere, chaudronnerie, 47 rue clos du roi orsay (91521) | 162 mètres |
| IDF9102831 | français et fils, fabrique de ciment et plâtre, 2 rue montjoie de la roche orsay (91521) | 243 mètres |
| IDF9102838 | chaigne hans, garage, 65 rue clément baudet, ex 63 rue du pont de la roche orsay (91521) | 326 mètres |
| IDF9102892 | total raffinage distribution, station service garage, rue albert rémy, rn 7 orsay (91521) | 392 mètres |
| IDF9102821 | bon de l'essonne, , rue jean jaurès orsay (91521) | 427 mètres |
| IDF9102897 | société auxiliaire de chauffage urbain), ep egc (compagnie générale de chauffage), compagnie de chauffage, orsay (91521) | 437 mètres |
| IDF9102837 | association des appareilleurs réunionnais de l'outillage mécanique et électrique) 4 eur, chaleureuse fabrique d'instruments médicaux, 42 rue edmond bonte ex 42 rue du pont de la roche orsay (91521) | 457 mètres |
| IDF9102866 | bon de l'essonne, , 29 rue jacques des roches orsay (91521) | 458 mètres |
| IDF9102872 | picard m., imprimerie, 43 avenue jules ferry (ex 3 av de la libération) orsay (91521) | 472 mètres |
| IDF9102862 | orsay oil française, extraction de pétrolifères, 45 route de gif orsay (91521) | 477 mètres |
| IDF9102847 | auxiliaire de chauffage, compagnie de chauffage, 1 rue chateau d'eau du roi orsay (91521) | 485 mètres |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne
en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**
**L 125-5 du Code l'environnement**
Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | |
|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui O Non |

Etabli le

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

| | |
|---|---|
| *http://www.info-risques.com/short/* | **AYXXA** |

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

**ET :**

**Monsieur Bektas KAMALAK demeurant 4 rue Claude Debussy à JUVISY SUR ORGE (91260)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° A 5 – RDC : un studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, salle de bains avec wc.**
**Une cave A5**
**Un emplacement de parking n° A5**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 29.86 m²**

**- nombre de pièces principales : UNE**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

_____

B K

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

B K



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 19 DECEMBRE 2018**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 348.63 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 378.63 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

BK



SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 JANVIER**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 128.45**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle** ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 65 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 31.10 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☐

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
- **paiement à échoir** ☒-
- **date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
- **-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **348.63 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **65.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **443.63 €** |

13 K



SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **348.63 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur B. KAMALAK**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

B K



SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

B K


SG

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 : 298.60 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 89.58 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 298.60 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 89.58 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

B K



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

B K



Sa

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

B K



SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

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

BK



SG

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

B K



SG

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

B K

PARAPHES
13

SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p.o.

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


19-12-2018



Accord aux adhérents de la Fédération nationale de l'Immobilier
Date de diffusion : 06/2019

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.

**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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

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 charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

**1.3.4. Modalités de paiement**

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

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

**1.4. Garanties**

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

**1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)**

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

**1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)**

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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.

**Entretenir le 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 considérées 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5],

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération nationale de l'immobilier
Date du document : 30/03/15

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

**3.2. Sortie du logement**

**3.2.1. Etat des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

**4. Règlement des litiges locatifs**

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

**4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)**

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

**4.2. Règlement amiable et conciliation**

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, 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.



FNAIM | Espace aux adhérents de la Fédération nationale de l'immobilier | Date du document : 08/2015

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'Egalité 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).



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 01/2019

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
## 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS-ORANGIS
## AE 1906

## SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

| RISQUES NATURELS [1] | RISQUES MINIERS [1] | RISQUES TECHNOLOGIQUES [1] |
|---|---|---|
| Inondation<br>Mouvement de terrain<br>Séisme | Aucun | Risque industriel<br>Risque industriel - Effet de surpression<br>Risque industriel - Effet thermique<br>Transport de marchandises dangereuses |

[1] Cet indicateur est issu du GASPAR, réalisé à partir de bases de données nationales. Il ne prend pas en compte les risques liés aux cavités souterraines, aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à l'action de la mer.
[2] BASOL : Base de données du ministère des SOLS (BASOL) - Base de données des Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS)
[3] ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Risques | Etat | Libellé | Date |
|---|---|---|---|
| Inondation (Inondation) | Approuvé | PPRI Seine | 20/10/2003 |
| Risque industriel (Effet thermique) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |
| Risque industriel (Effet de surpression) | N/C | PPRT CIM et ANTARGAZ | N/C |

## CONCLUSIONS

- Inondation: Non concerné

## Atlas de Zone Inondable

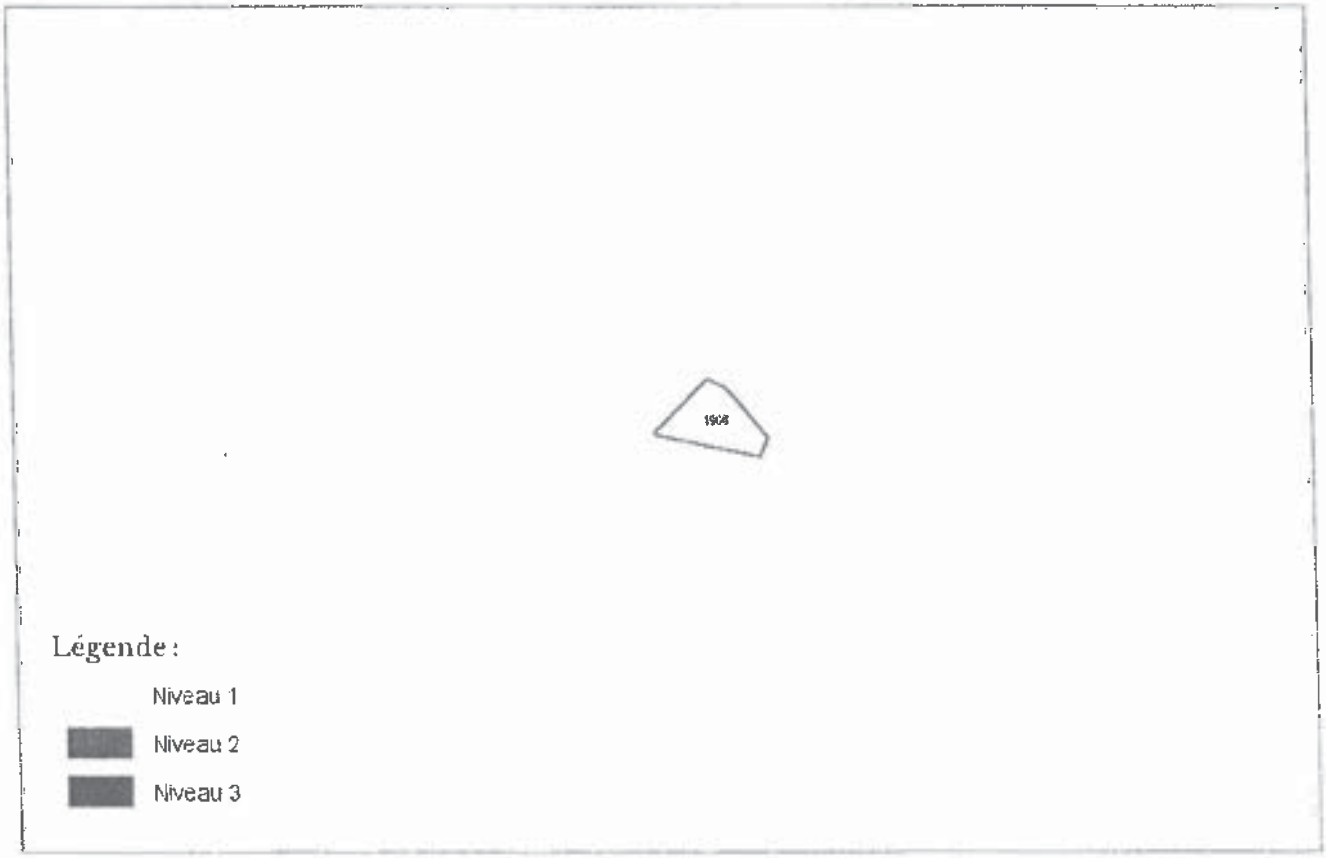
| Nom de l'AZI | Date |
|---|---|
| La Seine | 01/12/1999 |

## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

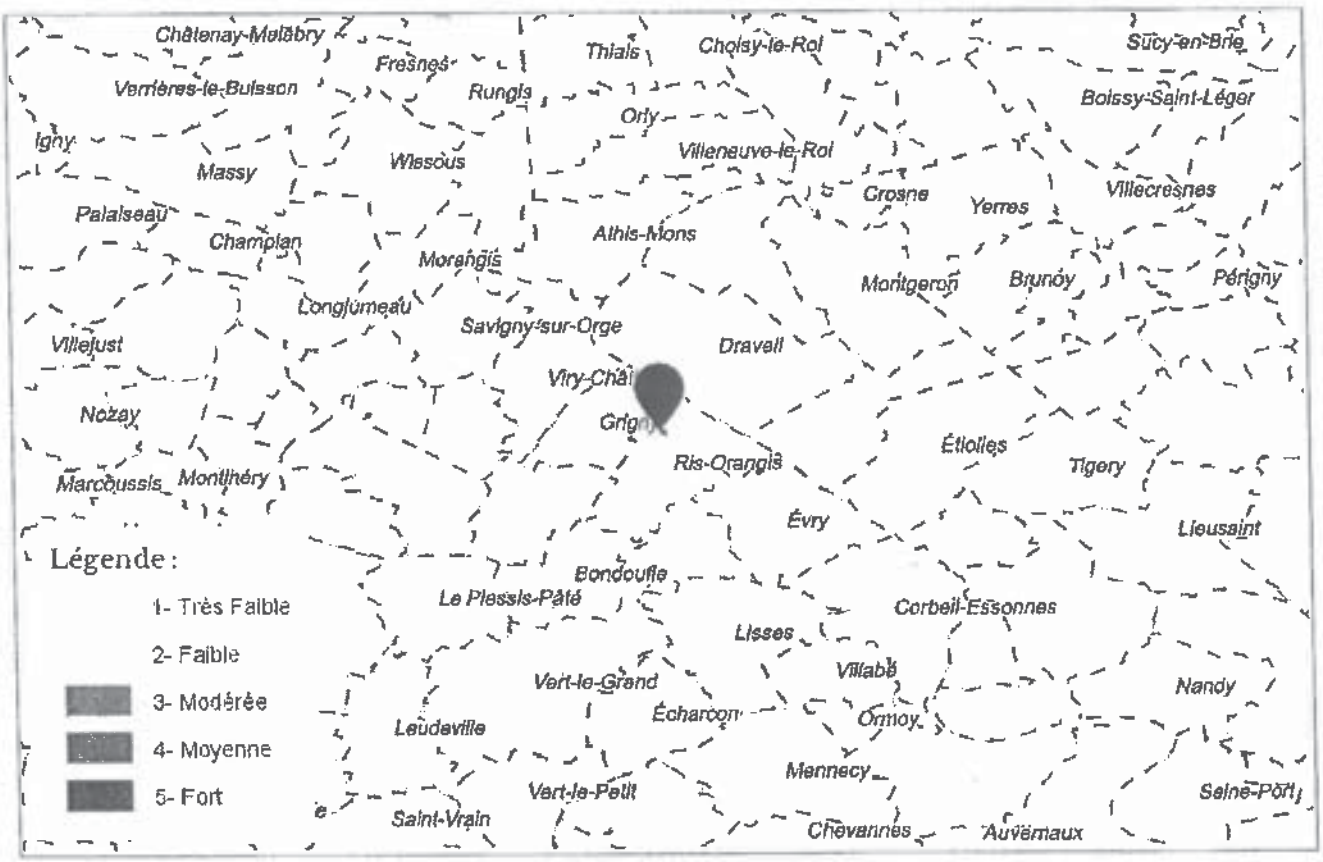
| Type de catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO du |
|---|---|---|---|---|
| Inondations et coulées de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 23/07/2018 | 15/08/2018 |
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 15/11/1983 | 18/11/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 19/10/1988 | 03/11/1988 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 17/12/1997 | 30/12/1997 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 25/09/2000 | 07/10/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 27/02/2002 | 16/03/2002 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 |
| Inondations et coulées de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| Inondations et coulées de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |

Cartographie des inondations

Radon



Cartographie des zones sismiques




Cartographie de pollution des sols ( BASOL / BASIAS)

# Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N° 2015 DDT-SE N°331 du 31/08/2015 Mis à jour le

**2. Adresse** code postal ou insee **commune**

43 Rue de la Marquise 91130 Ris-Orangis

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches

cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt

séisme volcan autres

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

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

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

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

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

**prescrit** **anticipé** **approuvé** **date**

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

mouvements de terrain autres

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

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

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

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

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

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

**effet toxique** **effet thermique** **effet de surpression**

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

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

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

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

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

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

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

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

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

**Information relative à la pollution de sols**

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

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

**vendeur / bailleur** date / lieu **acquéreur / locataire**

Fonds de Dotation Résidence Stanislas 05/11/2018 / Ris Orangis

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018

## Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

## Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

## Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

| Code | Raison social, Activité, Adresse | Dist. |
|---|---|---|
| Aucun résultat | | |

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Essonne

en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**

**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

RIS-ORANGIS

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

| | | |
|---|---|---|
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 23/07/2018 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 21/06/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 15/11/1983 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 19/10/1988 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse** | Arrêté en date du 06/12/1993 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 17/12/1997 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 12/03/1998 | O Oui O Non |
| **Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain** | Arrêté en date du 29/12/1999 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 25/09/2000 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 27/02/2002 | O Oui O Non |
| **Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** | Arrêté en date du 11/01/2005 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 08/06/2016 | O Oui O Non |
| **Inondations et coulées de boue** | Arrêté en date du 11/01/1983 | O Oui O Non |

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

*http://www.info-risques.com/short/* **AYXXA**

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 Juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion Immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

**régulièrement mandaté à cet effet.**

SG DS

**ET :**

**Monsieur Issouf KONE né le 27/12/1990 en Côte d'Ivoire – Nationalité Ivoirienne – demeurant chez M. DOUKOUR Sekou 22 Rue Aimé Logier à VILLIERS LE BEL (95400)**

**Garant : Monsieur DOUMBIA Sekou né le 06/07/1987 en Cote d'Ivoire – demeurant 352 avenue du Colonel Fabien à DAMMARIE LES LYS (77190)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 13 – MEZ 1 : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour, un balcon, dégagement, une chambre, salle de bains, wc**
**Une cave**
**Un emplacement de parking n° B 13**

- type d'habitat : ☐ **immeuble collectif** - ☒ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☐ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**
- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

DS 15/
SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ **individuelle**
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking B 13**_____ tantièmes généraux
☒ **cave B 13** _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 11 mars 2020**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

1° Fixation du loyer initial :

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 530 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 560 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - **NON** ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - **NON** ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

PARAPHES



SG 125

**c) Informations relatives au loyer du dernier locataire[6] :**
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 548.35 €
- date de versement : 08/02/2020
- date de la dernière révision du loyer : 01/12/2019

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE au 01 AVRIL**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4ème trimestre 2019 – 130.26**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- **Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒**
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 46.24 m2 / 1,613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs[8] :**

OUI ☐ - **NON ☒**

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒**

**- paiement à échoir ☒-**

**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE**
**RIS ORANGIS (91130)**

**- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 645.00 €**

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **530.00 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **645.00 €** |

PARAPHES

F. (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **530.00 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur I. KONE**
☐ autres modalités de restitution :
Suivant instructions F.S.L

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

IK?

SG IJS

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire 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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : **00 €**

2. **Honoraires à la charge du locataire :**
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

PARAPHES

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

SG DS

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.



PS SG

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance**
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus***
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant s[illegible].immobilier[illegible]wandoo.fr
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

(2)



SG PS

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

DS SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.

**LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE**

**A RIS ORANGIS LE**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

P.O.

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

LU ET APPROUVÉ

DOUTRIO



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

FNAIM

# CAUTIONNEMENT

**LOCATAIRE UNIQUE**
**LOCATAIRES MARIÉS ET PARTENAIRES PACSÉS**
BAIL LOI DU 6/07/1989
LOCATION MEUBLÉE OU NON MEUBLÉE
**(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## 1. - RÉFÉRENCES LOGEMENT

43 Rue de la Marquise
91130 RIS ORANGIS
Appartement B 13

## 2. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION

IDENTITÉ

Nom / *DOUMBIA*

Prénoms : Sekou

Date de naissance : 06/07/1987

Lieu de naissance : Côte d'Ivoire

Nationalité : Ivoirienne

Marié(e) pacsé(e), célibataire :

DOMICILE ACTUEL

Adresse : 352 avenue du Colonel Fabien

CP : 77190 Ville : DAMMARIE LES LYS

Adresse e-mail : doumbia94000@gmail.com

Tél. : fixe Portable 07 82 98 40 73

DS

PARAPHES
1

## 3. - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations qu'elle contracte en sa qualité de caution,
***Monsieur Sekou DOUMBIA***

- **Déclare** avoir conscience d'engager ses biens et ses revenus personnels par les présentes ;

- **Déclare** se porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

  - des loyers et des charges
  - des impôts et taxes
  - des réparations locatives
  - des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts
  - de tous intérêts

**dus par Monsieur Issouf KONE**

Pour un montant maximum de **QUARANTE SIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (46.440 €)** et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui lui a été consenti **pour une durée de SIX ans à compter du 11/03/2020** pour les locaux situés dans l'immeuble **sis 43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130) – appartement n° B 13** bail dont il a pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis.

- **A noté que :**

  - **le montant initial du loyer mensuel s'élève à CINQ CENT SOIXANTE EUROS (560 €)**

  - **représentant pour la première année un loyer de SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS € *(7.740 €)***

  - ☒ **la provision mensuelle de charges locatives[1] s'élève à QUATRE VINGT CINQ € *(85 €)***

☒ **le loyer et la provision mensuelle de charges locatives[1] étant payables par :** ☒ **mois -** ☐ **à échoir**

**Le loyer est révisé chaque année selon les modalités prévues au bail.**
**Modalité de révision :**
**Date de révision : 01/04**
**Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4ème trimestre 2019 – indice 130.26**

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir **dépasser la durée de DOUZE ans [4], soit jusqu'au 10/03/2032.**

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« *Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.*»

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: « *Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.* »

## 4. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DE LA CAUTION

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au bailleur et au Service Gérance
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet HABITAT PLUS*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en **vous adressant à sg.immobilier@wanadoo.fr**
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## NOTES

(1) Cocher la case correspondante.
(2) Le forfait de charges locatives ne peut être prévu qu'en cas de location meublée.
(3) Rayer si le bail prévoit des provisions pour charges.
(4) Pour un bail de location vide de trois ans, il est conseillé de fixer cette durée à neuf ans. Pour un bail meublé, une durée plus courte d'engagement est préférable.

**Fait sur trois pages en un exemplaire.**

**A RIS ORANGIS LE 11 MARS 2020**

**Signature**

Imprimé réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.




FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015
11 03 2020

## 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 prévolent 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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 07/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet** : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux** : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais** : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation** : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation** : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle** : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 05/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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'Egalité 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).



FNAIM Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

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


**SG IMMOBILIER**

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr


## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

**régulièrement mandaté à cet effet.**

**ET :**

**Monsieur Jacques LINON né le 14/06/1969 à Basse Terre – Nationalité Française – brancardier – demeurant 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 15 – MEZ 1 : un appartement de deux pièces comprenant : cuisine ouverte sur séjour, Dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.**
**Une cave N° B 15**
**Un emplacement de parking n° B 15**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☐ aire(s) de stationnement - ☐ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☐ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

25



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 DECEMBRE 2018**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 551.76 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 581.76 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☐
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

LS



SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 DECEMBRE**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 128.45**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 49.22 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**

**- paiement à échoir ☒-**

**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : | **551.76 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| Provisions/forfait de charges : | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de** : | **666.76 €** |

L 5



SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **551.76 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ - au mandataire ☐**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
**☒ intégralement à Monsieur J. LINON**
**☐ autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

LS



SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

LS



SG

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 : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.81 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire** :
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.81 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

LS



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

PARAPHES

SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

LS


SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service géronce - ou à défaut le nom de votre agence)*.
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence)*.
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...)*.
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

***D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES, IL EST CONVENU QUE LES LOYERS, CHARGES ET PRESTATIONS ANNEXES SERONT DIRECTEMENT PRELEVES SUR LE SALAIRE DU LOCATAIRE.***
***LE LOCATAIRE CONFIRME SON ACCORD PAR LA SIGNATURE DU PRESENT DOCUMENT***

25



SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

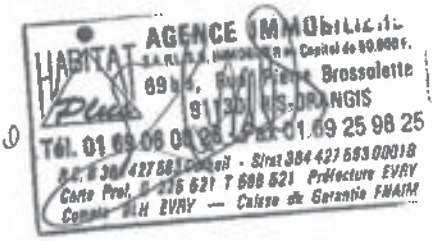
**A RIS ORANGIS LE** 05/12/2018

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

p.o




**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et APPROUVE



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, Immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

A. Y.

SG

ET :

Monsieur Alain MARTIN né le 30/08/1955 à Nogent sur Marne – retraité – demeurant 5 rue de Gravelle à ETRECHY (91580)

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 18 - NIV 1 : un appartement de deux pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, une chambre, salle de bains avec wc.**
**Une cave n° B18**
**Un emplacement de parking n° B18**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

_____

A. M

SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- B. **Destination des locaux :**
**☐ Usage exclusif d'habitation principale**

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking** lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **cave** lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☐ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

A. Y

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 03 DECEMBRE 2019**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 520 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 550 € (cinq cent cinquante euros)**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - **NON** ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

A. Y

SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 518 €
- date de versement : 06/11/2019
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**

**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 DECEMBRE**

**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3EME TRIMESTRE 2019 – INDICE 129.99**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 46.21 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :

OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**

**- paiement à échoir ☒**

**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**

**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel** hors complément de loyer éventuel : | **520.00 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **635.00 €** |

A. Y.

SG

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 : 422.70€**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**-, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
**Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €**
[détail des prestations et conditions de rémunération]

**2. Honoraires à la charge du locataire :**
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 422.70 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 126.80 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

A. Y.

SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

A. Y.

SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE 03 décembre 19**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls** 0
**Lignes nulles** 0

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

P.O.

HABITAT Plus AGENCE IMMOBILIERE
S.A.R.L. au CAPITAL de 50.000 F.
69 bis, Rue Pierre Brossolette
91130 RIS ORANGIS
Tél. 01 69 06 00 26 - Fax 01 69 25 98 25
R.C. B 3[illegible] 427 6[illegible] Siret 3[illegible] 427 563 00018
Carte Prof. G [illegible] T 598 521 Préfecture EVRY
Garantie BLN EVRY — Caisse de Garantie FNAIM

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

**ET :**

***Monsieur Augusto MENDES***
***Né le 02 septembre 1966 au Portugal, de nationalité portugaise, célibataire, ouvrier,***
***Demeurant 11, avenue du Parc aux Biches à EVRY (91000).***

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS***

***APPARTEMENT n° A8 – NIV 1 : un appartement de type studio comprenant : cuisine ouverte sur séjour, salle de bains avec wc.***
***Une cave n° A8.***
***Un emplacement de parking n° A8.***

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☒ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ depuis 2005

- surface habitable : ***30,91 M2.***

- nombre de pièces principales : ***UNE.***

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

A M

SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C. (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D. (Le cas échéant) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☒ antenne
☐ autres :

---

**E. (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

PARAPHES
3

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : ***01 DECEMBRE 2018.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***359,95 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 389,95 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

(si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer).

AM

SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Décembre.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 3ème trimestre 2018 = 128,45.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***65,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 32,11 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***

****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***359,95 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***65,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL C.C.*** | = | ***454,95 €*** |

AM SG

FACE ANNULÉE

PARAPHES
6

AM SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***359,95 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ intégralement à ***Monsieur A. MENDES.***
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

A M

SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »



AM SG

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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***309,10 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***92,73 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail :
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ***309,10 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***92,73 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

AM SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

AM SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

AM SG

## NOTES

*(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.*
*(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.*
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A VILLIS ORANGIS le 01/12/2018

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls ZERO
Lignes nulles ZERO

LE BAILLEUR ou son mandataire

p.°

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Lu et approuvé

AM



AM

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

JFD

SG

**ET :**

***Monsieur NGOMEGNI Emmanuel***
***Né le 02/02/1956 à BANGOU (CAMEROUN), de nationalité française, osthéopathe,***
***Demeurant 34, rue Guy Moquet à PARIS (75017).***

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS***

***APPARTEMENT n° B5 – RDEJ : un appartement de 2 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour,dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.***
***Une cave n° B5.***
***Un emplacement de parking n°B5.***

- type d'habitat : ☒ Immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ depuis 2005

- surface habitable : ***42,27 M2.***

- nombre de pièces principales : deux

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☒ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** (exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

---

---

JEB

SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : ***15 DECEMBRE 2018.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***550,64 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 580,64 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

JEB

SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Janvier.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 3ème trimestre 2018 = 128,45.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***85,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 49,12 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9]
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

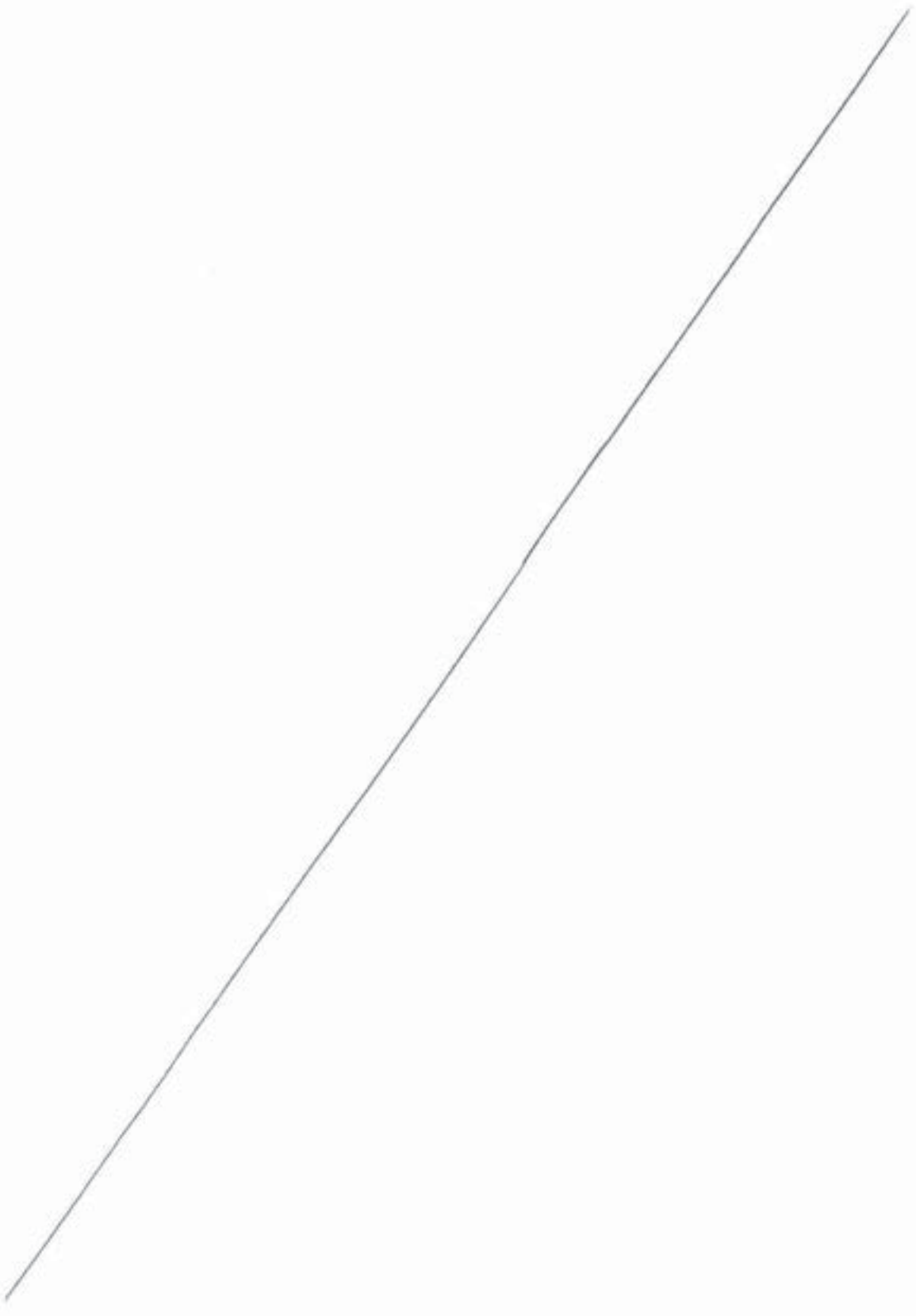
**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***
****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***550,64 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***85,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES*** | = | ***665,64 €*** |

JEB

SG



JEB

SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***550,64 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ intégralement à ***Monsieur E. NGOMEGNI.***
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

JEB

SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

JFB

SG

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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***422,70 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***126,81 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail :
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ***422,70 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***126,81 €uros.***
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**

**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

JEB



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

JER

SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

***14. D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES, IL EST CONVENU QUE LES LOYERS, CHARGES ET PRESTATIONS ANNEXES SERONT DIRECTEMENT PRELEVEES SUR LE SALAIRE DU LOCATAIRE. LE LOCATAIRE CONFIRME SON ACCORD PAR LA SIGNATURE DU PRESENT DOCUMENT.***

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

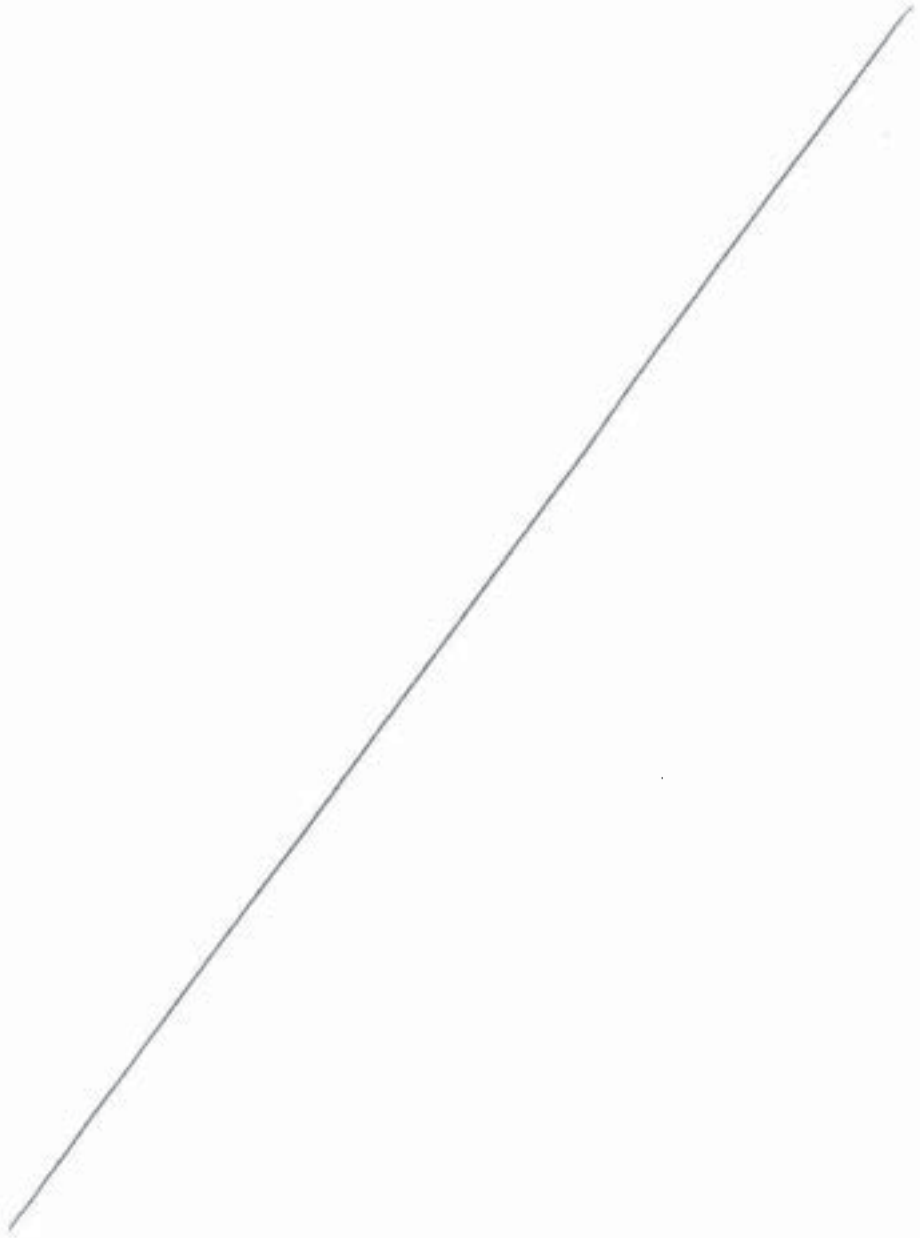
Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

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

JBR SG

Pour les Immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.



JEB

SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

JEB

SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

JEB

SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A *RIS ORANGIS*, le 05/12/18

EN *DEUX* EXEMPLAIRES

Mots nuls **ZERO.**
Lignes nulles **ZERO.**

LE BAILLEUR ou son mandataire

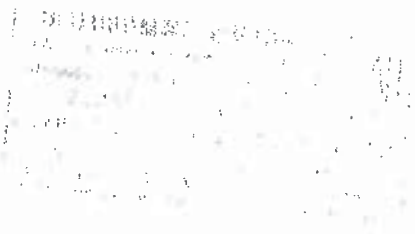
HABITAT AGENCE IMMOBILIÈRE
Tél. 01 69 25 98 25

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

pour ordre
Lu et approuvé
J.E. BIER



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier



# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.




Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

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

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

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

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

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

#### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

#### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 08/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date de document : 06/2015

**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'Egalité 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).

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, Immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

P. A

SG

**ET :**

***Monsieur PAUL Addison***
***Né le 02 décembre 1989 à ALAPAKKAM (INDE), de nationalité française, préparateur de commande,***
***Demeurant Résidence La Ferme du Temple –Bât. J7- à RIS ORANGIS (91130).***

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS – RDJ.***

***APPARTEMENT n° B3 : un appartement de 2 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec balcon, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.***
***Une cave n° B3.***
***Un emplacement de parking n°B3***

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

- surface habitable : ***42,27 M2.***

- nombre de pièces principales : ***DEUX.***

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]
***Balcon.***

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☒ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : ***01 DECEMBRE 2018.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***520,46 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 550,46 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

PARAPHES

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Décembre.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 3ème trimestre 2018 = 128,45.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***85,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 46,41 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**C.** (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***
****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***520,46 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***85,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES*** | = | ***635,46 €*** |

PARAPHES

PAGE ANNULÉE

PARAPHES

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***520,46 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges]

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ intégralement à ***Monsieur PAUL A.***
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

PARAPHES

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire 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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***422,70 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : ***126,81 €uros.***
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

P. A



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

P.A



SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

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

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

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

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

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

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

P. A



SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

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

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*

Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

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

P. A



SG

## XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

PARAPHES

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A ***RIS ORANGIS***, le

EN ***DEUX*** EXEMPLAIRES

Mots nuls **ZERO**.
Lignes nulles **ZERO**.

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Lu et Approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

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

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 14 rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

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

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

JLD

SG

**ET :**

**Monsieur Jean Pierre PENELOPE né le 28/06/1978 au Lamentin – Nationalité Française – demeurant Résidence de la Ferme du Temple – Bât F1 - à RIS ORANGIS (91130) – Chauffeur routier -**

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

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

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B2 - RDJ : un appartement de deux pièces comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.**
**Une cave n° B2**
**Un emplacement de parking n° B2**

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ depuis 2005

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : DEUX**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
**Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux**

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

JF. P

PARAPHES
2

SG

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

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

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☒ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

JR P



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

**A. Date de prise d'effet du contrat : 01 DECEMBRE 2018**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

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

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 498.40 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 528.40 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

JF-P

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 DECEMBRE**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3EME TRIMESTRE 2018 – INDICE 128.45**

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- **Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**

**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 44.46 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- **périodicité du paiement**[10] **: mensuelle ☒**
- **paiement à échoir ☒-**
**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS 69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

---

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :** | **498.40 €** |
| **PARKING** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **613.40 €** |

JP.P



SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **498.40 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒ - au mandataire ☐**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur J.P. PENELOPE**
☐ **autres modalités de restitution :**
**Suivant instructions F.S.L**

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

J.P.P


SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

JP. P



SG

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 : 423.00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 127.00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. **Honoraires à la charge du locataire :**
- **prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 00 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- **prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 00 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

JP. P


SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

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

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

JP P



SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

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

**10. Usage des parties communes**
Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**11. Gel**
Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

**12. Personnel de l'immeuble**
Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

**A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997**

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

JP.P


SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance** Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

JP.P



SG

## XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de Fonctionnement à l'intérieur des logements et de la résidence.**

JF.B

SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE** 09/11/2018
**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 0**
**Lignes nulles 0**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

P.P. HABITAT AGENCE IMMOBILIERE SARL au Capital de 8.000€ 69 Bis, Rue Pierre Brossolette 91130 RIS - ORANGIS Tél. 01 69 06 00 26 - Fax. 01 69 25 98 25 R.C. B 384 427 563 Corbeil - Siret 384 427 563 00018 Carte Prof. G 888 421 T 888 421 Préfecture EVRY Garantie BLH EVRY - Caisse de Garantie FNAIM

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

**Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antéri conclue.**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 43 rue de la Marquise**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent Immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

SG

**ET :**

**Monsieur Fikret SAHIN né le 01/01/1964 à Ortakoy en Turquie, de nationalité Turque, chauffeur, demeurant 2 place du Moulin à Vent à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 19- NIV 1 : un appartement de deux pièces comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.**
**Une cave n° B19**
**Un emplacement de parking**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : deux**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

_____

_____

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

**- modalité de production de chauffage :**

☒ **individuelle**

_____

SF

SG

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I[er] de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tenda améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

**Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antéri conclue.**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**FONDS DE DOTATION « RESIDENCE STANISLAS »**
**Ayant son siège social 43 rue de la Marquise**
**Représentée par son Président Fondateur Monsieur J.E. BIER**

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, Immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent Immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

SG

ET :

**Monsieur Fikret SAHIN né le 01/01/1964 à Ortakoy en Turquie, de nationalité Turque, chauffeur, demeurant 2 place du Moulin à Vent à RIS ORANGIS (91130)**

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**A. Consistance du logement**

**- localisation du logement : Résidence Stanislas**
**43 rue de la Marquise à RIS ORANGIS (91130)**

**APPARTEMENT N° B 19- NIV 1 : un appartement de deux pièces comprenant : cuisine ouverte sur séjour, dégagement, une chambre, salle de bains avec wc.**
**Une cave n° B19**
**Un emplacement de parking**

- type d'habitat : ☒ **immeuble collectif** - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ **monopropriété** - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☐ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☒ **depuis 2005**

**- surface habitable : 42.27 m²**

**- nombre de pièces principales : deux**

- Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

---

---

- Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

**- modalité de production de chauffage :**

☒ **individuelle**

---

PARAPHES

- **modalité de production d'eau chaude sanitaire :**
☒ **individuelle**

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ **Usage exclusif d'habitation principale**

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☒ **parking** lot n° B 19 tantièmes généraux
☒ **cave** lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☐ **local poubelle** - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ **aire(s) de stationnement** - ☒ **voie(s) de circulation privée** - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ **espaces verts**
☒ **ascenseur** - ☐ interphone - ☒ **porte à code** - ☐ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

S P



SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

**A. Date de prise d'effet du contrat : 07 SEPTEMBRE 2021**

**B. Durée du contrat : SIX ANS [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.
Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel[4] : 530 € pour le logement + 30 € pour le parking**
**soit un total de : 560 € (CINQ CENT SOIXANTE CINQ EUROS)**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI ☐ - **NON** ☒

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **OUI** ☐ - NON ☐
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - **NON** ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

SA

SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 554.32 €
- date de versement : 06/08/2021
- date de la dernière révision du loyer : 01/04/2021

**2° Modalités de révision :**
**a) Date de révision : ANNUELLE AU 01 SEPTEMBRE**
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 2° TRIMESTRE 2021- 131.12**
**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
**- Montant mensuel des provisions sur charges : 85 €**
**Modalité de calcul des charges récupérables : répartition faite à la surface utile. Base 46.21 m2 / 1.613,81 m2**

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - **NON** ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

**- périodicité du paiement**[10] **: mensuelle** ☒
**- paiement à échoir** ☒
**date ou période de paiement : PREMIER DU MOIS**
**-lieu de paiement : CABINET HABITAT PLUS**
**69 RUE PIERRE BROSSOLETTE A RIS ORANGIS (91130)**

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

| | |
|---|---|
| **Loyer mensuel** hors complément de loyer éventuel : | **530.00 €** |
| **Complément de loyer éventuel : PARKING** | **30.00 €** |
| **Provisions/forfait de charges :** | **85.00 €** |
| Contribution pour le partage des économies de charges | |
| Assurance récupérable pour le compte du locataire : | |
| **Soit un total de :** | **645.00 €** |

S R.

SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

**Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire:** **560 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

**Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur** ☒ - au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☒ **intégralement à Monsieur M. SAHIN F.**
☐ autres modalités de restitution :
Suivant instructions F.S.L

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

SF

SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

SG

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 : 423 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**-, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 127 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
**Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00 €**
[détail des prestations et conditions de rémunération]

**2. Honoraires à la charge du locataire :**
**- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 423 €**
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

**- prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 127 €**
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

S F

SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

**9. Nuisibles**
Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

**10. Usage des parties communes**
Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**11. Gel**
Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

**12. Personnel de l'immeuble**
Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

**A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997**

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

SP

SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ **Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.**

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au **Service Gérance** *(indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence)*.
Le responsable du traitement des données personnelles est ***le Cabinet Habitat Plus***

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant au **Cabinet Habitat Plus 69 rue Pierre Brossolette à RIS ORANGIS (91130)**

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

SP

SG

## XIV. ANNEXES

D'un commun accord entre les parties, Il est convenu la remise d'un loyer hors charges pour :

- Le nettoyage complet de l'appartement,
- La finition des rebouchages grossiers
- La mise en peinture du mur gauche de la pièce principale

Cette somme sera portée à votre crédit, après constatation des travaux effectués

07 09 21

SF

SG

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

SG

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

**A RIS ORANGIS LE 07 septembre 2021**

**EN DEUX EXEMPLAIRES**

**Mots nuls 00**
**Lignes nulles 00**

**LE BAILLEUR ou son mandataire**

Lu et Approuvé.

P. O.

**LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)**

Lu et approuvé



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

**Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieure conclue.**

SG IMMOBILIER

01 69 06 00 26
01 69 25 98 25
sg.immobilier@wanadoo.fr
www.habitatplus-immobilier.fr

## I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

***Fonds de Dotation « Résidence Stanislas »***
***Ayant son siège social 14, rue Alphonse Daudet à DRAVEIL (91210)***
***Représentée par son Président Fondateur, Monsieur J.E. BIER.***

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

SG IMMOBILIER, EURL au capital de 8 000 €, dont le siège social est situé - 69 BIS RUE PIERRE BROSSOLETTE - 91130 RIS ORANGIS, Immatriculée sous le numéro de SIREN 384 427 563 au RCS de CORBEIL, représentée par Madame Sylvie GUILLEMOT, en sa qualité de , dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 598521, délivrée le 12 juin 2006 par la préfecture EVRY située à Préfecture de l'Essonne

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention **"Transactions sur immeubles et fonds de commerce"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 110 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 551561782 ouvert auprès de BRED BANQUE POPULAIRE

carte portant la mention **"Gestion Immobilière"**

Garanti par C.E.G.C. - 16, rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 - LA DEFENSE, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI - CAB. VERLINGUE - 4, RUE BERTEAUX DUMAS - 92522 - NEUILLY SUR SEINE sous le numéro de police AL 591311 / 28724, contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE METROPOLITAINE, DOM COM, ANDORRE, MONACO..

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 38442756300018

régulièrement mandaté à cet effet.

NS

SG

**ET :**

***Monsieur Naceur SRAB***
***Né le 09 mai 1960 à TUNIS, de nationalité française,***
***ET***
***Madame née Nejiba BEN MAHMOUD***
***Née le 28 octobre 1962 à TUNIS, de nationalité tunisienne,***
***Demeurant 21, rue Le Tort à PARIS (75018).***

**désigné(s)** ci-après « **le locataire** »

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**A. Consistance du logement**

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]
***Résidence Stanislas***
***43, rue de la Marquise -91130- RIS ORANGIS***

***APPARTEMENT n° A9 – NIV 1 : un appartement de 3 pièces principales comprenant : cuisine ouverte sur séjour avec petit balcon, dégagement, deux chambres, salle de bains, wc.***
***Une cave n° A9.***
***Un emplacement de parking n° A9***

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :
☒ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ depuis 2005

- surface habitable : ***57,45 M2.***

- nombre de pièces principales : ***TROIS.***

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
***Cuisine équipée suivant inventaire état des lieux.***

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

N S

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :
☒ individuelle
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

---

- **B. Destination des locaux :**
☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale
Profession : _____

**C.** (Le cas échéant) **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Pour un immeuble collectif :
☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux
☐ parking lot n° _____ tantièmes généraux
☐ cave lot n° _____ tantièmes généraux
☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux
☐ autres :

---

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier
☐ assainissement collectif
☐ assainissement individuel
☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

---

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
☐ autres :

---

**D.** (Le cas échéant) **Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
☐ Gardiennage - ☒ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo
☒ aire(s) de stationnement - ☒ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu
☒ espaces verts
☒ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☒ antenne
☐ autres :

---

**E.** (Le cas échéant) **Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

---

---

NS


SG

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : ***01 DECEMBRE 2018.***

B. Durée du contrat : ***SIX ANS*** [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation[3]: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

_____

_____

_____

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.
Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel[4] : ***687,85 €uros pour le logement + 30,00 €uros pour le parking, soit un total de 717,85 €uros.***

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues[5] :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI ☐ - NON ☒

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ - NON ☒
- montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒
Loyer de base : _____ €
Complément de loyer : _____ €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

_____

_____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

SN.



SG

c) (Le cas échéant) **Informations relatives au loyer du dernier locataire**[6] :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €
- date de versement : __/__/____
- date de la dernière révision du loyer : __/__/____

**2° Modalités de révision :**
a) Date de révision : ***01 Décembre.***
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : ***IRL INSEE – 3ème trimestre 2018 = 128,45.***

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : ***100,00 €uros.***

***Modalité de calcul des charges récupérable : répartition faite à la surface utile. Base 61,36 M2 / 1.613,81 M2.***

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : __/__
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) **Contribution pour le partage des économies de charges**[7] :
1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

_____

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

_____

**D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs**[8] :
OUI ☐ - NON ☒

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €[9].
2. Montant récupérable par douzième : _____ €

**E. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement[10] : mensuelle ☒ – trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒- à terme échu ☐
- date ou période de paiement : ***Le premier de chaque mois.***
-(Le cas échéant), lieu de paiement :
***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130).***
****Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :***

| | | |
|---|---|---|
| ***Loyer de base*** | = | ***687,85 €*** |
| ***Parking*** | = | ***30,00 €*** |
| ***Provision mensuelle pour charges*** | = | ***100,00 €*** |
| ***LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES*** | = | ***817,85 €*** |

S N.



SG

PAGE ANNULEE

NS.

PARAPHES
6

SG

**F.** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

**A.** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

**B.** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer][11]

**C.** (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: ***687,85 €uros*** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☒- au mandataire ☐

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copreneur
☐ intégralement à
☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

NS.


SG

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.
Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :
— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.
Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.
— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. 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 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 règlementaire 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 règlementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

SN.



SG

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 : ***10,00*** €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ***3,00*** €/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 : ***574,50 €uros.***
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 172,35 €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : [illegible]
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ***574,50*** €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : ***172,35*** €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**1. Destination des locaux loués**
**Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**
Le locataire s'interdit expressément:
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

NS



SG

**2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

**3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

**4. Sinistres et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**5. Ramonage**

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la règlementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

**6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

NS



SG

**8. Détention d'animaux**
Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

**9. Nuisibles**
Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

**10. Usage des parties communes**
Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**11. Gel**
Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

**12. Personnel de l'immeuble**
Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

**13. Système d'assainissement autonome**
Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

## XI. AUTRES INFORMATIONS

**A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997**

**- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).
Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

NS


SG

**B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine[12] : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**C - Informations relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone[13] : _____

**D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

## XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

## XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au service ***Gérance*** *(Indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence).*
Le responsable du traitement des données personnelles est ***Cabinet HABITAT PLUS 69, rue P. Brossolette à RIS ORANGIS (91130)*** *(indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).*
Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à ***sg.immobilier@wanadoo.fr*** *(indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargé(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).*
Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).
Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

NS



SG

## XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante[14] ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes[15] ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité[16] ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux[17]

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location[18]

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables[19]

**Une note d'information est annexée au présent bail pour le rappel des obligations et modalités de fonctionnement à l'intérieur des logements et résidence.**

NS



SG

## NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
(3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
(4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
(5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
(6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
(7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
(8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
(9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
(12) Préciser l'origine du sinistre.
(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
(14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
(15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
(17) 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.
(18) Dispositif applicable 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).
(19) 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.
(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A ***RIS ORANGIS***, le 24/11/18

EN ***DEUX*** EXEMPLAIRES

Mots nuls **ZERO.**
Lignes nulles **ZERO.**

LE BAILLEUR ou son mandataire

HABITAT PLUS AGENCE IMMOBILIERE
66 bis, Rue Pierre Brossolette
91130 RIS ORANGIS
Tél. 01 69 06 00 26 - Fax 01 69 25 98 25
R.C.S. B 384 427 883 Corbeil — Siret 384 427 883 00018
Carte Prof. G 235-627 T 998 521 Préfecture EVRY
Compte BLN EVRY — Caisse de Garantie FNAIM

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

lu et approuvé

lu et APPROUVÉ



Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

# NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

**Préambule**


1. Etablissement du bail.
1.1. Forme et contenu du contrat.
1.2. Durée du contrat.
1.3. Conditions financières de la location.
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. Garanties.
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
2.1. Obligations générales du bailleur.
2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
3.1. Congés.
3.1.1. Congé délivré par le locataire.
3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
3.2. Sortie du logement.
3.2.1. Etat des lieux de sortie.
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
4.1. Règles de prescriptions.
4.2. Règlement amiable et conciliation.
4.3. Action en justice.
4.3.1. Généralités.
4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
4.3.2.2. Résiliation judicaire.
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.


Jugen un exemplaire.
24/11/18



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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 diagnostics techniques (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 invoqués 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

**1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

**1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.
Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

**1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

**1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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 charges 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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

### 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement…).

**Exigibilité :**

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

**Forme et contenu de l'acte de cautionnement :**

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

**Durée de l'engagement :**

**Engagement sans durée :**
Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.
Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

**Engagement à durée déterminée :**

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

**Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :**

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

### 1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret[2].

**Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).
*(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.*



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

## 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.

**Entretenir le 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 considérées 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 ;



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

- 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.

**Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

**Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

**Durée du délai de préavis :**

**Location nue :**

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

**Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

**3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

**Motifs :** le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche[5].

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
**Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

**Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

**Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

**Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

**Sanction du congé frauduleux :** si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

*(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peuvent être facturés au locataire.

#### 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

**Délais :** le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

### 4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

**Voies de conciliation :** les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

**Présentation :** pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle :** la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décence, congés.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

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.



Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

**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'Egalité 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).

Réservé aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Date du document : 06/2015

2022.195/Nun.
Vente du 13 décembre 2023
RG 23/00173

# DIRE N° 2
# DIAGNOSTICS

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Priscillia MIORINI, Avocat près ledit Tribunal, et de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur du fond de dotation RESIDENCE STANISLAS dont le siège social est situé à DRAVEIL (91210) 14 Rue Alphonse DAUDET, fond de dotation déclaré à la Préfecture de l'ESSONNE le 24 Mars 2014, rendu publique par insertion au Journal Officiel daté du 19 Avril 2014.

LAQUELLE a dit :

Qu'elle entendait compléter le Cahier des Conditions de Vente déposé le 18/09/2023 par les diagnostics établis par Agendas Diagnostics

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du poursuivant et il devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé des documents ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Desquelles comparution et dire Maître MIORINI a demandé acte.
Et a signé, avec nous greffier, après lecture, sous toutes réserves

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-07-067 #R

# État des risques et pollutions (ERP)

**Référence : 2023-07-067**
**Réalisé par Bruno VERDIER**
**Pour le compte de CABINET AGENDA S.B.V. EXPERTISES**

**Date de réalisation : 25 septembre 2023 (Valable 6 mois)**
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
**N° 2020-DDT-SE-410 du 22 décembre 2020.**

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
43 Rue de la Marquise
91130 Ris-Orangis

**Reference(s) cadastrale(s):**
**AE1906, AE1908**

*ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.*

Vendeur
**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

## SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Votre commune | | | | Votre immeuble | |
| Type | Nature du risque | Etat de la procédure | Date | Concerné | Travaux |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | | | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | | | | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | | | | | |

| Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails |
|---|---|---|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles | **Oui** | **Aléa Fort** |
| Plan d'Exposition au Bruit[4] | Non | - |
| Basias, Basol, Icpe | **Oui** | **19 sites* à - de 500 mètres** |

**ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

*(1) Secteur d'Information sur les Sols.*
*(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).*
*(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.*
*(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb*

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**

DIAGNOSTICS

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques) | | | |
|---|---|---|---|
| **Risques** | | **Concerné** | **Détails** |
| **Inondation** | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation | **Oui** | *Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.* |
| | AZI : Atlas des Zones Inondables | **Oui** | *Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.* |
| | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | **Oui** | *Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.* |
| | Remontées de nappes | **Oui** | *Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).* |
| **Installation nucléaire** | | Non | |
| **Mouvement de terrain** | | Non | |
| **Pollution des sols, des eaux ou de l'air** | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués | **Oui** | *Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés* |
| | BASIAS : Sites industriels et activités de service | **Oui** | *Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.* |
| | ICPE : Installations industrielles | **Oui** | *Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.* |
| **Cavités souterraines** | | Non | |
| **Canalisation TMD** | | **Oui** | *Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation* |

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

# État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 25/09/2023

Parcelle(s) : AE1906, AE1906

43 Rue de la Marquise 91130 Ris-Orangis

## Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ — Crue torrentielle ☐ — Remontée de nappe ☐ — Submersion marine ☐ — Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐ — Mvt terrain-Sécheresse ☐ — Séisme ☐ — Cyclone ☐ — Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐ — autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui ☐ non ☐

## Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier ☐ — Affaissement ☐ — Effondrement ☐ — Tassement ☐ — Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐ — Pollution des eaux ☐ — autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

## Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel ☐ — **Effet thermique** ☐ — **Effet de surpression** ☐ — Effet toxique ☐ — Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui ☐ non ☐

*information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☒ Très faible — zone 2 ☐ Faible — zone 3 ☐ Modérée — zone 4 ☐ Moyenne — zone 5 ☐ Forte

## Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☒ Faible — zone 2 ☐ Faible avec facteur de transfert — zone 3 ☐ Significatif

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐

*information à compléter par le vendeur / bailleur

## Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2020-PREF-DCPPAT-BUPPE-258 du 29/10/2020 portant création des SIS dans le département

## Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ — non ☐ — zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser* oui ☐ non ☐

*information à compléter par le vendeur / bailleur

## Parties concernées

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Vendeur** | FONDS DE DONATION RES STANISLAS | à | | le | |
| **Acquéreur** | | à | | le | |

Attention : S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003

## Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

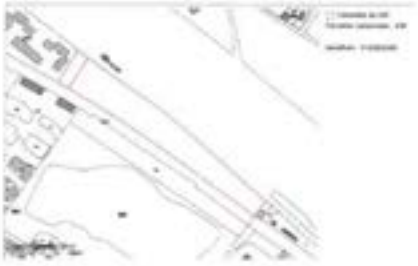
# Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le PPRt multirisque, approuvé le 04/04/2018

*Pris en considération : Effet de surpression, Effet thermique*

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 26/10/2020



Le PPRt Effet thermique, approuvé le 04/04/2018

# Déclaration de sinistres indemnisés

**en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement**

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

## Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|---|---|---|---|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/06/2021 | 20/06/2021 | 02/07/2021 | ☐ |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2018 | 30/09/2018 | 26/10/2019 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 10/06/2018 | 10/06/2018 | 15/06/2018 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 09/06/2016 | ☐ |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 01/02/2005 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 07/07/2001 | 07/07/2001 | 16/03/2002 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/05/2000 | 11/05/2000 | 07/10/2000 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue<br>Mouvement de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 30/12/1997 | ☐ |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 28/03/1998 | ☐ |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/1990 | 31/12/1992 | 28/12/1993 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 03/11/1988 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 16/08/1983 | 16/08/1983 | 18/11/1983 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 24/08/1983 | ☐ |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 13/01/1983 | ☐ |

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Evry - Essonne
Commune : Ris-Orangis

**Adresse de l'immeuble :**
43 Rue de la Marquise
Parcelle(s) : AE1906, AE1906
91130 Ris-Orangis
France

Etabli le :

Vendeur :

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Acquéreur :

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CABINET AGENDA S.B.V. EXPERTISES en date du 25/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-415 en date du 22/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2020-DDT-SE-415 du 22 décembre 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport*

PRÉFET
DE L'ESSONNE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Environnement
Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

**Arrêté préfectoral n° 2020-DDT-SE-N° 415 du 22 décembre 2020**

**relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols sur la commune de RIS-ORANGIS (Essonne)**

**Le Préfet de L'Essonne**
**Chevalier de la Légion d'Honneur**
**Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.127-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

**VU** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

**VU** le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Eric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

**VU** l'arrêté n°2018-DDT-SE-N° 312 du 3 août 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de RIS- ORANGIS (Essonne) ;

**VU** l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

**VU** l'arrêté n°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

**VU** l'arrêté n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune de Ris-Orangis ;

**VU** l'arrêté n°2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de mettre à jour la liste des risques et pollutions à prendre en compte sur le territoire de la commune de Ris-Orangis et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques et la pollution des sols ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

La commune de Ris-Orangis est :

- exposée aux risques naturels d'inondation de la vallée de la Seine ;
- exposée aux risques technologiques liés aux établissements de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) et de la société ANTARGAZ ;
- concernée par les secteurs d'information sur les sols SIS suivants :
  - n°91SIS05588 relatif au site de Intrafor,
  - n°91SIS05589 relatif au site de la Décharge de RIS,
  - n°91SIS05760 relatif au site Expédit Diffusion,
  - n°91SIS05599 relatif au site de LU RIS.

Le dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques est annexé au présent arrêté.

**Article 2**

Les documents de référence relatifs aux risques et pollutions auxquels la commune est exposée sont :

- le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine, approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté inter-préfectoral n°2003-PREF.DCL/0375 ;
- le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour du dépôt d'hydrocarbures de la compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Ris-Orangis approuvé le 4 avril 2018 par arrêté préfectoral n°2018 PREF/ DCPPAT/BUPPE/041 ;
- les secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune institués le 26 octobre 2020 par arrêté préfectoral n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/258.

**Article 3**

Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information qui comprend :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité du risque auquel la commune est exposée et mentionne les documents de référence auxquels le vendeur ou bailleur peut se référer,
- des documents graphiques délimitant les zones exposées au risque inondation et les secteurs d'information sur les sols.

**Article 4**

Le dossier communal d'information et les documents de référence sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Ris-Orangis et de la préfecture de l'Essonne.

**Article 5**

Ces informations sont mises à jour conformément aux dispositions des articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

**Article 6**

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune de Ris-Orangis et à la présidente de la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie de Ris-Orangis et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.
Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.
Le dossier est consultable sur le site Internet des services de l'État en l'Essonne : http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires

**Article 7**

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site internet : http://www.georisques.gouv.fr

**Article 8**

Le présent arrêté abroge l'arrêté n° 2018-DDT-SE-N° 312 du 3 août 2018.

**Article 9**

Monsieur le préfet, le directeur de cabinet, le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de Ris-Orangis sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Pour le préfet, par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires
et par subdélégation

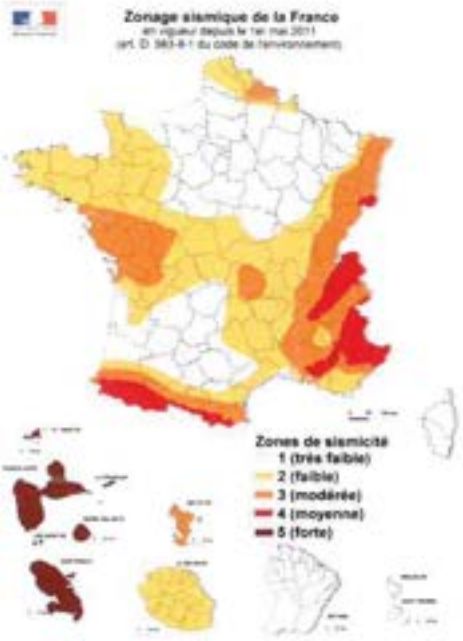
La Cheffe du Service Environnement

Sandrine FAUCHET

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

### Le zonage sismique sur ma commune




**Le zonage sismique de la France:**

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

**La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**

**I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**

**II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**

**III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**

**IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

| Pour les bâtiments neufs | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| I | | Aucune exigence | | | | |
| II | | Aucune exigence | | Règles CPMI-EC8 Zones 3/4 | | Règles CPMI-EC8 ZoneS |
| | | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |
| III | | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |
| IV | | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |

**Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

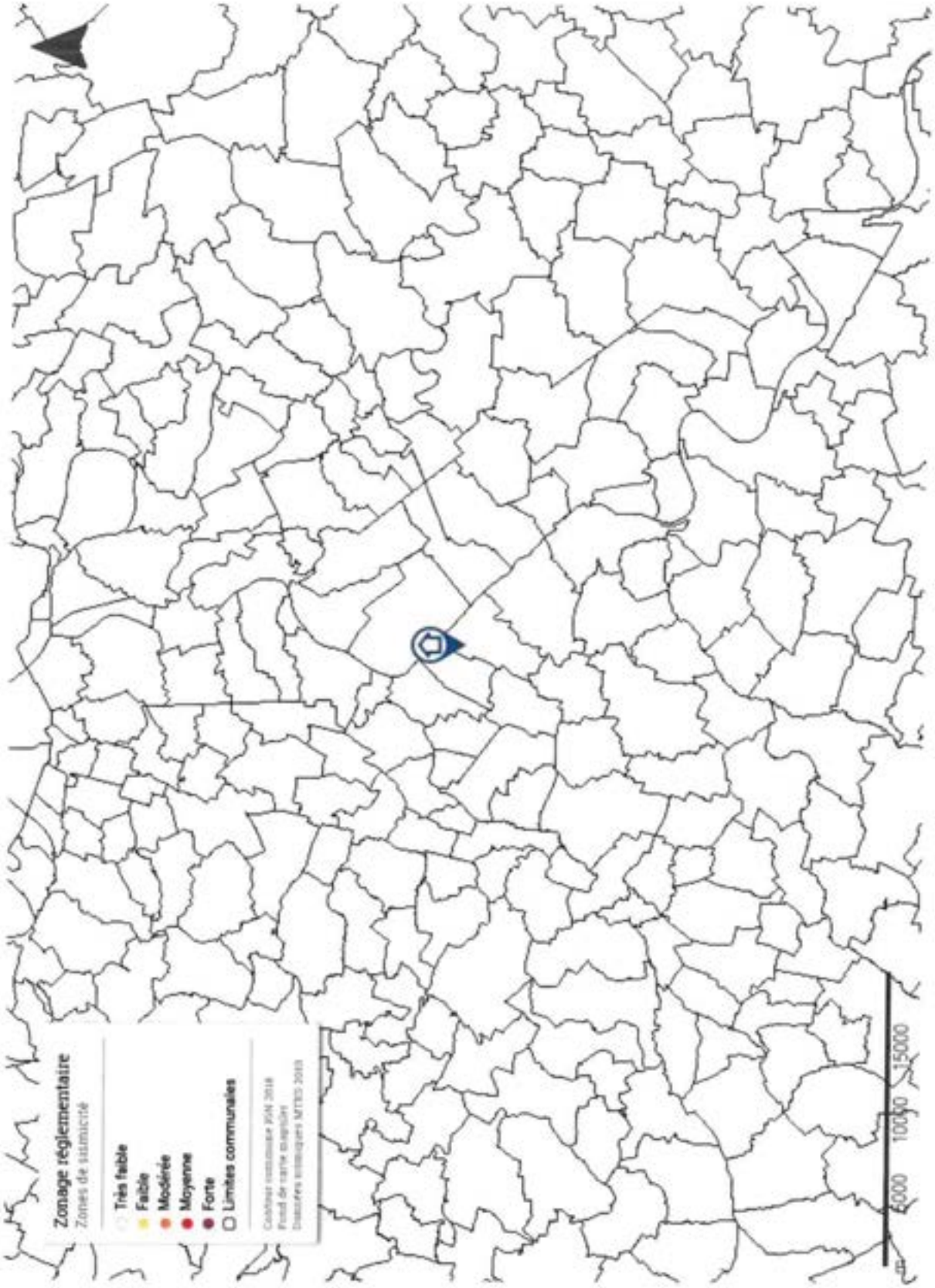
**Pour connaitre, votre zone de sismicité**: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

**Pour en savoir plus:**

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

**Que faire en cas de séisme ?** —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme


Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
15000
10000
4000

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

# Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

## Le zonage radon sur ma commune

**Le zonage à potentiel radon des sols**
**France métropolitaine**

**Qu'est-ce que le radon?**

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

**Quel est le risque pour la santé ?**

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

**Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?**

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

**Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?**

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires Mai 2023 article L.125-5 du code l'environnement

# Attestation d'assurance

* RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémanville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-07-067 #P

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **AE / 1906** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Communes** |
| Contexte de la mission : | ◆ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |

## IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPERATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **25/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **12/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

Verdier

## APPAREIL A FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **151** | 51 | 100 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 33.77 % | 66.23 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## REALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-07-067 #P** |
| Ordre de mission du : | **12/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☐ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE REGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHESE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DEGRADATION DU BATI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

| LOCALISATION | Justification | Photo |
|---|---|---|
| Immeuble Entresol Garage extérieur | Pas de clef | |

Avertissement : pour satisfaire aux obligations réglementaires, il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les locaux concernés par la présente mission soient entièrement visités.

## Constatations diverses

Bon état général

# METHODOLOGIE EMPLOYEE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITES & RESULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 202 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Immeuble 3ème étage Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | | Mur | Brique | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Murs | Béton | Crépi | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Toiture | Bac acier | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |

Nombre d'unités de diagnostic : **4**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **0**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

### Immeuble 3ème étage Couloir

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 3 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 7 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 9 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 10 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 11 | | | | | Sud | 0,3 | | | |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 3ème étage Local technique électrique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 13 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **2**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 3ème étage coursives

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | | Mur | Brique | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **0**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 3ème étage Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | | Escalier | Béton | | . | 0,4 | | 0 | |
| 15 | | | | | . | 0,4 | | | |
| 16 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,1 | | 0 | |
| 17 | | | | | . | 0,1 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 2ème étage Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | | Murs | Bardage bois | | > 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 20 | | Murs | Béton | Crépi | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 21 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| - | | Fenêtres | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Mur | Brique | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Toiture | Bois | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 2ème étage Couloir

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 23 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 24 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 25 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 26 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 27 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 28 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 29 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 30 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 31 | | | | | Sud | 0,2 | | | |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 2ème étage Local technique électrique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 33 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **2**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 2ème étage coursives

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | | Mur | Brique | | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 35 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 36 | | Toiture | Bois | | . | 0,1 | | 0 | |
| 37 | | | | | . | 0,1 | | | |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **3**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 2ème étage Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 38 | | Escalier | Béton | | . | 0,2 | | 0 | |
| 39 | | | | | . | 0,5 | | | |
| 40 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,0 | | 0 | |
| 41 | | | | | . | 0,2 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 1er étage Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | | Mur | Brique | | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 43 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 44 | | Murs | Bardage bois | | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 45 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 46 | | Murs | Béton | Crépi | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 47 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 48 | PL | Plafond | Bois | | Sud | 0,0 | | 0 | |
| 49 | | | | | Nord | 0,1 | | | |
| - | | Fenêtres | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **8**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble 1er étage Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 50 | | Escalier | Béton | | . | 0,2 | | 0 | |
| 51 | | | | | . | 0,3 | | | |
| 52 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,3 | | 0 | |
| 53 | | | | | . | 0,6 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée haut Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 54 | | Mur | Brique | | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 55 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 56 | | Murs | Bardage bois | | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 57 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 58 | | Murs | Béton | Crépi | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 59 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 60 | PL | Plafond | Bois | | Nord | 0,0 | | 0 | |
| 61 | | | | | Sud | 0,4 | | | |
| - | | Fenêtres | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **8**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée haut Couloir

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 62 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 63 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 64 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 65 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 66 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 67 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 68 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 69 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 70 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,3 | | 0 | |
| 71 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée haut Local technique électrique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 72 | | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 73 | | | | | < 1 m | 0,2 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**

Nombre de mesures : **2**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

Dégradation du bâti : **Non**

## Immeuble Rez de chaussée haut coursives

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 74 | | Mur | Brique | | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 75 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 76 | | Toiture | Bois | | . | 0,5 | | 0 | |
| 77 | | | | | . | 0,5 | | | |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **3**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée haut Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 78 | | Escalier | Béton | | . | 0,1 | | 0 | |
| 79 | | | | | . | 0,5 | | | |
| 80 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,2 | | 0 | |
| 81 | | | | | . | 0,6 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée bas Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 82 | | Mur | Brique | | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 83 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 84 | | Murs | Bardage bois | | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 85 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 86 | | Murs | Béton | Crépi | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 87 | | | | | < 1 m | 0,2 | | | |
| 88 | PL | Plafond | Bois | | Sud | 0,3 | | 0 | |
| 89 | | | | | Nord | 0,6 | | | |
| - | | Fenêtres | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **8**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de chaussée bas Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 90 | | Escalier | Béton | | . | 0,2 | | 0 | |
| 91 | | | | | . | 0,6 | | | |
| 92 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,3 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 93 | | | | | | 0,6 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Entrée côté parking

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 94 | A | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 95 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 96 | B | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 97 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 98 | C | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 99 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 100 | D | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 101 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 102 | E | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 103 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 104 | F | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 105 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 106 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,0 | | 0 | |
| 107 | | | | | Nord | 0,6 | | | |
| - | | Porte d entrée | Métal | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **14**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Local technique n°1

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 108 | A | Mur | Béton | | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 109 | | | | | < 1 m | 0,2 | | | |
| 110 | B | Mur | Béton | | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 111 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 112 | C | Mur | Béton | | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 113 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 114 | D | Mur | Béton | | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 115 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 116 | PL | Plafond | Flocage | | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 117 | | | | | Sud | 0,4 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Local technique n°2

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 118 | A | Mur | Béton | | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 119 | | | | | > 1 m | 0,0 | | | |
| 120 | B | Mur | Béton | | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 121 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 122 | C | Mur | Béton | | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 123 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 124 | D | Mur | Béton | | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 125 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 126 | PL | Plafond | Flocage | | Nord | 0,3 | | 0 | |
| 127 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Placard technique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 128 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 129 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 130 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 131 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 132 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 133 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 134 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 135 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 136 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 137 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Local poubelles

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 138 | A | Mur | Béton | | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 139 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 140 | B | Mur | Béton | | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 141 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 142 | C | Mur | Béton | | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 143 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 144 | D | Mur | Béton | | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 145 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 146 | PL | Plafond | Flocage | | Nord | 0,4 | | 0 | |
| 147 | | | | | Sud | 0,6 | | | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 148 | | Mur | Brique | | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 149 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 150 | | Murs | Béton | Crépi | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 151 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 152 | PL | Plafond | Bois | | Nord | 0,1 | | 0 | |
| 153 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **4**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **6**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Entresol Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 154 | | Escalier | Béton | | . | 0,0 | | 0 | |
| 155 | | | | | . | 0,1 | | | |
| 156 | | Rampe | Métal | Peinture | . | 0,4 | | 0 | |
| 157 | | | | | . | 0,6 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de jardin Palier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 158 | | Mur | Brique | | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 159 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 160 | | Murs | Bardage bois | | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 161 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 162 | | Murs | Béton | Crépi | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 163 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 164 | PL | Plafond | Bois | | Sud | 0,0 | | 0 | |
| 165 | | | | | Nord | 0,1 | | | |
| - | | Fenêtres | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**

Nombre de mesures : **8**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

Dégradation du bâti : **Non**

## Immeuble Rez de jardin Entrée côté jardin

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 166 | A | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 167 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 168 | B | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 169 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 170 | C | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 171 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 172 | D | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 173 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 174 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,0 | | 0 | |
| 175 | | | | | Sud | 0,4 | | | |
| - | | Porte d entrée | Métal | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de jardin Local

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 176 | A | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 177 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 178 | B | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 179 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 180 | C | Murs | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 181 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 182 | D | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 183 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 184 | PL | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 185 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Fenêtre | Briques de verre | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Rez de jardin Cage escalier

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 186 | | Escalier | Béton | | - | 0,0 | | 0 | |
| 187 | | | | | - | 0,6 | | | |
| 188 | | Rampe | Métal | Peinture | - | 0,3 | | 0 | |
| 189 | | | | | - | 0,4 | | | |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**

Nombre de mesures : **4**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

## Immeuble Sous sol Accès sous sol

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | A | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | B | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | C | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | D | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | PL | Plafond | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **0**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Sous sol Accès caves

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | A | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | B | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | C | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | D | Mur | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | PL | Plafond | Béton | | Mesure inutile | | | | Absence de revêtement |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **0**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Sous sol Local technique électrique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 190 | A | Mur | Béton | | < 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 191 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 192 | B | Mur | Béton | | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 193 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 194 | C | Mur | Béton | | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 195 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 196 | D | Mur | Béton | | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 197 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 198 | PL | Plafond | Béton | | Sud | 0,0 | | 0 | |
| 199 | | | | | Nord | 0,5 | | | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **6**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Immeuble Sous sol Placard électrique

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 200 | | Murs | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 201 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **2**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **2**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

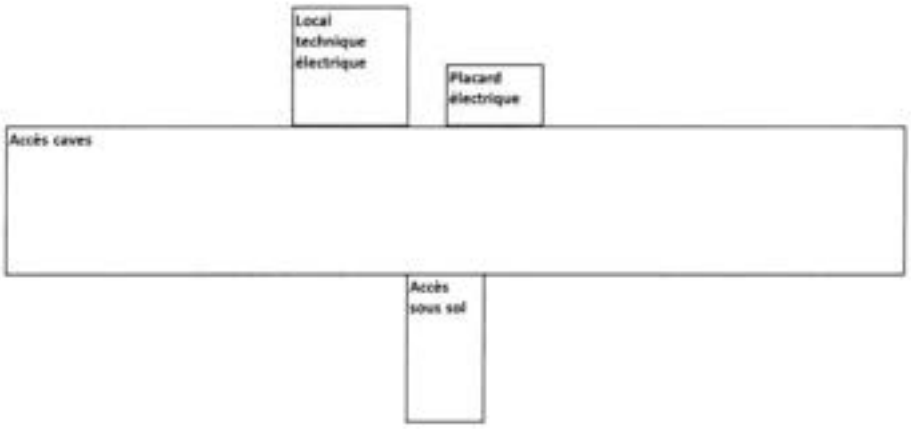
## Plans et croquis

- Planche 1/8 : Immeuble - Sous sol
- Planche 2/8 : Immeuble - Rez de jardin
- Planche 3/8 : Immeuble - Entresol
- Planche 4/8 : Immeuble - Rez de chaussée bas
- Planche 5/8 : Immeuble - Rez de chaussée haut
- Planche 6/8 : Immeuble - 1er étage
- Planche 7/8 : Immeuble - 2ème étage
- Planche 8/8 : Immeuble - 3ème étage

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 |
| | Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement |
| | Moisissures ou taches d'humidité | | |

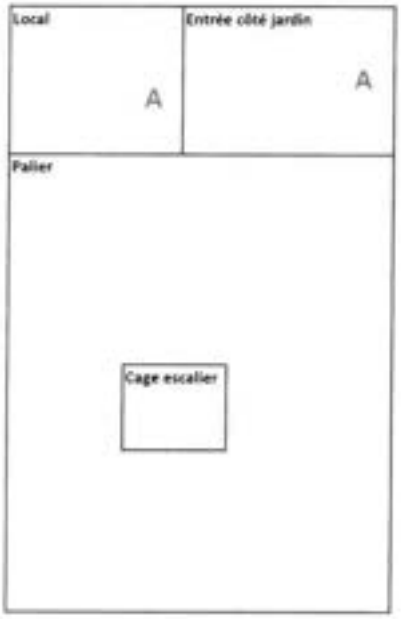
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: 2023-07-067 | | | | | |
| N° planche: 1/8 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - Sous sol |

Document sans échelle remis à titre indicatif



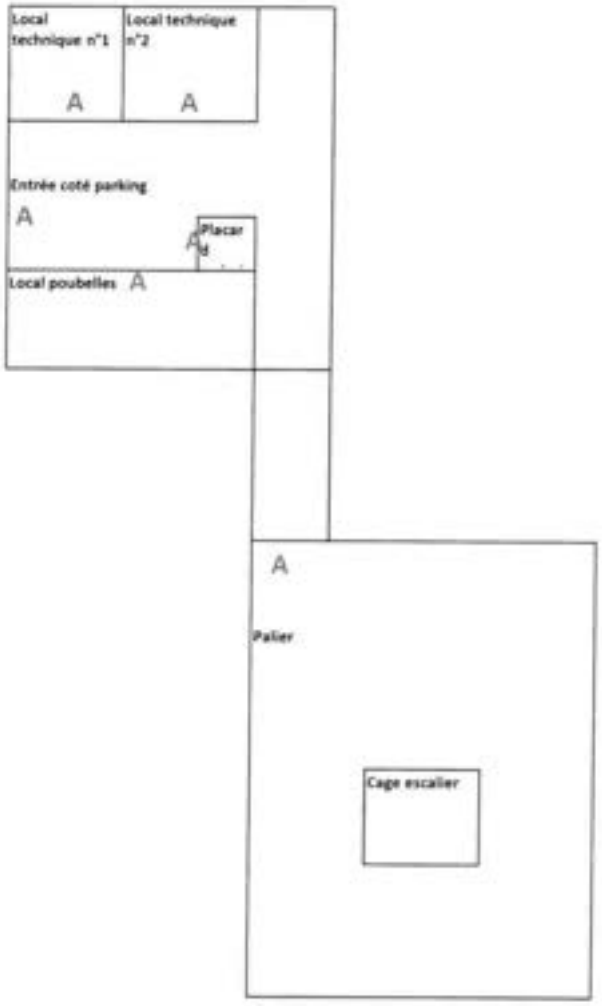
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-07-067 | | | | |
| N° planche: | 2/8 | Version: 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - Rez de jardin |

Document sans échelle remis à titre indicatif



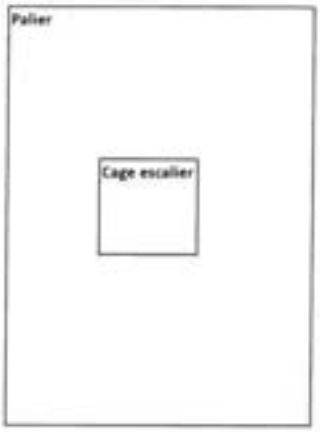
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-07-067 | | | | |
| N° planche: | 3/8 | Version: 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - Entresol |

Document sans échelle remis à titre indicatif



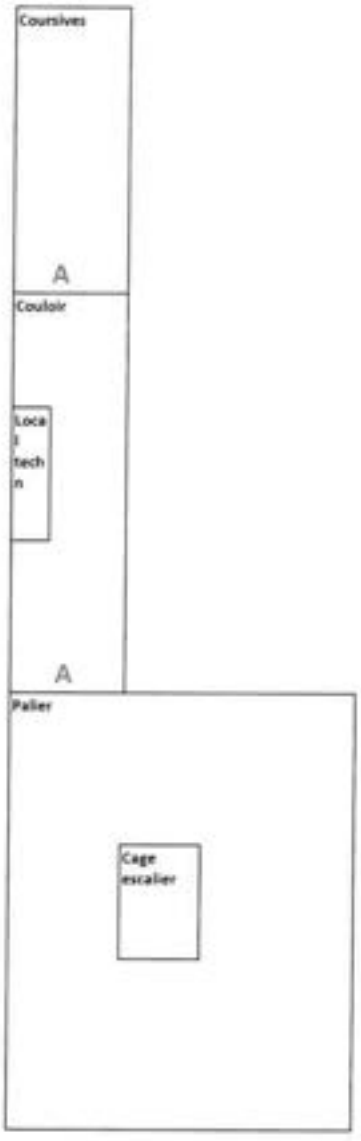
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-07-067 | | | | |
| N° planche: | 4/8 | Version: 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - Rez de chaussée bas |

Document sans échelle remis à titre indicatif



| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-07-067 | | | | |
| N° planche: | 5/8 | Version: 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - Rez de chaussée haut |

Document sans échelle remis à titre indicatif

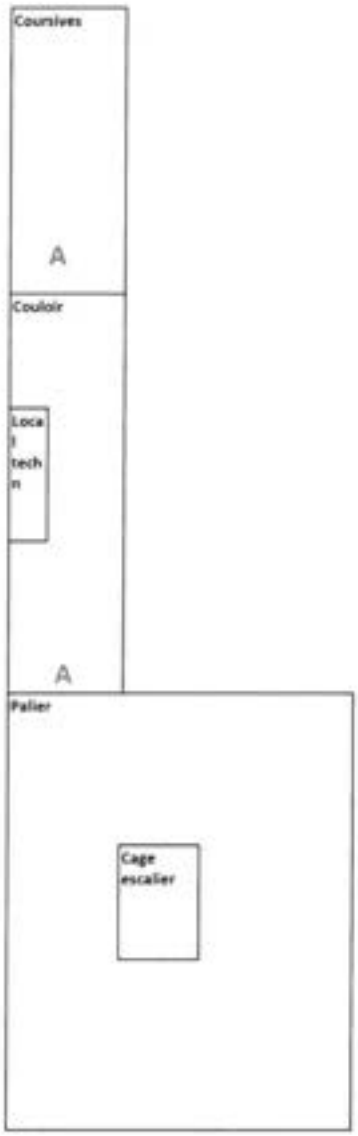


| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: 2023-07-067 | | | | | |
| N° planche: 6/8 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - 1er étage |

Document sans échelle remis à titre indicatif

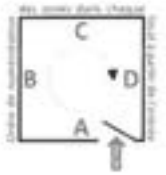
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: 2023-07-067 | | | | | |
| N° planche: 7/8 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - 2ème étage |

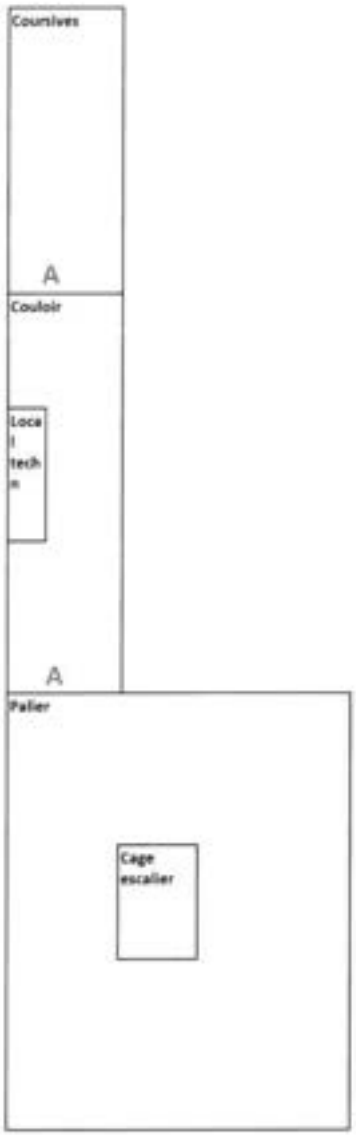
Document sans échelle remis à titre indicatif



| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | | Adresse de l'immeuble: | 43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-07-067 | | | | | |
| N° planche: | 8/8 | Version: | 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau: | Immeuble - 3ème étage |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTE

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PREVENTION EN PRESENCE DE REVETEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA FONTAINEBLEAU
18 Bois-de la Darenne
77460 ACHERES LA FORET
Tel 01 60 55 09 39

A1

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-035

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A1 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

## Nos services de **confiance**

**DIAG MAG**
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

**DIAG PAY**
Paiement direct en ligne

**DIAG ZEN**
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

**DIAG ASSIST**
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

| Adresse de l'immeuble | Date d'édition du dossier | Réf. cadastrale |
|---|---|---|
| **A1 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** | **18/09/2023** | **Non communiquées** |
| | Donneur d'ordre<br>**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE** | N° lot<br>**Sans objet** |

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

**Limite de validité :**
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

**Limite de validité :**
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

**Limite de validité :**
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

147 $kWh_{EP}/m^2/an$

C **147** kWh/m²/an — A **4** kg $CO_2/m^2/an$

**Limite de validité :**
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 64 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

45,55 m²

**Limite de validité :**
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-035 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A1 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-035 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

### Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

## DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

## CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

### Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | a | Présence d'amiante |
| | | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | | SO | Sol |
| | | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation | Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Séjour-Cuisine** | 37 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 38 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 39 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 40 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 41 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 42 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Dégagement** | 17 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 18 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 19 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 20 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 21 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 22 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Chambre** | 27 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 28 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| | 29 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 30 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 31 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 32 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Salle de bains** | 9 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 10 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 11 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 12 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 13 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 14 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Toilettes WC** | 1 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

### APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

### APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter

l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

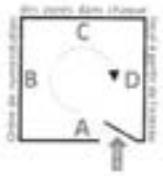
## Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| | Local non visité | | Investigation approfondie à réaliser | | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A1 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-035 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA FONTAINEBLEAU
16 Boulevard Gérome
77760 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-035 #P

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A1 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location** ☐ **Avant travaux dans les parties communes** |

## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **12/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

Verdier

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **41** | 16 | 25 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 39.02 % | 60.98 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-035 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☒ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 52 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Appartement Séjour-Cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 3 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 5 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 7 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 9 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 10 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,1 | | 0 | |
| 11 | | | | | Nord | 0,1 | | | |
| - | | Fenetres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

### Appartement Dégagement

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | | | | | > 1 m | 0,0 | | | |
| 14 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 15 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 16 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 17 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 18 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 20 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,2 | | 0 | |
| 21 | | | | | Nord | 0,3 | | | |
| - | | Fenetres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Chambre

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 23 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 24 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 25 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 26 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 27 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 28 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 29 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 30 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,2 | | 0 | |
| 31 | | | | | Nord | 0,6 | | | |
| - | | Fenetres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 33 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 34 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 35 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 36 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 37 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 38 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 39 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 40 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,5 | | 0 | |
| 41 | | | | | Nord | 0,5 | | | |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Toilettes WC

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 43 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 44 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 45 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 46 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 47 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 48 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 49 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 50 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,0 | | 0 | |
| 51 | | | | | Nord | 0,1 | | | |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

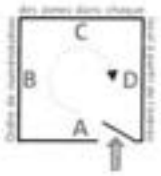
## Plans et croquis

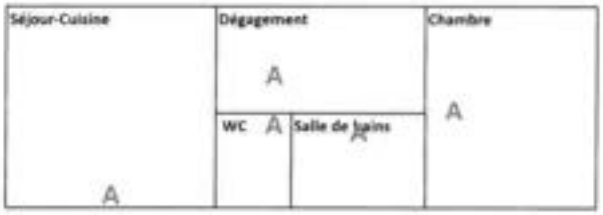
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 | |
| Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement | |
| Moisissures ou taches d'humidité | | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | | Adresse de l'immeuble: | A1 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-09-035 | | | | | |
| N° planche: | 1/1 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau: | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA DIAGNOSTICS EAU
16 Rue de la Clarenne
72380 NOYERES LA FORET
Tel. 01 60 55 09 39

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-035 #E1**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A1 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |

Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-035 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

| | |
|---|---|
| Accompagnateur(s) : | **Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

- ☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Oui** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Calibre | **30 / 60 A** |
| Intensité de réglage | **60 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **3 Ω** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTEREAU
18 Route de la Dagrenne
77260 ACHERES LA FORET
Tel. 01 60 55 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E3031104N
Etabli le : 12/09/2023
**Valable jusqu'au : 11/09/2033**

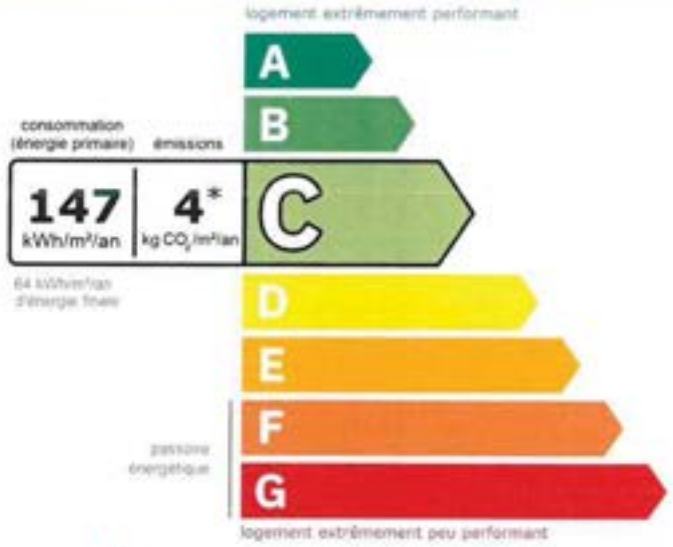
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

Adresse : **A1 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

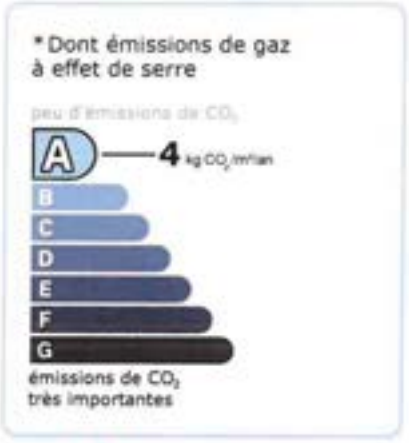
Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **45.55 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique




Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6




**Ce logement émet 204 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 1 059 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) *voir p.3 pour voir les détails par poste.*

entre **460 €** et **660 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

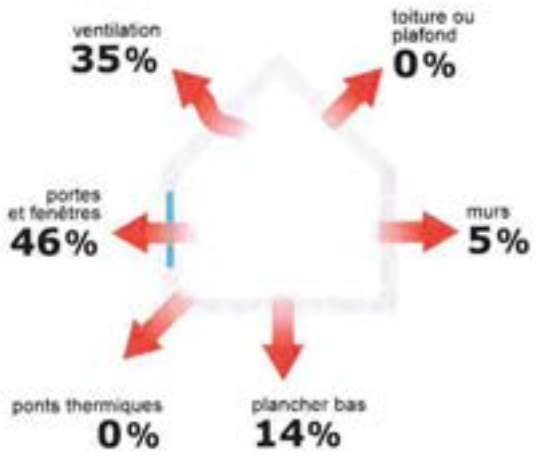
Informations diagnostiqueur

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert

A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contentieux ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)*

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

logement traversant

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 2 337 | (1 016 é.f.) | entre 160 € et 230 € | 35 % |
| eau chaude | Electrique | 3 921 | (1 705 é.f.) | entre 280 € et 380 € | 58 % |
| refroidissement | | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 198 | (86 é.f.) | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| auxiliaires | Electrique | 266 | (116 é.f.) | entre 10 € et 30 € | 4 % |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 6 722 kWh (2 923 kWh é.f.) | | entre **460 €** et **660 €** par an | |

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 93ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -27% sur votre facture soit -74€ par an

**Astuces**
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 93ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

39ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -93€ par an

**Astuces**
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

**En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr**

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Plancher inconnu donnant sur un local non chauffé non accessible | très bonne |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

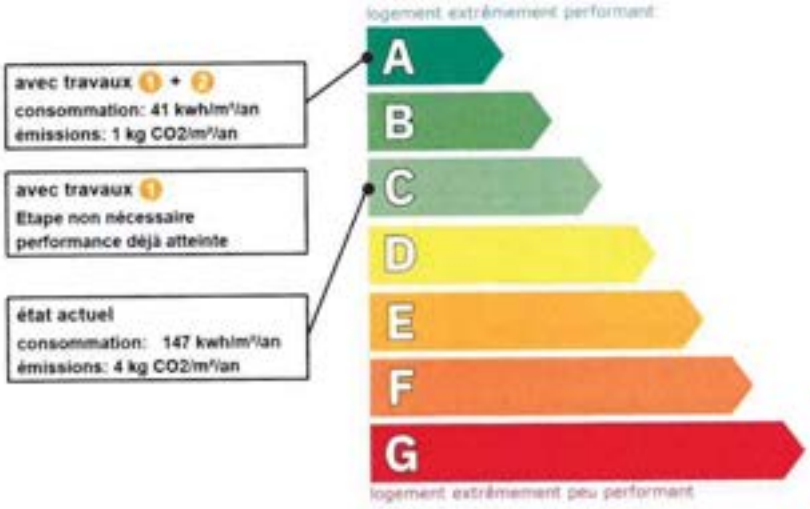
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

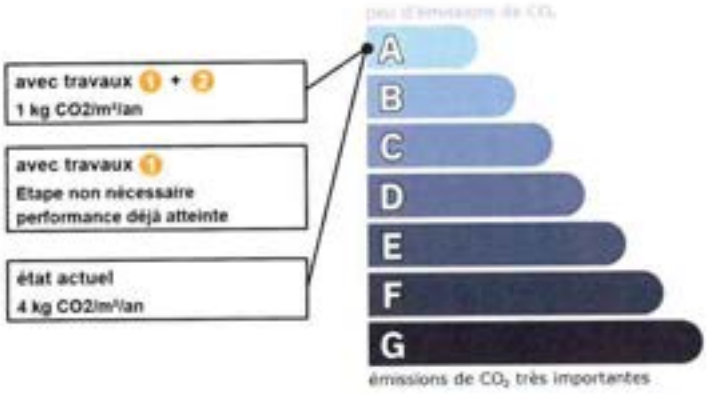
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
**https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
**https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-035**
Date de visite du bien : **12/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|
| Département | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | Observé / mesuré | 45,55 m² |
| Nombre de niveaux du logement | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Mur Nord, Sud, Ouest | Surface du mur | Observé / mesuré | 16,6 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | Observé / mesuré | 46 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | un local non chauffé non accessible |
| | Type de pb | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| Fenêtre 1 Sud | Surface de baies | Observé / mesuré | 19 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud, Ouest |
| | Orientation des baies | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Fenêtre 2 Ouest | Surface de baies | Observé / mesuré | 2,55 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud, Ouest |
| | Orientation des baies | Observé / mesuré | Ouest |
| | Inclinaison vitrage | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud, Ouest |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Nature de la menuiserie | Observé / mesuré | Porte simple en bois |
| | Type de porte | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Façades exposées | Observé / mesuré | plusieurs |
| | Logement Traversant | Observé / mesuré | oui |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | ✗ Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | ✗ Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contiguës |
| | Type de production | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | Observé / mesuré | 150 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E3031104N

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTGERON-ETAT
16 Boulevard de la Daronne
72460 MONTGERON LA FORÊT
Tel. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-035 #SC**

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A1 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

| | |
|---|---|
| Qualité du donneur d'ordre : | **Huissier** |
| Identification : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## Identification de l'opérateur

| | |
|---|---|
| Opérateur de mesurage : | **Sophie VERDIER** |
| Cabinet de diagnostics : | **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**<br>**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**<br>N° SIRET : **498 803 923 00032** |
| Compagnie d'assurance : | **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## Réalisation de la mission

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-035 #SC** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 45,55 m²**
*(quarante cinq mètres carrés cinquante cinq décimètres carrés)*

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| | **Appartement** | |
| **Séjour-Cuisine** | | 17,87 m² |
| **Dégagement** | | 6,55 m² |
| **Chambre** | | 14,26 m² |
| **Salle de bains** | | 4,44 m² |
| **Toilettes WC** | | 2,43 m² |
| | **Sous-totaux** | **45,55 m²** |
| | **SURFACES TOTALES** | **45,55 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **12/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémainville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755855504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271 - 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage listr C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage du plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formulaires argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 032 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exercées de l'UE - art. 311-1 CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

A2

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-051

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A2 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

[1] *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

[2] *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

[3] *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

[4] *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

[5] *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

[6] *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

[7] *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

[8] *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

[9] *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

[10] *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

[11] *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

[12] *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

## Nos services de **confiance**

**DIAG MAG**
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

**DIAG PAY**
Paiement direct en ligne

**DIAG ZEN**
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

**DIAG ASSIST**
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

| Adresse de l'immeuble | Date d'édition du dossier | Réf. cadastrale |
|---|---|---|
| **A2 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** | **18/09/2023** | **Non communiquées** |
| | Donneur d'ordre<br>**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE** | N° lot<br>**Sans objet** |

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

Limite de validité :
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

225 $kWh_{EP}/m^2/an$

D **225** kWh/m²/an

B **7** kg $CO_2/m^2/an$

Limite de validité :
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 98 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

30,01 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

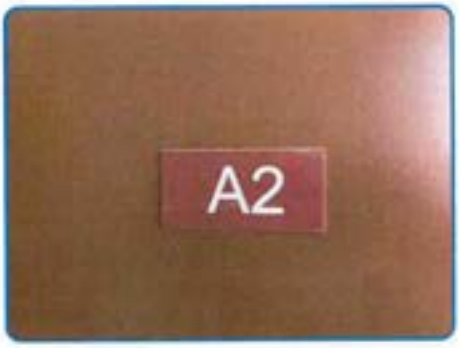
**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-051 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A2 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |




## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-051 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

### Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

## DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **13/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

## CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

### Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | a | Présence d'amiante |
| | | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | | SO | Sol |
| | | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation | Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** | 1 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| | 14 | Mur Plâtre Peinture (E) | | |
| | 15 | Mur Plâtre Peinture (F) | | |
| **Appartement Salle de bains** | 17 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 18 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 19 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 20 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 21 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 22 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

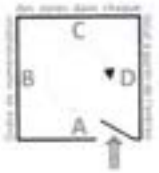
## Plans et croquis

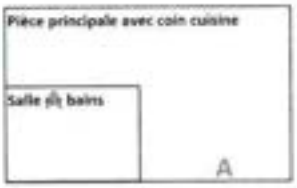
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| ⚠ | Local non visité | ! | Investigation approfondie à réaliser | P1 → | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A2 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-051 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA-MONTARGIS-PEAP
18 Bois de la Devense
72400 ARCHERES LA FORET
Tél. 02 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-051 #P**

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A2 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |

## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **13/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **18** | 6 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 33.33 % | 66.67 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-051 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☐ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 26 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Appartement Pièce principale avec coin cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 3 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 5 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 7 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 9 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 10 | E | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 11 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 12 | F | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 13 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 14 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,1 | | 0 | |
| 15 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **11**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **14**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 17 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 18 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 20 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 21 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 22 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 23 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 24 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,4 | | 0 | |
| 25 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Plinthe | | Carrelage | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

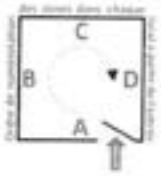
## Plans et croquis

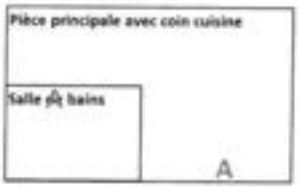
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 |
| | Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement |
| | Moisissures ou taches d'humidité | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | A2 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-09-051 | | | | |
| N° planche: | 1/1 | Version: 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE FONTAINEBLEAU
16 Rue de la Cerisaie
77460 ACHERES LA FORET
Tel: 01 60 55 09 39

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-051 #E1**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A2 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |

Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-051 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

| | |
|---|---|
| Accompagnateur(s) : | **C.DJUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

- ☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 2 / B.2.3.1 h | Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité). | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 2 / B.2.3.1 i | Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 2 / B.3.3.1 d | Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s) | L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite. |
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **13/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Non** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** |
| Calibre | **15 / 45 A** |
| Intensité de réglage | **45 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **Non vérifiable** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE FONTAINEBLEAU
18 Rue de la Daronne
72[illegible] ACHERES LA FORET
Tel: 09 60 55 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E30537295
Etabli le : 14/09/2023
**Valable jusqu'au : 13/09/2033**

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

Adresse : **A2 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **30.01 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 210 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 1 089 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **460 €** et **680 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

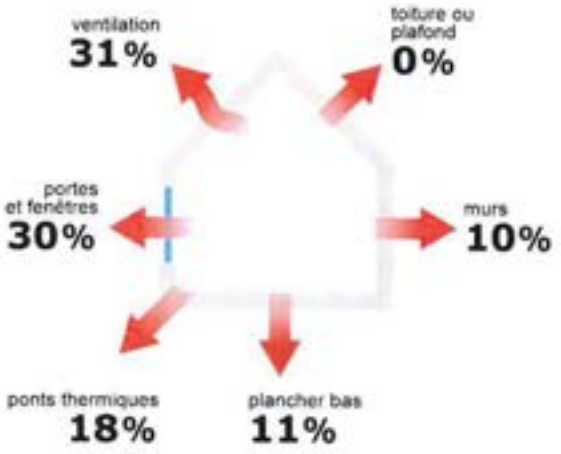
Informations diagnostiqueur

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert

A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contentieux ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contactez l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/)

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)*

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

logement traversant

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 3 027 | (1 316 é.f.) | entre 210 € et 300 € | 45 % |
| eau chaude | Electrique | 3 449 | (1 500 é.f.) | entre 240 € et 340 € | 50 % |
| refroidissement | | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 130 | (57 é.f.) | entre 0 € et 20 € | 2 % |
| auxiliaires | Electrique | 175 | (76 é.f.) | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 6 782 kWh (2 949 kWh é.f.) | | entre **460 €** et **680 €** par an | |

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 77ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -25% sur votre facture soit -87€ par an

**Astuces**
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 77ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

32ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture soit -77€ par an

**Astuces**
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

**En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr**

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Plancher inconnu donnant sur un local non chauffé non accessible | très bonne |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

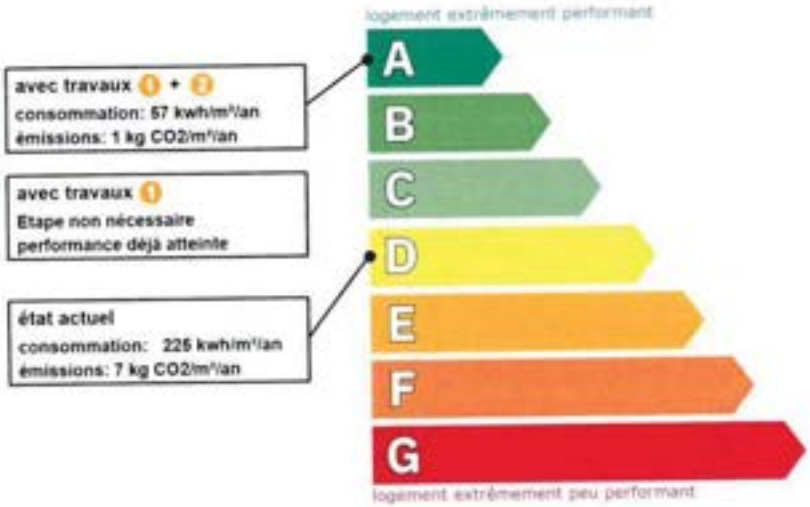
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

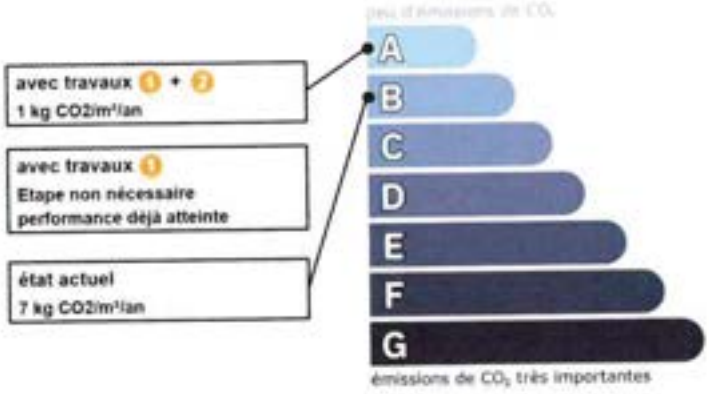
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
**https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
**https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-051**
Date de visite du bien : **13/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Département | | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | | Observé / mesuré | 30,01 m² |
| Nombre de niveaux du logement | | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|---|
| Mur Nord, Sud | Surface du mur | | Observé / mesuré | 27,55 m² |
| | Type de local adjacent | | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | ✗ | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | | Observé / mesuré | 31 m² |
| | Type de local adjacent | | Observé / mesuré | un local non chauffé non accessible |
| | Type de pb | | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | | Document fourni | 2013 - 2021 |
| Fenêtre Sud | Surface de baies | | Observé / mesuré | 10,6 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud |
| | Type de local adjacent | | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Nature de la menuiserie | | Observé / mesuré | Porte simple en bois |
| | Type de porte | | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | oui |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| Pont Thermique 1 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud / Plancher |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | inconnue / inconnue |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 16 m |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Façades exposées | | Observé / mesuré | plusieurs |
| | Logement Traversant | | Observé / mesuré | oui |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contigües |
| | Type de production | | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | | Observé / mesuré | 150 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E0537295

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA FONTAINEBLEAU
18 Route de la Glacerie
77690 ACHERES LA FORET
Tél. 06 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-051 #SC

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse : | **A2 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS** | | |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** | | |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** | N° étage : | **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** | | |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** | | |
| Destination des locaux : | **Habitation** | | |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** | | |

## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Sophie VERDIER**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

## Réalisation de la mission

N° de dossier : **2023-09-051 #SC**

Ordre de mission du : **11/09/2023**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 30,01 m²**
*(trente mètres carrés un décimètre carré)*

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| | **Appartement** | |
| **Pièce principale avec coin cuisine** | | 24,88 m² |
| **Salle de bains** | | 5,13 m² |
| | **Sous-totaux** | **30,01 m²** |
| | **SURFACES TOTALES** | **30,01 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **13/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

* RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Tremoinville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 213- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic termiticide
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances soumises de TSA - art. 261-C DSI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

A3

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-053

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A3 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

Nos services de **confiance**

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

DIAG PAY
Paiement direct en ligne

DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

| Adresse de l'immeuble | Date d'édition du dossier | Réf. cadastrale |
|---|---|---|
| **A3 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** | **18/09/2023**<br>Donneur d'ordre<br>**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE** | **Non communiquées**<br>N° lot<br>**Sans objet** |

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

Limite de validité :
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

145 $kWh_{EP}/m^2/an$

C **145** kWh/m²/an — A **4** kg $CO_2/m^2/an$

Limite de validité :
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 63 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

54,20 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

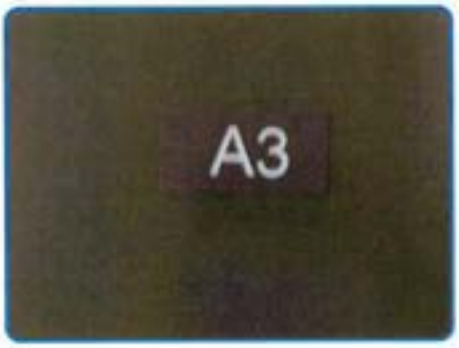
**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-053 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A3 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |




## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-053 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

### Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

## DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **13/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

## CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

### Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | a | Présence d'amiante |
| | | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | | SO | Sol |
| | | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation | Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Séjour-Cuisine** | 1 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| | 14 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 15 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 16 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| **Appartement Chambre 1** | 18 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 19 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 20 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 21 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 22 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 24 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Dégagement** | 29 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 30 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| | 31 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 32 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 33 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 35 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Chambre 2** | 40 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 41 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 42 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 43 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 44 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 45 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Toilettes WC** | 50 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 51 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 52 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 53 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 54 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 55 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Salle de bains** | 58 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 59 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 60 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 61 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 62 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 63 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

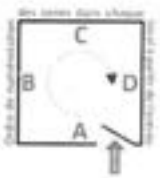
## Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| ⚠ | Local non visité | ! | Investigation approfondie à réaliser | P1 → | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A3 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-053 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE FONTENEBREAU
16 Bis avenue de la Division
77550 MOISSY CRAMAYEL
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

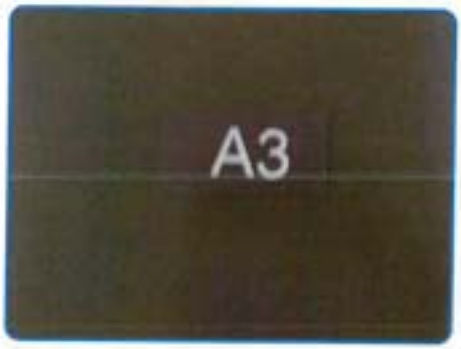
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-053 #P

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A3 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |




## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **13/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | 50 | 19 | 31 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | 100,00 % | 38 % | 62 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-053 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☒ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 64 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Appartement Séjour-Cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 3 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 5 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 7 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 9 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 10 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,0 | | 0 | |
| 11 | | | | | Sud | 0,1 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

### Appartement Chambre 1

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 14 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 15 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 16 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 17 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 18 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 20 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,0 | | 0 | |
| 21 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| 22 | | Plinthe | Bois | Peinture | - | 0,2 | | 0 | |
| 23 | | | | | - | 0,3 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **12**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Dégagement

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 25 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 26 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 27 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 28 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 29 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 30 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 31 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 32 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,2 | | 0 | |
| 33 | | | | | Nord | 0,3 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Chambre 2

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 35 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 36 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 37 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 38 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 39 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 40 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 41 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 42 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,1 | | 0 | |
| 43 | | | | | Nord | 0,2 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Toilettes WC

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 45 | | | | | < 1 m | 0,1 | | | |
| 46 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 47 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 48 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 49 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 50 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 51 | | | | | < 1 m | 0,2 | | | |
| 52 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,1 | | 0 | |
| 53 | | | | | Sud | 0,2 | | | |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 54 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 55 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 56 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 57 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 58 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 59 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 60 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 61 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 62 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,4 | | 0 | |
| 63 | | | | | Nord | 0,6 | | | |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic : | **7** | Nombre de mesures : | **10** |
| Nombre d'unités de classe 3 : | **0** | % d'unités de classe 3 : | **0 %** |
| Risque de saturnisme infantile : | **Non** | | |
| Dégradation du bâti : | **Non** | | |

# ANNEXES

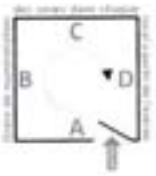
## Plans et croquis

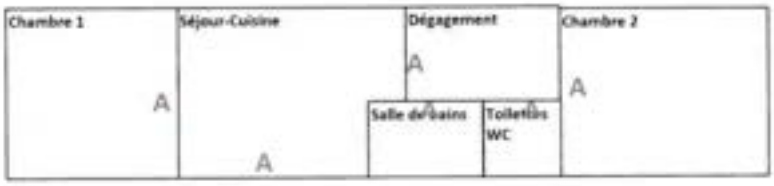
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 |
| | Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement |
| | Moisissures ou taches d'humidité | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | | Adresse de l'immeuble: | A3 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-09-053 | | | | | |
| N° planche: | 1/1 | Version: | 1 | Type: Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau: | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE PONTAULT-COMBAULT
18 Boulevard du Général
77340 PONTAULT-COMBAULT
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

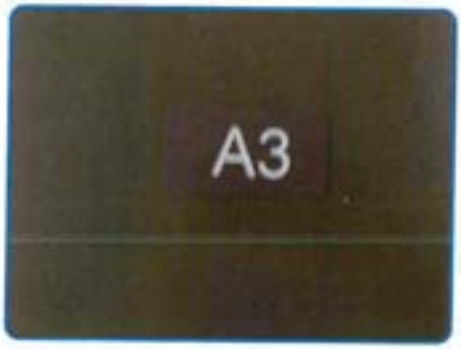
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-053 #E1

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A3 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |




Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-053 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

| | |
|---|---|
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataire** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité

☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre

☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit

☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement

☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **13/09/2023**
Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :
Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**
Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Oui** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Calibre | **30 / 60 A** |
| Intensité de réglage | **60 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **3 Ω** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

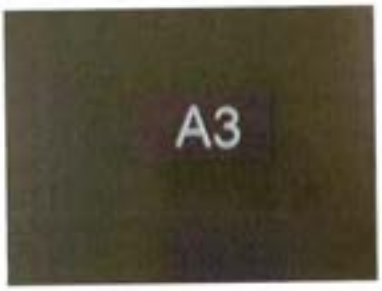
- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCA FONTAINEBLEAU
16 Route de la Dionne
77460 ACHERES LA FORET
Tel : 01 60 65 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E3053786X
Etabli le : 14/09/2023
**Valable jusqu'au : 13/09/2033**

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

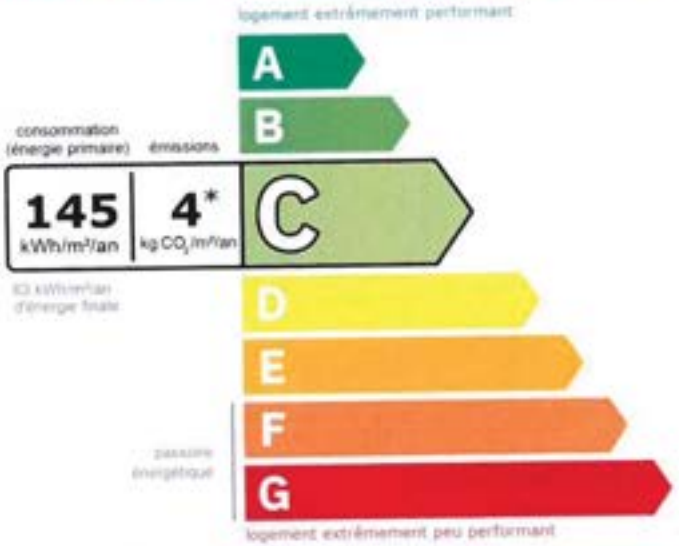



Adresse : **A3 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **54.20 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique




Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 241 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 1 247 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **530 €** et **760 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3


Informations diagnostiqueur

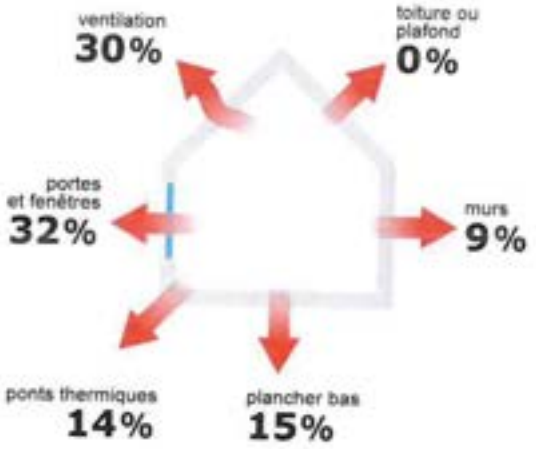
**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert



A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom, Prénom, Adresse) sont stockées dans la base de données de l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date du fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de vos données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez vous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contactez-nous» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)*

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) |
|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 2 811 (1 222 é.f.) | entre 190 € et 270 € |
| eau chaude | Electrique | 4 535 (1 972 é.f.) | entre 310 € et 430 € |
| refroidissement | | | |
| éclairage | Electrique | 236 (102 é.f.) | entre 10 € et 30 € |
| auxiliaires | Electrique | 317 (138 é.f.) | entre 20 € et 30 € |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 7 898 kWh (3 434 kWh é.f.) | entre **530 €** et **760 €** par an |

**Répartition des dépenses**

- 36 %
- 57 %
- 0 %
- 3 %
- 4 %

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 100ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -27% sur votre facture soit -86€ par an

**Astuces**

- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**

- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 100ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

42ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture soit -97€ par an

**Astuces**

- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

**En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr**

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur<br>Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Plancher inconnu donnant sur un local non chauffé non accessible | très bonne |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

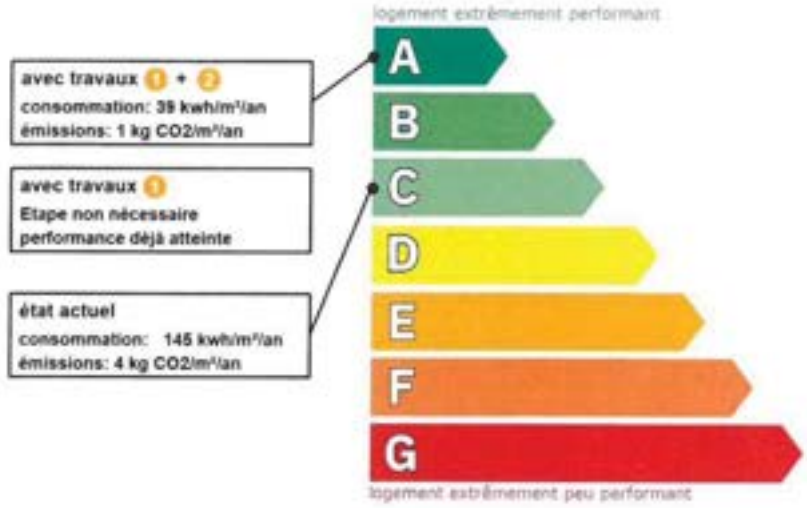
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

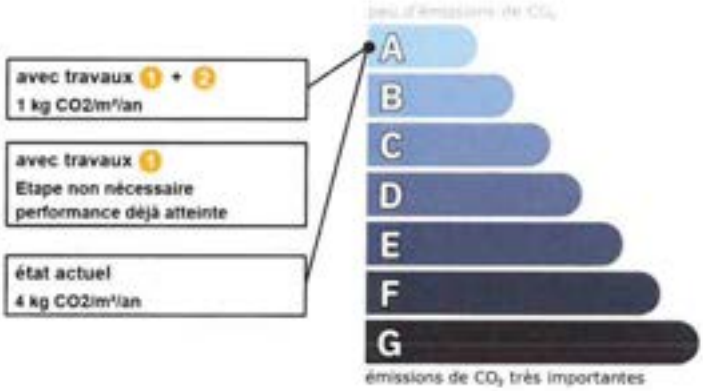
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : **https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : **https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-053**
Date de visite du bien : **13/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Département | | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | | Observé / mesuré | 54,2 m² |
| Nombre de niveaux du logement | | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Mur 1 Sud | Surface du mur | Observé / mesuré | 19,55 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Mur 2 Nord | Surface du mur | Observé / mesuré | 22,15 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur |
| | Surface Aiu | Observé / mesuré | 36 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | Observé / mesuré | isolé |
| | Surface Aue | Observé / mesuré | 27 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | Observé / mesuré | isolé |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | Observé / mesuré | 55 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | un local non chauffé non accessible |
| | Type de pb | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| Fenêtre Sud | Surface de baies | Observé / mesuré | 18,45 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur 1 Sud |
| | Orientation des baies | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur 2 Nord |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur |
| | Surface Aiu | Observé / mesuré | 36 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | Observé / mesuré | isolé |
| | Surface Aue | Observé / mesuré | 27 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | Observé / mesuré | isolé |
| | Nature de la menuiserie | Observé / mesuré | Porte simple en bois |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Type de porte | | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | non |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| Pont Thermique 1 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 1 Sud / Plancher |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | inconnue / inconnue |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 15 m |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Façades exposées | | Observé / mesuré | une |
| | Logement Traversant | | Observé / mesuré | non |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contiguës |
| | Type de production | | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | | Observé / mesuré | 200 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E3053786X

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA FONTAINEBLEAU
18 Route de la Glacerie
77760 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

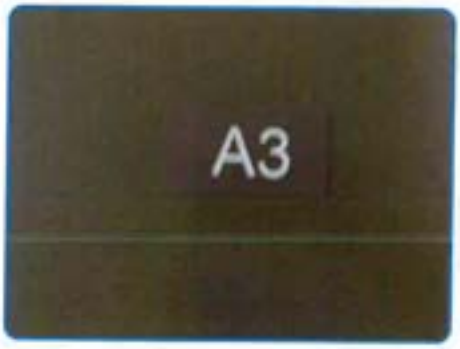
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-053 #SC

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | | |
|---|---|---|
| Adresse : | **A3 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS** | |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** | |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** | N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** | |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** | |
| Destination des locaux : | **Habitation** | |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** | |




## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Sophie VERDIER**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

## Réalisation de la mission

N° de dossier : **2023-09-053 #SC**

Ordre de mission du : **11/09/2023**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 54,20 m²**
*(cinquante quatre mètres carrés vingt décimètres carrés)*

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| | **Appartement** | |
| **Séjour-Cuisine** | | 20,11 m² |
| **Chambre 1** | | 9,73 m² |
| **Dégagement** | | 4,83 m² |
| **Chambre 2** | | 12,86 m² |
| **Toilettes WC** | | 2,20 m² |
| **Salle de bains** | | 4,47 m² |
| | **Sous-totaux** | **54,20 m²** |
| | **SURFACES TOTALES** | **54,20 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **13/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémainville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261 C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

A4

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

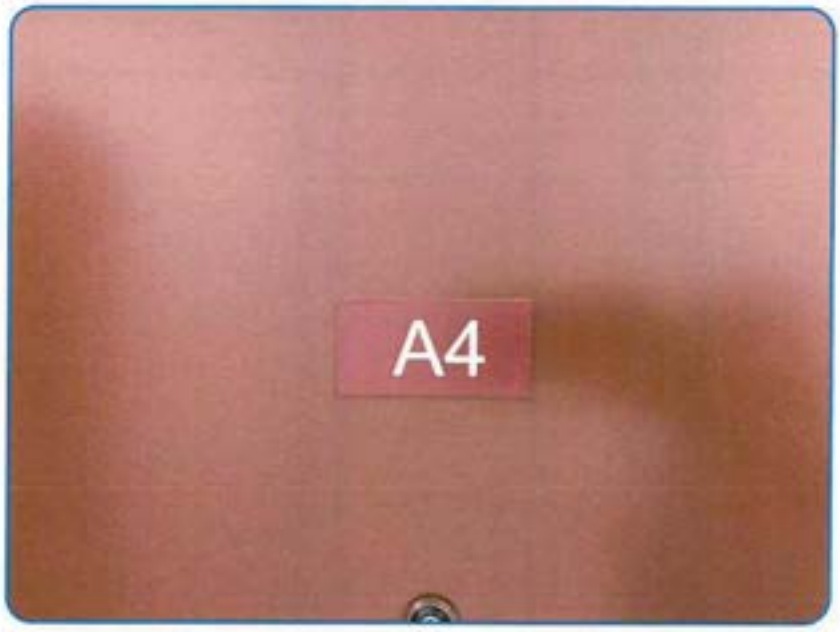
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-029

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ




| Adresse de l'immeuble | Date d'édition du dossier |
|---|---|
| **A4 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** | **18/09/2023**<br>Donneur d'ordre<br>**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE** |

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

Nos services de **confiance**

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

DIAG PAY
Paiement direct en ligne

DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

Adresse de l'immeuble
**A4 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

Réf. cadastrale
**Non communiquées**

N° lot
**Sans objet**

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

Limite de validité :
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

201 $kWh_{EP}/m^2/an$

D **201** kWh/m²/an

B **6** kg $CO_2/m^2/an$

Limite de validité :
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 87 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

30,28 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

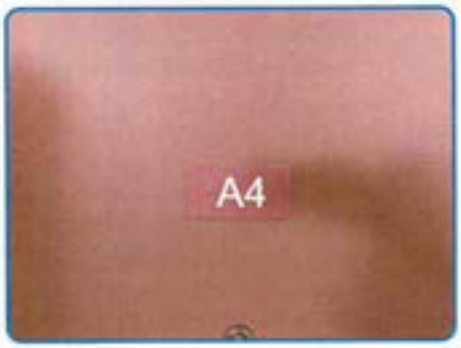
**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-029 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A4 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |




## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-029 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

# CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

## Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. "Conditions de réalisation du repérage") |

| CARACTÉRISTIQUE | | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | a | Présence d'amiante |
| | | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | | SO | Sol |
| | | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation | Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Pièce principale avec coin cuisine** | 1 | Sol Béton Bois | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| | 22 | Mur Plâtre Peinture (E) | | |
| | 23 | Mur Plâtre Peinture (F) | | |
| **Salle de bains** | 14 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 15 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 16 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 17 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 18 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 19 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

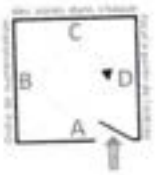
## Plans et croquis

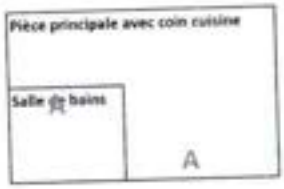
- Planche 1/1 : Niveau inspecté

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| ⚠ | Local non visité | ! | Investigation approfondie à réaliser | P1 → | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A4 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-029 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : Croquis | | Bâtiment – Niveau : | Niveau inspecté |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | | | |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE PONTAULT-BEAU
16 Rue de la Gironne
77340 PONTAULT-BEAU
Tel. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

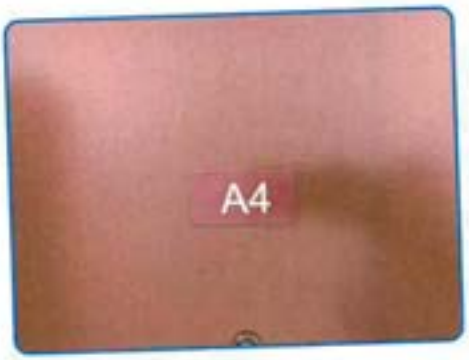
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-029 #P

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A4 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** — N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |




## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **12/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **18** | 6 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 33.33 % | 66.67 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-029 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023** L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER** Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☒ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 26 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Pièce principale avec coin cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,6 | | 0 | |
| 3 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 5 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 7 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 9 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 10 | E | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 11 | | | | | < 1 m | 0,2 | | | |
| 12 | F | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 13 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 14 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,6 | | 0 | |
| 15 | | | | | Nord | 0,6 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **11**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **14**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 17 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 18 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 20 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 21 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 22 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 23 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 24 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,2 | | 0 | |
| 25 | | | | | Sud | 0,4 | | | |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

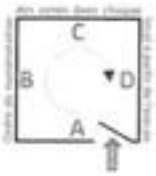
## Plans et croquis

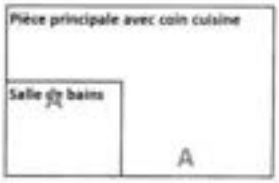
- Planche 1/1 : Niveau inspecté

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| ▢ | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | ■ | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 |
| ⊖ | Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | 💧 | Coulures ou ruissellement |
| ▭ | Moisissures ou taches d'humidité | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble: | A4 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: 2023-09-029 | | | | | |
| N° planche: 1/1 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau: | Niveau inspecté |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTATAIRE-ETAT
18 Route de la Garonne
77260 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

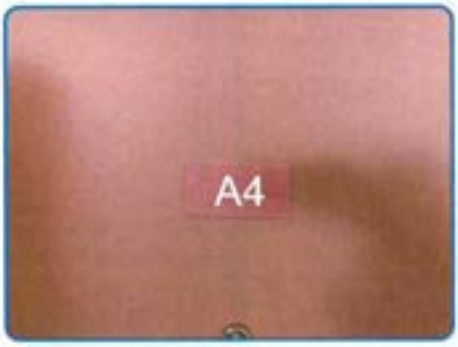
**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-029 #E1**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A4 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |




Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-029 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

| | |
|---|---|
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité

☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre

☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit

☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement

☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Oui** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Pièce principale avec coin cuisine** |
| Calibre | **15 / 45 A** |
| Intensité de réglage | **45 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **3 Ω** |
| Section du conducteur de terre | **Sans objet** |
| Section du conducteur principal de protection | **Sans objet** |
| Section du conducteur de liaison équipotentielle principale | **Sans objet** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Pièce principale avec coin cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTEREAU
18 Rue de la Gerenne
72460 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E30305702
Etabli le : 12/09/2023
**Valable jusqu'au : 11/09/2033**

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

Adresse : **A4 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **30.28 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 186 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 966 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **420 €** et **620 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

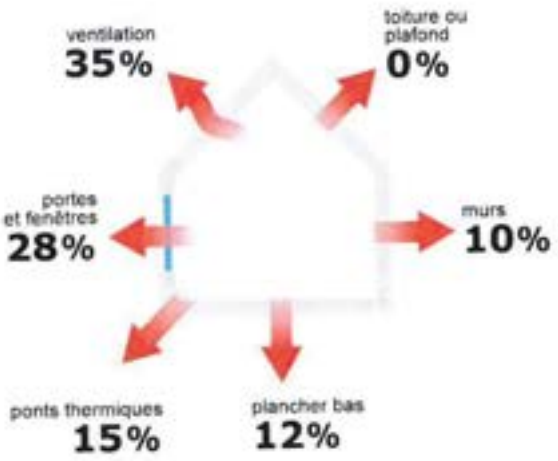
**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert

AGENDA DIAGNOSTICS

*À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (dont l'adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contentieux ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez vous connecter à l'adresse mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).*

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)*

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

logement traversant

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 2 323 | (1 010 é.f.) | entre 160 € et 230 € | 38 % |
| eau chaude | Electrique | 3 457 | (1 503 é.f.) | entre 250 € et 350 € | 57 % |
| refroidissement | | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 132 | (57 é.f.) | entre 0 € et 20 € | 2 % |
| auxiliaires | Electrique | 177 | (77 é.f.) | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 6 088 kWh (2 647 kWh é.f.) | | entre **420 €** et **620 €** par an | |

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 77ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -27% sur votre facture soit -73€ par an

**Astuces**
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 77ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

32ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture soit -79€ par an

**Astuces**
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur<br>Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Plancher inconnu donnant sur un local non chauffé non accessible | très bonne |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

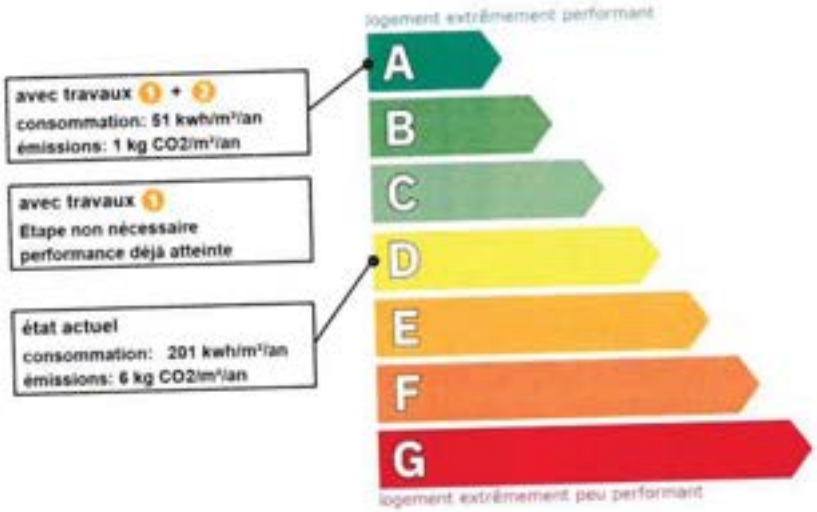
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

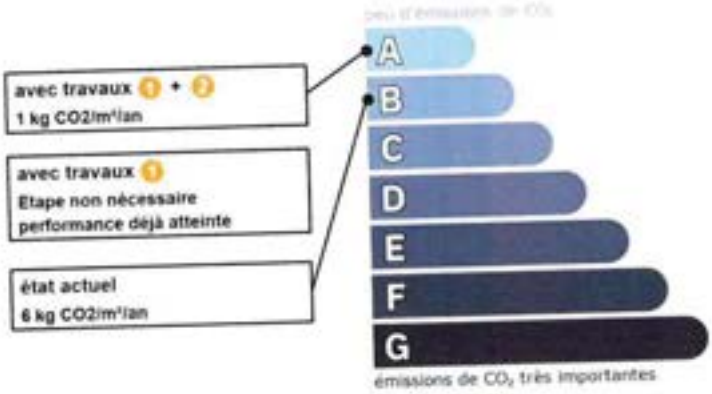
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
**https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**
ou 0806 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
**https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-029**
Date de visite du bien : **22/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|
| Département | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | Observé / mesuré | 30,28 m² |
| Nombre de niveaux du logement | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Mur 1 Nord, Sud | Surface du mur | Observé / mesuré | 21,4 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Mur 2 Nord | Surface du mur | Observé / mesuré | 4,15 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur |
| | Surface Aiu | Observé / mesuré | 35 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | Observé / mesuré | isolé |
| | Surface Aue | Observé / mesuré | 27 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | Observé / mesuré | isolé |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | Observé / mesuré | 31 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | un local non chauffé non accessible |
| | Type de pb | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| Fenêtre Sud | Surface de baies | Observé / mesuré | 10,6 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur 1 Nord, Sud |
| | Orientation des baies | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur 2 Nord |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur |
| | Surface Aiu | Observé / mesuré | 35 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | Observé / mesuré | isolé |
| | Surface Aue | Observé / mesuré | 27 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | Observé / mesuré | isolé |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Nature de la menuiserie | Observé / mesuré | Porte simple en bois |
| | Type de porte | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| Pont Thermique 1 | Type PT | Observé / mesuré | Mur 1 Nord, Sud / Plancher |
| | Type isolation | Observé / mesuré | inconnue / inconnue |
| | Longueur du PT | Observé / mesuré | 12 m |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Façades exposées | Observé / mesuré | plusieurs |
| | Logement Traversant | Observé / mesuré | oui |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contiguës |
| | Type de production | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | Observé / mesuré | 150 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E3030570Z

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTARGIS-EST
15 Rue de la Clarenne
77246 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

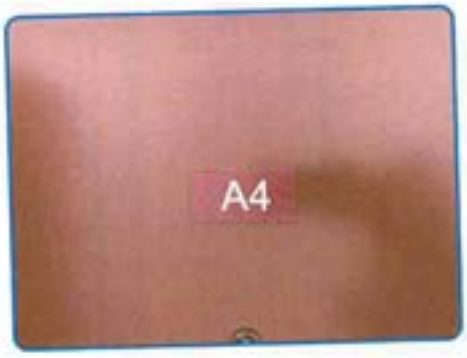
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-029 #SC

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A4 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** — N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |




## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Sophie VERDIER**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

## Réalisation de la mission

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-029 #SC** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3° Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 30,28 m²**
*(trente mètres carrés vingt huit décimètres carrés)*

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| **Pièce principale avec coin cuisine** | | 24,71 m² |
| **Salle de bains** | | 5,57 m² |
| | **SURFACES TOTALES** | **30,28 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **12/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tel : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

- RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trensanville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 – 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271 - 1 à R 232- 4 et L 271 - 4 à L 275-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage du plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude de rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic sécheresse
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des fonctionnaires actifs au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ses derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024,** sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

AS

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-028

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A5 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

[1] *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

[2] *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

[3] *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

[4] *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

[5] *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

[6] *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

[7] *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

[8] *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

[9] *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

[10] *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

[11] *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

[12] *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

Nos services de **confiance**

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

DIAG PAY
Paiement direct en ligne

DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

Adresse de l'immeuble
**A5 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

Réf. cadastrale
**Non communiquées**

N° lot
**Sans objet**

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

Limite de validité :
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

226 $kWh_{EP}/m^2/an$

D **226** kWh/m²/an

B **7** kg $CO_2/m^2/an$

Limite de validité :
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 98 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

29,86 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-028 #A

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A5 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** — N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-028 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

# CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

## Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | | a | Présence d'amiante |
| | | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | | SO | Sol |
| | | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation | Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** | 1 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| | 14 | Mur Plâtre Peinture (E) | | |
| | 15 | Mur Plâtre Peinture (F) | | |
| **Appartement Salle de bains** | 17 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 18 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 19 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 20 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 21 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 22 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

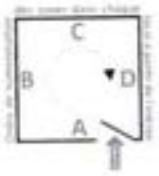
## Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| ⚠ | Local non visité | ! | Investigation approfondie à réaliser | P1 → | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A5 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-028 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTARGIS-GÂTINAIS
18 Route de la Cheronne
77166 NOISY LES NONAINS
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-028 #P**

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A5 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** — N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |

## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **12/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **18** | 6 | 12 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 33.33 % | 66.67 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-028 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☒ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 26 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Appartement Pièce principale avec coin cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classe-ment | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 3 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 5 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 7 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 9 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 10 | E | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 11 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 12 | F | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 13 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 14 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,1 | | 0 | |
| 15 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **11**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **14**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | A | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 17 | | | | | < 1 m | 0,3 | | | |
| 18 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 19 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 20 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 21 | | | | | < 1 m | 0,4 | | | |
| 22 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 23 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 24 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,4 | | 0 | |
| 25 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Plinthe | | Carrelage | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

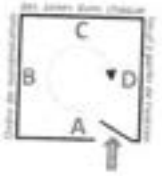
## Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 |
| | Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement |
| | Moisissures ou taches d'humidité | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *N° dossier:* | 2023-09-028 | | | *Adresse de l'immeuble:* | AS - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
| *N° planche:* | 1/1 | *Version:* 1 | *Type:* Croquis | | |
| *Origine du plan:* | Cabinet de diagnostic | | | *Bâtiment – Niveau:* | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

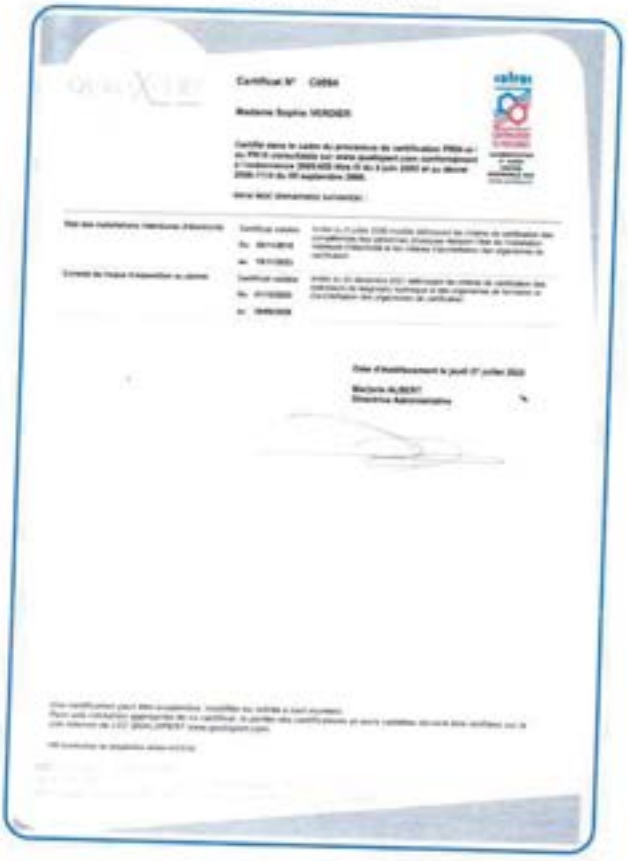
### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications



## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENDA DIAGNOSTICS
18 Bois de la Cerenne
77460 ACHERES LA FORÊT
Tel. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-028 #E1**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A5 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |

Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-028 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

| | |
|---|---|
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

- ☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Oui** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** |
| Calibre | **15 / 45 A** |
| Intensité de réglage | **45 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **3 Ω** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Pièce principale avec coin cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE PONTAULT-COMBAULT
16 Rue de la Dervoise
77340 PONTAULT-COMBAULT
Tel. 01 60 55 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E3030490X
Etabli le : 12/09/2023
**Valable jusqu'au : 11/09/2033**

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

Adresse : **A5 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **29.86 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 209 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 1 085 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **460 €** et **680 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

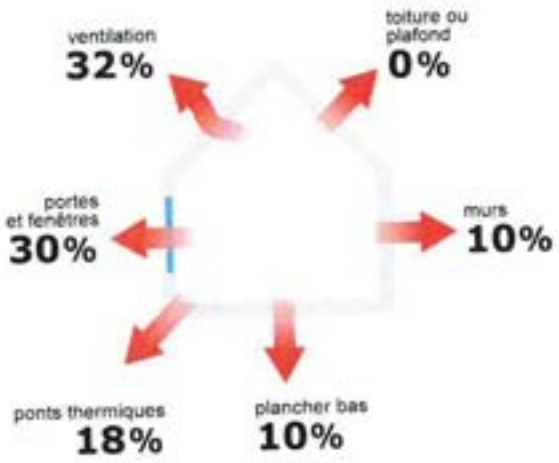
Informations diagnostiqueur

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert

A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (dont l'adresse du bien) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de vos données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

INSUFFISANTE | MOYENNE | **BONNE** | TRÈS BONNE

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

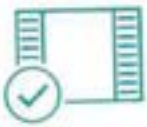
## Confort d'été (hors climatisation)*

INSUFFISANT | MOYEN | **BON**

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 3 006 (1 307 é.f.) | entre 210 € et 300 € | 45 % |
| eau chaude | Electrique | 3 445 (1 498 é.f.) | entre 240 € et 340 € | 50 % |
| refroidissement | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 130 (56 é.f.) | entre 0 € et 20 € | 2 % |
| auxiliaires | Electrique | 174 (76 é.f.) | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 6 755 kWh (2 937 kWh é.f.) | entre **460 €** et **680 €** par an | |

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 77ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -26% sur votre facture soit -87€ par an

**Astuces**
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 77ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

31ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture soit -77€ par an

**Astuces**
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Plancher inconnu donnant sur un local non chauffé non accessible | très bonne |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

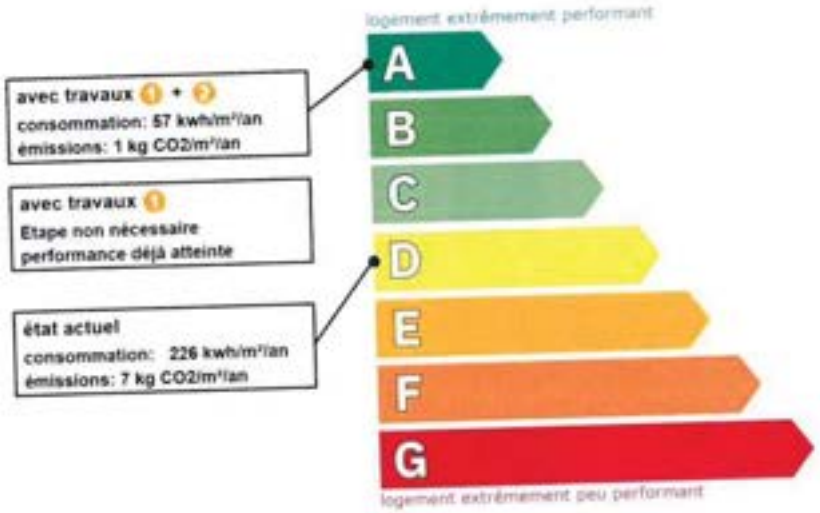
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

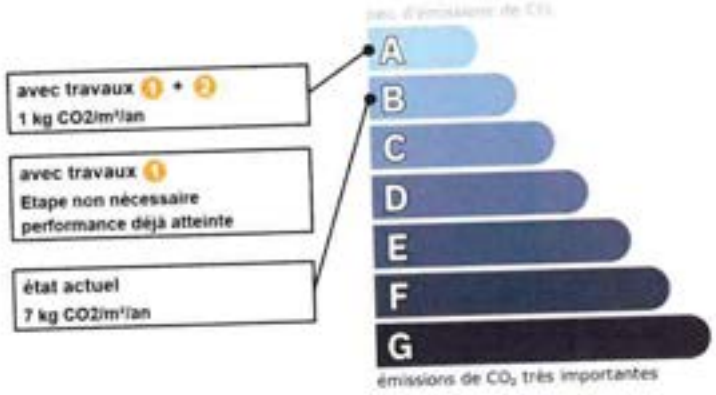
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
**https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
**https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-028**
Date de visite du bien : **12/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**

Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Photographies des travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|
| Département | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | Observé / mesuré | 29,86 m² |
| Nombre de niveaux du logement | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Mur Nord, Sud | Surface du mur | Observé / mesuré | 27,55 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | Observé / mesuré | 30 m² |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | un local non chauffé non accessible |
| | Type de pb | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | Document fourni | 2013 - 2021 |
| Fenêtre Sud | Surface de baies | Observé / mesuré | 10,6 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud |
| | Orientation des baies | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud |
| | Type de local adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Nature de la menuiserie | Observé / mesuré | Porte simple en bois |
| | Type de porte | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | Observé / mesuré | oui |
| | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| Pont Thermique 1 | Type PT | Observé / mesuré | Mur Nord, Sud / Plancher |
| | Type isolation | Observé / mesuré | inconnue / inconnue |
| | Longueur du PT | Observé / mesuré | 16 m |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Façades exposées | Observé / mesuré | plusieurs |
| | Logement Traversant | Observé / mesuré | oui |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contiguës |
| | Type de production | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | Observé / mesuré | 150 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Réglement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E3030490X

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTGERON/BRIE
16 Route de la Gerenne
77220 GRETZ-ARMAINVILLIERS
Tél : 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

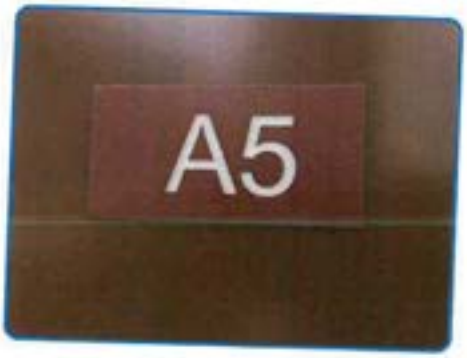
FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-028 #SC

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A5 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |




## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Sophie VERDIER**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

## Réalisation de la mission

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-028 #SC** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 29,86 m²**

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| | **Appartement** | |
| **Pièce principale avec coin cuisine** | | 24,59 m² |
| **Salle de bains** | | 5,27 m² |
| | **Sous-totaux** | **29,86 m²** |
| | **SURFACES TOTALES** | **29,86 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **12/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : MRV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémonville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024,** sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C 13) - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-026

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A6 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

## Nos services de **confiance**

**DIAG MAG**
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

**DIAG PAY**
Paiement direct en ligne

**DIAG ZEN**
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

**DIAG ASSIST**
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

Adresse de l'immeuble
**A6 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**18/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

Réf. cadastrale
**Non communiquées**

N° lot
**Sans objet**

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

**Limite de validité :**
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

**Limite de validité :**
(En cas de présence de plomb)
Vente : 17/09/2024
Location : 17/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

**Limite de validité :**
Vente : 17/09/2026
Location : 17/09/2029

## DPE

140 $kWh_{EP}/m^2/an$

C **140** kWh/m²/an — A **4** kg $CO_2/m^2/an$

**Limite de validité :**
17/09/2033

*Consommation en énergie finale : 61 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

46,25 m²

**Limite de validité :**
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-026 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A6 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-026 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataires** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

# CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

## Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | a | Présence d'amiante |
| | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | SO | Sol |
| | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation – Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| Préconisation – Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Séjour-Cuisine** | 1 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Dégagement** | 13 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 14 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 15 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 16 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 17 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 18 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Toilettes WC** | 23 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 24 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| | 25 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 26 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 27 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 28 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Salle de bains** | 31 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 32 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 33 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 34 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 35 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 36 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Chambre** | 39 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 40 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 41 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 42 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 43 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 44 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

### APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

### APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter

l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

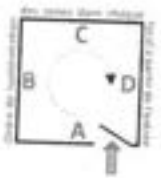
## Plans et croquis

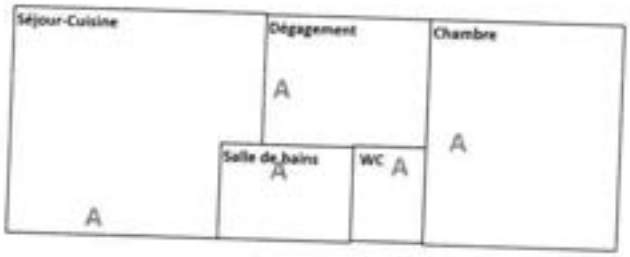
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| | Local non visité | | Investigation approfondie à réaliser | | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A6 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-026 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTGERON-BRIE
16 Rue de la Garenne
77380 PACHERES LA FORET
Tél. 06 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-026 #P

# Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A6 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature du bâtiment : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Contexte de la mission : | ☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**<br>☐ **Avant travaux dans les parties communes** |

## IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Propriétaire : | **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS** |
| Donneur d'ordre : | **Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## OPÉRATEUR DU CONSTAT

| | |
|---|---|
| Rapport édité le : | **18/09/2023** |
| Mission réalisée le : | **12/09/2023** |
| Auteur du constat : | **Sophie VERDIER** |
| Contrat d'assurance : | **AXA N° : 10755853504** |
| Validité : | **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## APPAREIL À FLUORESCENCE X

| | |
|---|---|
| Modèle : | **FONDIS ELECTRONIC XLp 300** |
| N° de série : | **24638** |
| Date chargement source : | **25/01/2021** |
| Nature du radionucléide : | **109 Cd** |
| Activité : | **370** |

## ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

| | | |
|---|---|---|
| Si parties privatives, occupées : | ☒ **Oui** | ☐ **Non** |
| Par des enfants mineurs : | ☐ **Oui** | ☒ **Non** |
| Dont enfants de moins de 6 ans : | ☐ **Oui** | ☐ **Non** |

| CONCLUSION | Total | Non mesurées | Classe 0 | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre d'unités de diagnostic | **41** | 17 | 24 | 0 | 0 | 0 |
| Pourcentage | **100,00 %** | 41.46 % | 58.54 % | 0 % | 0 % | 0 % |

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-026 #P** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Opérateur de diagnostic : | **Sophie VERDIER**<br>Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES ) |
| Année de construction du bien : | **Avant 1948** |
| Occupant des parties privatives : | ☐ **Propriétaire** ☒ **Locataire :** |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataires** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-12 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb.**

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html

## Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

| SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE | Oui | Non |
|---|---|---|
| Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |
| L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 | | X |

| SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI | Oui | Non |
|---|---|---|
| Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré | | X |
| Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce | | X |
| Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité | | X |

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Constatations diverses

Bon état général

# MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur celle-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

## Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

## Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

## Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis ; les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « PL » ;
- La zone « sol » est nommée « SO ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

| CONCENTRATION EN PLOMB | Nature de la dégradation | État de conservation | Classement |
|---|---|---|---|
| < seuil | | | 0 |
| ≥ seuil | | Non dégradé (ND) ou non visible (NV) | 1 |
| | Usure par friction, traces de chocs, microfissures... | État d'usage (EU) | 2 |
| | Pulvérulence, écaillage, cloquage, fissures, faiençage, traces de grattage, lézardes... | Dégradé (D) | 3 |

## LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |
| 50 | | | | | Mesure test | 1,0 | | | |

### Appartement Séjour-Cuisine

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 3 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 4 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 5 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 6 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 7 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 8 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,5 | | 0 | |
| 9 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 10 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,4 | | 0 | |
| 11 | | | | | Sud | 0,5 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

### Appartement Dégagement

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 14 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,3 | | 0 | |
| 15 | | | | | > 1 m | 0,5 | | | |
| 16 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 17 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 18 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 19 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 20 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,5 | | 0 | |
| 21 | | | | | Sud | 0,6 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Portes | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Toilettes WC

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 23 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 24 | B | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,4 | | 0 | |
| 25 | | | | | < 1 m | 0,6 | | | |
| 26 | C | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 27 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |
| 28 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 29 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 30 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Sud | 0,3 | | 0 | |
| 31 | | | | | Nord | 0,5 | | | |
| - | | Plinthe | | Faïence | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Salle de bains

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 33 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 34 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 35 | | | | | > 1 m | 0,2 | | | |
| 36 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 37 | | | | | > 1 m | 0,3 | | | |
| 38 | D | Mur | Plâtre | Peinture | > 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 39 | | | | | < 1 m | 0,5 | | | |

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | | Plafond | Plâtre | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Plinthe | | Faience | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **7**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **8**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

## Appartement Chambre

| N° DE MESURE | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Localisation de la mesure | Mesure (mg/cm²) | État de conser. | Classement | Observations / Nature dégradation |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 40 | A | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 41 | | | | | > 1 m | 0,6 | | | |
| 42 | B | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,1 | | 0 | |
| 43 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 44 | C | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,0 | | 0 | |
| 45 | | | | | > 1 m | 0,1 | | | |
| 46 | D | Mur | Plâtre | Peinture | < 1 m | 0,2 | | 0 | |
| 47 | | | | | > 1 m | 0,4 | | | |
| 48 | | Plafond | Plâtre | Peinture | Nord | 0,1 | | 0 | |
| 49 | | | | | Sud | 0,4 | | | |
| - | | Fenêtres | Pvc | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | A | Plinthe | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Porte | Bois | Peinture | Mesure inutile | | | | Matériau récent |
| - | | Volets roulants | | | Mesure inutile | | | | Matériau récent |

Nombre d'unités de diagnostic : **9**
Nombre d'unités de classe 3 : **0**
Risque de saturnisme infantile : **Non**
Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**
% d'unités de classe 3 : **0 %**

# ANNEXES

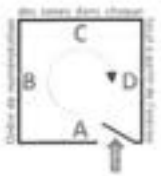
## Plans et croquis

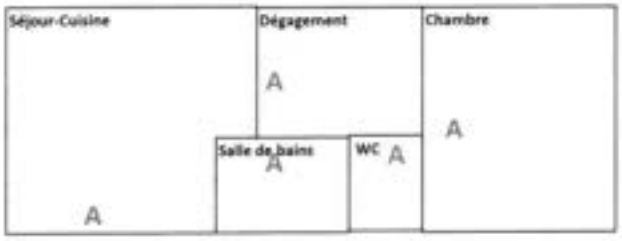
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | |
|---|---|---|---|
| Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2 | | Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3 | |
| Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer | | Coulures ou ruissellement | |
| Moisissures ou taches d'humidité | | | |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | | Adresse de l'immeuble: | A6 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier: | 2023-09-026 | | | | | |
| N° planche: | 1/1 | Version: 1 | Type: | Croquis | | |
| Origine du plan: | Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau: | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif



# Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

## LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

## LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

### *Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :*

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

### *En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :*

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

### *Si vous êtes enceinte :*

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

**Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.**

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTARGOISE EST
18 Rue de la Garenne
77165 RACHERES LA FORET
Tel: 01 60 55 09 39

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-026 #E1**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A6 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** |
| Type d'immeuble : | **Appartement** |
| Année de construction : | **Avant 1948** |
| Année de l'installation : | **> 15 ans** |
| Distributeur d'électricité : | **Enedis** |

Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES )

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-026 #E1**

Ordre de mission du : **11/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier), Locataires**
Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**
Commentaires : **Néant**

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
  => Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité

☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre

☐ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit

☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

☐ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

### Installations particulières

☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement

☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires

☒ **IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des informations | Photo |
|---|---|---|
| **IC / B.11 a1** | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA. | |
| **IC / B.11 b1** | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. | |
| **IC / B.11 c1** | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. | |

*(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B*

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

| DOMAINE / N° ARTICLE (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés | Motifs |
|---|---|---|
| 3 / B.4.3 j2 | Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation) | Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s). |
| 4 / B.5.3 a | Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire | Non vérifiable |

*(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C*

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

## Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

## Autres types de constatation

Néant

# CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **12/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 17/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 17/09/2029**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

# EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

## Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boite équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUITS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

# ANNEXES

## Caractéristiques de l'installation

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Distributeur d'électricité | **Enedis** |
| L'installation est sous tension | **Oui** |
| Type d'installation | **Monophasé** |
| Année de l'installation | **> 15 ans** |

### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Calibre | **30 / 60 A** |
| Intensité de réglage | **60 A** |
| Différentiel | **500 mA** |

### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Résistance | **3 Ω** |
| Section de la dérivation individuelle de terre | **≥ 10 mm²** |

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

| Quantité | Type d'appareil | Calibre de l'appareil | Sensibilité du différentiel |
|---|---|---|---|
| **3** | **Interrupteur** | **40 A** | **30 mA** |

### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

| Caractéristique | Valeur |
|---|---|
| Localisation | **Appartement Séjour-Cuisine** |
| Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation | **Cuivre 16 mm²** |

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE FONTAINEBLEAU
18 Route de la Darenne
77460 ACHERES LA FORET
Tél. 09 60 55 09 39

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2391E3030375M
Etabli le : 12/09/2023
**Valable jusqu'au : 11/09/2033**

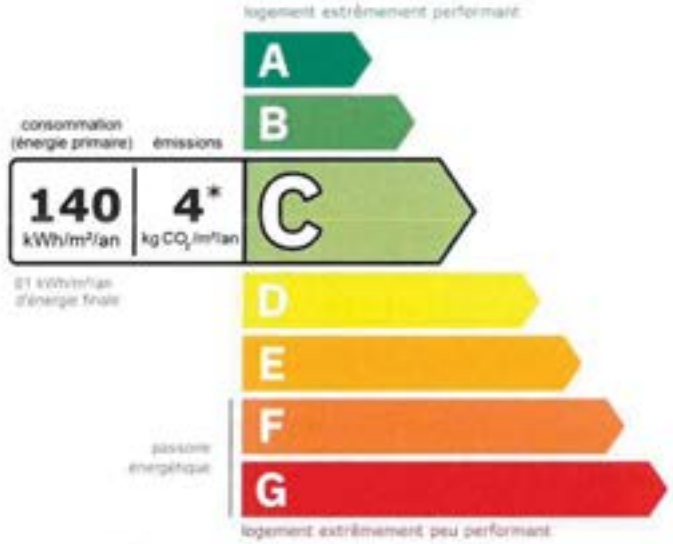
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe

Adresse : **A6 - RESIDENCE STANISLAS 43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : **46.25 m²**

Propriétaire : FONDS DE DONATION RES STANISLAS
Adresse : 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS

## Performance énergétique et climatique




Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 197 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 1 022 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **450 €** et **650 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

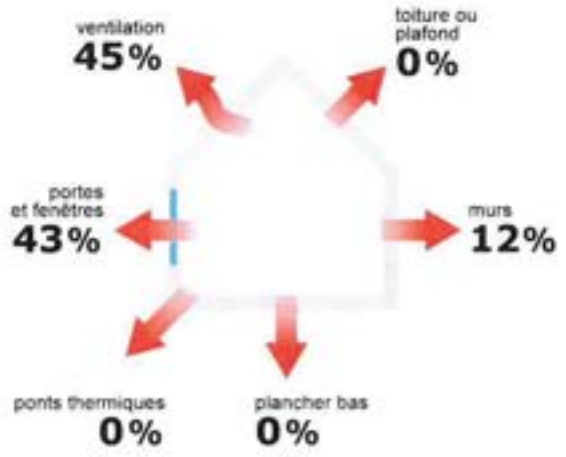
Informations diagnostiqueur

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
10 chemin de tremainville
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert

A l'attention du propriétaire ou bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom Prénom Adresse) sont traitées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contact» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/)

## Schéma des déperditions de chaleur




## Performance de l'isolation

INSUFFISANTE | MOYENNE | BONNE | TRÈS BONNE

## Système de ventilation en place

VMC SF Hygro A après 2012

## Confort d'été (hors climatisation)*

INSUFFISANT | MOYEN | **BON**

**Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :**

bonne inertie du logement

logement traversant

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

**Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.**

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|
| chauffage | Electrique | 2 103 (914 é.f.) | | entre 150 € et 210 € | 32 % |
| eau chaude | Electrique | 3 942 (1 714 é.f.) | | entre 280 € et 390 € | 61 % |
| refroidissement | | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 201 (87 é.f.) | | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| auxiliaires | Electrique | 270 (117 é.f.) | | entre 10 € et 30 € | 4 % |
| **énergie totale pour les usages recensés :** | | 6 516 kWh (2 833 kWh é.f.) | | entre **450 €** et **650 €** par an | |

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 94ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

⚠ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

⚠ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -28% sur votre facture soit -68€ par an

**Astuces**
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

**Astuces**
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

### Consommation recommandée → 94ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

39ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -95€ par an

**Astuces**
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| Murs | Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur | très bonne |
| Plancher bas | Néant | |
| Toiture/plafond | Néant | |
| Portes et fenêtres | Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier > 12mm)<br>Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants PVC (tablier < 12mm)<br>Porte(s) bois opaque pleine | très bonne |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| Chauffage | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel) |
| Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L |
| Climatisation | Néant |
| Ventilation | VMC SF Hygro A après 2012 |
| Pilotage | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

| | type d'entretien |
|---|---|
| Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C). |
| Eclairage | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| Isolation | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| Radiateur | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. |
| Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance

**Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.**

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| | Etape non nécessaire, performance déjà atteinte | |

### 2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 8100 à 12100€

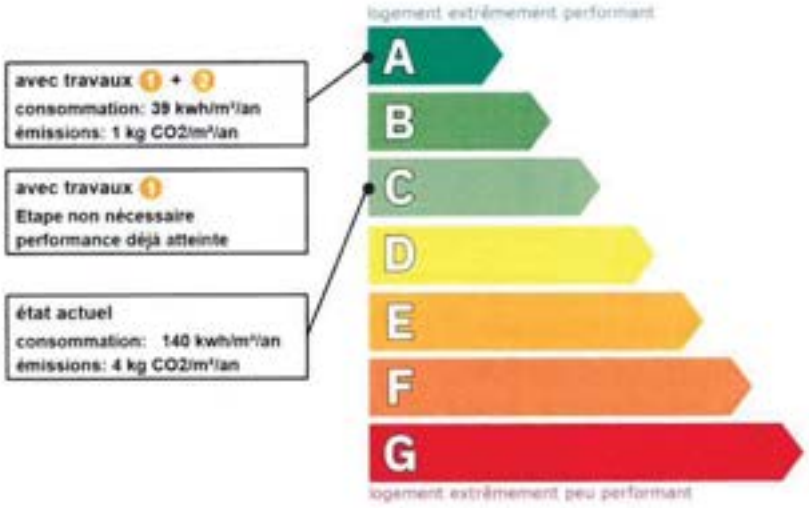
| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Chauffage | Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4 |
| Eau chaude sanitaire | Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. | COP = 3 |

## Commentaires :

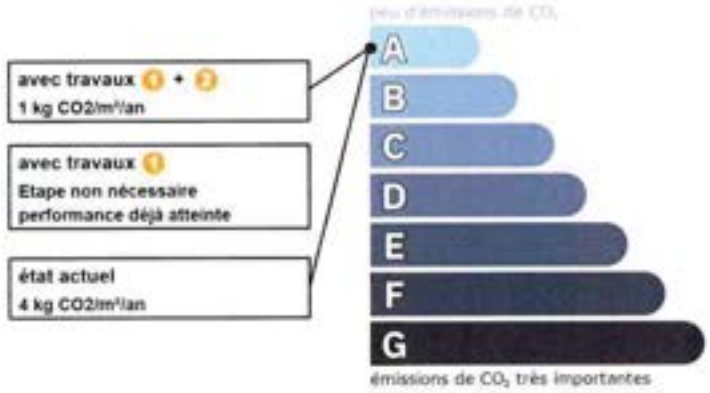
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux




**Dont émissions de gaz à effet de serre**




France Rénov'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
**https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr**
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
**https://france-renov.gouv.fr/aides**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.**

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCC Qualixpert 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2023-09-026**
Date de visite du bien : **12/09/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale Non communiquée, Parcelle(s) n° Non communiqué**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Cahier des charges / Programme de travaux**

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plans du logement
Plan de masse
Taxe d'habitation
Relevé de propriété
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Notices techniques des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
Infiltrometrie
Rapport mentionnant la composition des parois
Factures de travaux
Justificatifs Crédit d'impôt
Déclaration préalable des travaux de rénovation

## Généralités

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Département | 🔍 | Observé / mesuré | 91 Essonne |
| Altitude | ↖ | Donnée en ligne | 67 m |
| Type de bien | 🔍 | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | ≈ | Estimé | Avant 1948 |
| Surface habitable du logement | 🔍 | Observé / mesuré | 46,25 m² |
| Nombre de niveaux du logement | 🔍 | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | 🔍 | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|---|
| Mur Sud, Est | Surface du mur | | Observé / mesuré | 33,3 m² |
| | Type de local adjacent | | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | | Observé / mesuré | inconnue |
| | Année de construction/rénovation | | Document fourni | 2013 - 2021 |
| | Doublage rapporté avec lame d'air | | Observé / mesuré | plus de 15mm, bois, plâtre ou brique |
| | Umur0 (paroi inconnue) | ✗ | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Fenêtre 1 Sud | Surface de baies | | Observé / mesuré | 14 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur Sud, Est |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Sud |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier > 12mm) |
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Fenêtre 2 Est | Surface de baies | | Observé / mesuré | 2,85 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur Sud, Est |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Est |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres battantes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | PVC |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | oui |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | oui |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm) |
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | | Observé / mesuré | 1,85 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur Sud, Est |
| | Type de local adjacent | | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Nature de la menuiserie | | Observé / mesuré | Porte simple en bois |
| | Type de porte | | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | oui |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 10 cm |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | | Observé / mesuré | VMC SF Hygro A après 2012 |
| | Année installation | | Observé / mesuré | 2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle) |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Façades exposées | | Observé / mesuré | plusieurs |
| | Logement Traversant | | Observé / mesuré | oui |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Type émetteur | | Observé / mesuré | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** |
| | Type de chauffage | | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement intermittence | | Observé / mesuré | Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
| | Année installation générateur | ✗ | Valeur par défaut | Avant 1948 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Electrique |
| | Chaudière murale | | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | | Observé / mesuré | production en volume habitable alimentant des pièces contiguës |
| | Type de production | | Observé / mesuré | accumulation |
| | Volume de stockage | | Observé / mesuré | 150 L |

**Références réglementaires utilisées :**
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 chemin de tremainville 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2391E3030375M

**À propos de la « surface habitable » figurant en première page**
Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.

**AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.**
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html

## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE MONTGERMEAU
18 Boulevard de la Défense
77260 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-026 #SC

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A6 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

| | |
|---|---|
| Qualité du donneur d'ordre : | **Huissier** |
| Identification : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART** |

## Identification de l'opérateur

| | |
|---|---|
| Opérateur de mesurage : | **Sophie VERDIER** |
| Cabinet de diagnostics : | **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**<br>**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**<br>N° SIRET : **498 803 923 00032** |
| Compagnie d'assurance : | **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023** |

## Réalisation de la mission

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-026 #SC** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Commentaires : | **Néant** |

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 46,25 m²**
*(quarante six mètres carrés vingt cinq décimètres carrés)*

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

| LOCAUX | Commentaires | Surfaces privatives |
|---|---|---|
| | **Appartement** | |
| **Séjour-Cuisine** | | 18,56 m² |
| **Dégagement** | | 6,74 m² |
| **Toilettes WC** | | 2,28 m² |
| **Salle de bains** | | 4,35 m² |
| **Chambre** | | 14,32 m² |
| | **Sous-totaux** | **46,25 m²** |
| | **SURFACES TOTALES** | **46,25 m²** |

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **12/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **18/09/2023**

*Signature de l'opérateur de mesurage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Attestation d'assurance

* RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémainville
77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

**Garantie RC Professionnelle : 1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1er avril 2023 au 1er janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, **pour la Société AXA**

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exercées de TVA - art. 261-C 08 - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

Dossier N° 2023-09-040

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente

- AMIANTE
- PLOMB
- ÉLECTRICITÉ
- DPE
- SURFACE CARREZ

Adresse de l'immeuble
**A7 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**19/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**



Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

# RÉGLEMENTATION

*Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante [1][2][3][4]
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique [5]
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment [6]
- Information sur la présence d'un risque de mérule [6]
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées [7]
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet [8]

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) [9]
- État de l'installation intérieure d'électricité [10]
- État de l'installation intérieure de gaz [10]
- État de l'installation d'assainissement non collectif [11]
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) [12]

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

**Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr**

Nos services de **confiance**

DIAG MAG
Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic

DIAG PAY
Paiement direct en ligne

DIAG ZEN
Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner

DIAG ASSIST
Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

FONDS DE DONATION RES STANISLAS

# Note de synthèse

Adresse de l'immeuble
**A7 - RESIDENCE STANISLAS**
**43 RUE DE LA MARQUISE**
**91130 RIS ORANGIS**

Date d'édition du dossier
**19/09/2023**

Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**

Réf. cadastrale
**Non communiquées**

N° lot
**Sans objet**

*Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.*

## AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

**Limite de validité :**
Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

## PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

**Limite de validité :**
(En cas de présence de plomb)
Vente : 18/09/2024
Location : 18/09/2029

## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

**Limite de validité :**
Vente : 18/09/2026
Location : 18/09/2029

## DPE

171 kWh$_{ep}$/m²/an

C **171** kWh/m²/an — A **5** kg $CO_2$/m²/an

**Limite de validité :**
18/09/2033

*Consommation en énergie finale : 74 kWh/m²/an*

Un **audit énergétique** a été réalisé : **Non**

## SURFACE PRIVATIVE

46,47 m²

**Limite de validité :**
À refaire à chaque transaction

**CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
**Tél : 01 60 55 09 39**
cabinet.verdier@orange.fr

**FONDS DE DONATION RES STANISLAS**

**Dossier N° 2023-09-040 #A**

# Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

## DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

| | |
|---|---|
| Adresse : | **A7 - RESIDENCE STANISLAS**<br>**43 RUE DE LA MARQUISE**<br>**91130 RIS ORANGIS** |
| Référence cadastrale : | **Non communiquées** |
| Lot(s) de copropriété : | **Sans objet** N° étage : **Sans objet** |
| Nature de l'immeuble : | **Immeuble collectif** |
| Étendue de la prestation : | **Parties Privatives** |
| Destination des locaux : | **Habitation** |
| Date permis de construire : | **Avant 1948** |

## DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **FONDS DE DONATION RES STANISLAS – 43 RUE DE LA MARQUISE 91130 RIS ORANGIS**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES**
**10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT**
N° SIRET : **498 803 923 00032**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

| | |
|---|---|
| N° de dossier : | **2023-09-040 #A** |
| Ordre de mission du : | **11/09/2023**<br>L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service. |
| Accompagnateur(s) : | **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)** |
| Document(s) fourni(s) : | **Aucun** |
| Moyens mis à disposition : | **Aucun** |
| Laboratoire(s) d'analyses : | **Sans objet** |
| Commentaires : | **Néant** |

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

**Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.**

## CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,**
**il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

## Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

# DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **13/09/2023**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **19/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

*Signature de l'opérateur de repérage*

*Cachet de l'entreprise*

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

**Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.**

# CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

## Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

| Composant à sonder ou à vérifier |
|---|
| Flocages |
| Calorifugeages |
| Faux plafonds |

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

| Composant de la construction | Partie du composant |
|---|---|
| **1. Parois verticales intérieures** | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| **2. Planchers et plafonds** | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| **3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs** | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) | Conduits, enveloppes de calorifuges |
| Clapets/volets coupe-feu | Clapets, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |

| 4. Éléments extérieurs | |
|---|---|
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

## Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

## Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

## Constatations diverses

Cave non visitée

# RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

## Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Élément de construction | N° | Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire |
| | Désignation | Description courante de l'élément de construction |
| | Composant / Partie du composant | Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage') |

| CARACTÉRISTIQUE | Identifiant | Commentaire |
|---|---|---|
| Sondages et prélèvements | ⊗ | Prélèvement (P1 : référence du prélèvement)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | ⊙ | Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif<br>D1 : référence de la décision opérateur<br>ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO)<br>Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté |
| | a | Présence d'amiante |
| | ! | Prélèvement en attente de résultat d'analyse |
| | ZH | Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux |
| Paroi | A, B, ..., Z | Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre |
| | SO | Sol |
| | PL | Plafond |
| État de conservation (EC) | 1, 2 ou 3 | Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation |
| Justification | | Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante |
| Préconisation – Recommandations de gestion | EP | Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012) |
| | AC1 | Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| | AC2 | Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012) |
| Préconisation – Obligations réglementaires | EVP | Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | SNE | Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |
| | TCR | Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique) |

## Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| **Appartement Séjour-Cuisine** | 38 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 39 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 40 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 41 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 42 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 43 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Dégagement** | 28 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 29 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 30 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 31 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 32 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 33 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Chambre** | 17 | Sol Béton Linoleum | | |
| | 18 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |

| LOCAL | Élément de construction | | | Sondages et prélèvements |
|---|---|---|---|---|
| | N° | Désignation | Photo | |
| | 19 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 20 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 21 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 22 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Salle de bains** | 9 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 10 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 11 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 12 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 13 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 14 | Plafond Plâtre Peinture | | |
| **Appartement Toilettes WC** | 1 | Sol Béton Carrelage | | |
| | 2 | Mur Plâtre Peinture (A) | | |
| | 3 | Mur Plâtre Peinture (B) | | |
| | 4 | Mur Plâtre Peinture (C) | | |
| | 5 | Mur Plâtre Peinture (D) | | |
| | 6 | Plafond Plâtre Peinture | | |

## Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

## Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

# ANNEXES

## Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter

l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

## Rapports précédemment réalisés

Néant

## Plans et croquis

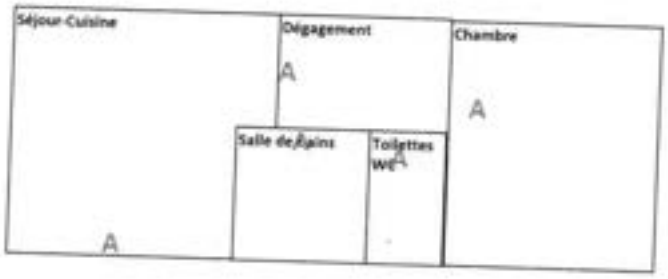
- Planche 1/1 : Appartement

| Légende | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Zone amiantée | | Zone non amiantée | | Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse |
| ⚠ | Local non visité | ! | Investigation approfondie à réaliser | P1 → | Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO) |

| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | | Adresse de l'immeuble : | A7 - RESIDENCE STANISLAS<br>43 RUE DE LA MARQUISE<br>91130 RIS ORANGIS |
|---|---|---|---|---|---|
| N° dossier : 2023-09-040 #A | | | | | |
| N° planche : 1/1 | Version : 1 | Type : | Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | | Bâtiment – Niveau : | Appartement |

Document sans échelle remis à titre indicatif

A



## Attestation d'assurance

## Certifications

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SBV EXPERTISES
AGENCE FONTAINEBLEAU
16 Route de la Descente
77760 ACHERES LA FORET
Tél. 06 60 55 09 39