

DIRE D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, et le **SEPT MAI**

AU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON ET PAR DEVANT NOUS, GREFFIER, A COMPARU :

La SELARL ABRAN DURBAN ET ASSOCIES, représentée par Maître Nathalie ABRAN, Avocat au Barreau de TOULON, y domiciliée 85 avenue Maréchal Foch 83000 TOULON, et celui intervenant pour :

La société dénommée F2DV, société par actions simplifiée au capital de 1.500€, immatriculée au RCS de TOULON sous le n° 824.458.129, dont le siège social est sis 250 rue des Genêts 83980 LE LAVANDOU, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié de droit es-qualité audit siège,

Lequel nous a exposé :

- Qu'un cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe du Tribunal de céans le 21 novembre 2018, enregistré sous le n°18/00126 ;
- Que le dossier a été renvoyé à l'audience d'orientation du **28 mars 2019 à 9h00 par-devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de TOULON**, par jugement de sursis à statuer rendu le 14 février 2019, elle-même renvoyée au **9 mai 2019**,

Que pour l'information des personnes intéressées, il convient d'annexer audit cahier :

- 1) **Afin qu'il soit parfaitement opposable à la procédure, le bail commercial consenti par Monsieur Pierre DURBEC à la société F2DV en date du 31 mars 2017 et ses annexes, pour une durée de 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2025, portant sur l'intégralité du bien saisi, à savoir un immeuble «villa» sis sur la commune du LAVANDOU, au 250 rue des Genêts,**

Villa se composant de trois parties distinctes et indépendantes,

A savoir :

- suivant plan remis à la signature et annexé au bail,
- un rez de chaussée d'une superficie de 167m² (environ),
- un étage d'une superficie de 90m² (environ),
- un garage aménagé en bureau d'une superficie de 30m² (environ) ;

BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie (*ce qui n'est pas le cas en l'espèce*) sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Art. 2199 Code civil / Art. R322-10 CPCE

PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposent à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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.

Art. 815-15, 815-16 et 815-18 Code civil

- 2) **Deux extraits du plan cadastral** des propriétés Pierre DURBEC (parcelle BO206) et Thierry/Pierre GOUY (parcelle BO255), selon lesquels les limites cadastrales de la propriété de M. Pierre DURBEC ne correspondent pas avec ce qui est loué à la société F2DV ;

Aussi, les personnes intéressées doivent être informées des modalités d'accès et autres, savoir :

- L'accès à la propriété Pierre DURBEC se fait par la parcelle 254,
- Une partie du garage loué est édifié sur la parcelle 255 ;

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, la partie saisie ou ses créanciers 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.

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

Art. 1649 C.civ.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96- 97 du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles. Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

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.

Art. 2472 C.civ. / Art. R322-10 CPCE

DISPOSITIONS D'URBANISME

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Aux fins qu'ils n'en ignorent.

ET APRES LECTURE A SIGNE AVEC NOUS, GREFFIER EN CHEF

Le GREFFIER



Maître Nathalie ABRAN

SELARLABRAN DURBAN & ASSOCIES
Société d'Exercice Libéral d'Avocats
85 avenue Maréchal Foch - 83000 TOULON
Tél. 04 94 63 10 99 - Fax. 04 94 63 15 85

BAIL COMMERCIAL

Entre :

-Pierre Durbec, demeurant 56 boulevard Maréchal Joffre, 83 100 Toulon, né le 11 Mars 1958 à Le Lavandou (83980), marié à Salima Kerioudj sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître Ripert, notaire à La Londe (83250), le 18 mai 2000, de Nationalité Française.

Et :

-La Société « SAS F2DV », immatriculée au registre du commerce d'avignon, sous le n° 824 458 129 (SIREN) et représentée par Madame Francisod Estelle, de Nationalité Française, née le 19 septembre 1963 et demeurant 30 B rue de la Bouquerie, 84 000 Avignon.

Lesquels ont convenu ce qui suit :

Le bailleur a par ces présentes, donné bail à loyer à titre commercial, dans le cadre des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié, au preneur ici présent et qui accepte les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION :

Un immeuble « villa », sis sur la commune du Lavandou, au 250 rue des Genêts.

Villa se composant de 3 parties distinctes et indépendantes.

A savoir : suivant plan remis à la signature et annexé au bail.

-un RDC d'une superficie de 167 m2 (environ)

-un étage d'une superficie de 90 m2 (environ)

-un garage aménagé en bureau d'une superficie de 30 m2 (environ)

 EF

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1.04.2017 pour se terminer le 31.03.2025.

Sauf la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale réservée au preneur et au bailleur par application et suivant les conditions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au droit commun de ce décret.

DESIGNATION DES LIEUX

L'immeuble « villa », présentement loué devra servir au preneur exclusivement à l'activité de la société F2DV, tel qu'indiqué dans les statuts de cette dernière.

A savoir,

- le courtage d'assurances IARD et vie, y compris les assurances prévoyance et maladie.
- l'exercice d'une activité d'expert d'assurance.
- toutes opérations de négociation ou de transaction immobilière portant sur les biens d'autrui telles que prévues et réglementées par la loi du 2 janvier 1970.
- l'achat en vue de la revente de biens et de droits immobiliers.
- l'investissement dans tous biens meubles ou immeubles en vue de la location ou en vue de réaliser une plus-value.
- la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, françaises ou étrangères.
- la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales, industrielles, immobilières, financières ou civiles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement.
- formation, conseils et coaching (tous domaines, y compris sportif)

AP

Et

-Garnissement

-il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges de l'exécution des conditions du bail.

-Améliorations

-tous travaux embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, avec l'autorisation du bailleur, deviendront en fin de bail la propriété de ce dernier. Une indemnité de 150 000 euros sera versée par le bailleur au terme du bail.

-Jouissance des lieux

-le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble « villa » et rien ne faire qui puisse en troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants.

-Exploitation du commerce

-en ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation commerciale, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlement, et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

-Impôt et charges divers

-le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties conviennent de se référer à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé.

AO

EF

Conformément aux dispositions des articles 34 et suivant du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'ajouter, à l'activité prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail

Le preneur avec l'autorisation du bailleur pourra sous louer l'immeuble « villa », dans son entier et ou pour partie, (le rdc, l'étage, le garage) aussi bien dans le cadre d'un contrat de location commerciale et ou d'habitation sans pour autant excéder la durée du bail consenti entre le bailleur et le preneur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir,

A savoir :

-Etats des lieux :

-il prendra les lieux dans leur état actuel, en contrepartie de quoi le bailleur et le preneur acceptent de façon irrévocable 200 euros pour montant de la location mensuelle. Etat des lieux, justificatifs de travaux, devis et photos, justifieront du bien fondé du montant de la location consentie. Le bailleur s'interdira aucune augmentation de loyer et aucune procédure afin de faire revaloriser et ou modifier, augmenter le loyer.

-Entretien, Réparation

-il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

-il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaire par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradation résultant de son fait ou de celui de son personnel, de sa clientèle ou de son ou ses sous-locataires.

As EF

-Assurances

-il devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel, et les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

-Cession sous-location

-le preneur pourra céder son droit au présent bail ou sous louer en totalité et ou en partie avec l'autorisation du bailleur, aussi bien à une société commerciale, civile et ou à un particulier, ou autres.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son concessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les concessionnaires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui fixé dans le bail initial entre le bailleur et le preneur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

-Exonération de responsabilité

-le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction du loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc

-Lois et usages

-pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DP . EF

-Loyer

-le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel TTC de deux cents euros, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou dans les bureaux de son mandataire.

-Révision du loyer

-le bailleur s'engage à ne pas augmenter le montant du loyer pendant toute la période du bail et lors de son renouvellement.

-Clauses résolutoires

-les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

-Dépôt de garantie

-le bailleur reconnaît avoir reçu un dépôt de garantie de 2400 euros.

Fait au Lavandou,


Le 31.03.2017

Le Bailleur

de la commune

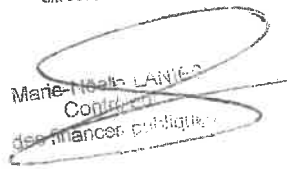
Josée. Gerze.

Le Preneur

Estelle FRANCOIS
"Ju et Approuvé"


Enregistré à : S I E DE TOULON NORD EST
Le 11/07/2017 Bordereau n°2017/683 Case n°5
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
La Contrôleure des impôts

Ext 3578


Marie-Noëlle LAÏCQ
Contrôleuse
des finances publiques

Pierre Durbec

56 boulevard Maréchal Joffre

83 100 Toulon

A l'attention de :

Madame Francisod Estelle,

Gérante « SAS F2DV »

30 B rue de la Bouquerie

84 000 Avignon

Toulon, le 1.04.2017

Objet : Autorisation de sous-location (annexée au Bail Commercial)

Madame, La gérante de la « SAS F2DV »,

Par la présente, je vous autorise à sous louer pour partie ou entièrement l'immeuble « villa », situé au 250 rue des genêts, 83 980 Le Lavandou pour lequel il avait été consenti un bail commercial ferme de 9 ans.

Comme indiqué, j'accepte que la SCI RO'MATH en devienne la sous-locataire et qu'elle bénéficie d'un contrat de location d'habitation pour les parties sous-louées.

A savoir le Rdc et l'étage de la villa, (indépendant l'un de l'autre).

La « SAS F2DV », conservant le garage aménagé par ses soins en bureau pour ses activités commerciales.

La « SAS F2DV » sera la garante solidaire de son sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.




En outre, la sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal fixé initialement entre le Bailleur et le Preneur.

Le bailleur accepte le projet de sous-location entre le Preneur « SAS F2DV » et le sous-locataire « SCI RO'MATH ».

Fait pour faire valoir.

Bon Accord.

Bon pour Accord

Jurassic. Lema

ENTRE : **Pierre DURBEC**
56 Bvd Maréchal JOFFRE
83100 TOULON

Le propriétaire, Monsieur Pierre Durbec, demeurant 56 boulevard Maréchal Joffre, 83 100 Toulon, né le 11 Mars 1958 à Le Lavandou (83980), marié à Salima Kerioudj sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître Ripert, notaire à La Londe (83250), le 18 mai 2000, de Nationalité Française.

ET :

La Société dénommée « SAS F2DV », société par actions simplifiées, dont le siège social est à Avignon, 30 rue de la Bouquerie, immatriculée au registre du commerce d'Avignon, sous le n°824458129 (SIREN), et représentée par sa présidente en exercice, Madame Estelle Francisod, née à Constantine (Algérie), le 19 septembre 1963, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

-Les soussignés rappellent qu'ils ont conclu un bail commercial régularisé en la forme sous seings privés en date du 31 mars 2017, enregistré au SIE de Toulon Nord EST le 11 juillet 2017.

-Ils précisent que ce bail appelle les rectifications suivantes :

-1°/Le bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1 avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2026 et non le 31 mars 2025 comme indiqué dans l'acte, sous le paragraphe Durée, sur la deuxième Page.

-2°/En ce qui concerne les améliorations, eut égard aux travaux effectués par le preneur, tant dans leur consistance que dans leur ampleur, l'indemnité due par le propriétaire au preneur en fin de bail est portée à 550 000 euros, au lieu de 150 000 euros, comme indiqué au dit bail, sous le paragraphe Améliorations, sur la troisième Page.

-3°/En ce qui concerne le paiement du loyer, les soussignés précisent que le preneur a réglé au bailleur qui le reconnaît et en donne définitivement quittance une somme de somme représentant neuf années de loyer (108 x 200 euros = 21600 euros), correspondant aux 9 premières années du bail commercial.

Pierre DURBEC
56 Bvd Maréchal JOFFRE
83100 TOULON

N. Durbec

S A S F 2 D V
COURTAGE EN ASSURANCES
LOCATIONS SAISONNIERES
250 RUE DES GENETS
83980 LE LAVANDOU
SIRET 824458129 00026
ORIAS 17801249

-4°/En outre, ils précisent encore que pour aider le propriétaire à régler ses dettes, le locataire lui a remis, ce que le propriétaire reconnaît, une seconde somme de 21600 euros, correspondant aux 9 années de renouvellement de bail. (à savoir du 1 avril 2026 au 31 mars 2035).

- 5°/Le bailleur a remis ce jour les quittances pour le paiement acquitté des 2 périodes de 9 années visées aux paragraphes 3 et 4 de l'avenant au bail commercial.

-6°/Le Bailleur, Monsieur Pierre Durbec, et le preneur « SAS F2Dv », représentée par Madame Francisod Estelle, ont établi un nouvel état des lieux, le 15.12.2017, constatant les travaux de gros œuvres réalisés ainsi que les travaux de rénovations, réfections réalisés.

- réalisation et rénovation de deux appartements indépendants : 1 au rdc et 1 à l'étage
- réalisation et rénovation d'un bureau + chambre
- réalisation et rénovation d'un studio dans garage
- réalisation et rénovation des extérieurs

L'état des lieux est annexé au dit avenant,

-photos lors de l'état des lieux bail commercial initial du 31.03.2017

-photos lors de l'état de lieux avenant bail commercial du 15.12.2017

-7°/Le propriétaire autorise la sous location immobilière, saisonnière ou commerciale, du bien loué par bail commercial du 31.03.2017. Conformément acte sous seing privé du 01.04.2017 (joint à l'avenant)

Fait Pour Faire Valoir, le 15.12.2017

Pierre DURBEC

Pierre Durbec

Pierre DURBEC
56 Bvd Maréchal JOFFRE
83100 TOLON

Juguel
Francisod
acts

Madeleine Dantigny
Conjointe
des Francisod Dantigny

SAS F2DV, représentée,

Par Estelle Francisod

Francisod

SAS F2DV
COURTAGE EN ASSURANCES
LOCATIONS SAISONNIERES
250 RUE DES GENETS
83900 LE LAVANOU
SIRET 824458129 00026
ORIAS 17001249
F2DVASSURANCES@YAHOO.COM

État des lieux

Entrée, réalisé le 31/02/2017 Sortie, réalisé le / /

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution en fin de bail. L'état des lieux prévu à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privé mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive.

Les locaux

Type : Appartement Maison Autre 167 m² RDC
Surface : 167 m² + 47 m² Cuisine
Nombre de pièces principales : 3 30 m² étage
Adresse précise : 250 rue des Genêts 30 m² garage
13970 Le Lavandou Haut / garage non habité

Le bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

PIERRE DURBEC

Adresse (ou siège social) :

250 rue des Genêts
13970 Le Lavandou

Le(s) locataire(s)

Nom et prénom :

JP ASSURANCE
501 ROBERTH JOURNALE

Adresse :

313 rue de la Bouquiere
14000 AULNAY

Relevé des compteurs

Nom ancien occupant : DURBEC PIERRE

 **Électricité** N° compteur : _____ HP : _____ HC : _____
Relevé heures pleines Relevé heures creuses

Démarches : 09 87 67 53 61 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 8h – 21h / le Samedi 8h30 – 18h30
Nouvel occupant

 **Gaz naturel** N° compteur : _____ Relevé : _____

Démarches : 09 87 67 53 61 (non surtaxé) – du Lundi au Vendredi 8h – 21h / le Samedi 8h30 – 18h30
Nouvel occupant

 **Eau** Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Équipements énergétiques

Chauffage : électrique gaz autre Pas de chauffage collectif

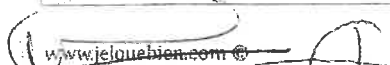
Eau chaude : électrique gaz autre Pas d'eau chaude collectif

Équipements de chauffage

Chaudière : état : A changer dernier entretien : _____

Nombre de radiateurs à eau : 4 Nombre de radiateurs électriques : 4

Ballon d'eau chaude : état : A changer (1/01)

 www.jelouebien.com ©

Paraphes : JP EF

Entrée

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A	changer	} A désinfecter, nettoyer A l'Abandon HS A reprendre
Fenêtres, volets	A	changer	
Plafond	A	repeindre	
Sol, plinthes	A	changer	
Murs, placards	A	repeindre	
Prises, interrupteurs, éclairages	A	changer	
Chauffage, tuyauterie		Pas de chauffage	

Salon / Pièce à vivre

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A	changer	} A désinfecter, nettoyer A l'Abandon HS A Reprendre total!
Fenêtres, volets	A	changer	
Plafond	A	repeindre	
Sol, plinthes	A	changer	
Murs, placards	A	repeindre	
Prises, interrupteurs, éclairages	A	changer	
Chauffage, tuyauterie		Pas de chauffage	

Chambre 1

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A	changer	} Réfection totale à terre HS
Fenêtres, volets	A	changer	
Plafond	A	repeindre	
Sol, plinthes	A	changer	
Murs, placards	A	Repeindre	
Prises, interrupteurs, éclairages	A	changer	
Chauffage, tuyauterie		Pas de chauffage	

Chambre 2

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			/
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol, plinthes			
Murs, placards			
Prises, interrupteurs, éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Février
A

DP

Chambre 3 (ou autre pièce)

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			/
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol, plinthes			
Murs, placards			
Prises, interrupteurs, éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Chambre 4 (ou autre pièce)

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries			/
Fenêtres, volets			
Plafond			
Sol, plinthes			
Murs, placards			
Prises, interrupteurs, éclairages			
Chauffage, tuyauterie			

WC 1

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A changer		A refaire totalement
Fenêtres, volets			
Plafond	A repeindre		
Sol, plinthes, murs	A changer		
Sanitaires	HS A changer		
Prises, interrupteurs, éclairages	HS A changer		
Chauffage, tuyauterie	Pas de chauffage		

WC 2

Éléments	État		Commentaires
	(Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A changer		A refaire totalement
Fenêtres, volets	A changer		
Plafond	A Repindre		
Sol, plinthes, murs	A changer		
Sanitaires	HS A changer		
Prises, interrupteurs, éclairages	HS A changer		
Chauffage, tuyauterie	Pas de chauffage		

www.jalou.com

Paraphes : DP AF
Pierre Durbec

Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
classique	2	A changer

Parties privatives attachées au logement

Parties privatives	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie	N°	Commentaires
Cave	conservable	a	d'abandon, fissures,
Parking / Box / Garage		idem	à décaisser
Jardin		idem	à décaisser
Balcon / Terrasse		idem	à décaisser

Autres équipements et aménagements

Equipements	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais) Entrée Sortie	Commentaires
Sonnette / Interphone	A changer	HS
Boîte aux lettres	A changer	HS
Portail	A changer	HS
Chenaux / Gouttières	A changer	HS

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : **09 87 67 37 20** (non surtaxé)


Commentaires :

Accord entre les Parties sur tous les termes du Bail. le propriétaire reconnaît avoir reçu en espèces 2400 euros au titre du dépôt de garantie et 2100 euros au titre de 9 années de location. Il s'engage au titre du chapitre amélioration du BCommercuel à verser une indemnité de 11500€ au terme de Bail

www.jefpuc.com



Paraphes :

 P. AVRANCO

Salle de bain

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	H	V	A refaire <u>Notaire!</u>
Fenêtres, volets	H	S	
Plafond	H	S	
Sol, plinthes	H	S	
Murs, rangements	H	S	
Prises, interrupteurs, éclairages	H	S	
Baignoire, douche	A changer HS		
Éviers, robinetterie	A changer HS		
Chauffage, tuyauterie	Pas de chauffage, pas d'eau chaude		

Cuisine

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	A changer		Insalubre A décaiser Hesles hautes Hesles basses A refaire A refaire
Fenêtres, volets	A changer		
Plafond, murs	A refaire		
Sol, plinthes	A changer		
Rangements, plan de travail	A changer		
Prises, interrupteurs, éclairages	A changer		
Chauffage, tuyauterie	Pas de chauffage		
Éviers, robinetterie	A changer		
Plaque de cuisson	A changer		
Hotte aspirante	A changer		
Four	A changer		
Réfrigérateur	A changer		

Signatures

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée :
- dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
- le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Entretien courant et menues réparations

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe.

A ce titre, il doit assurer l'entretien normal du logement et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure. À défaut, le bailleur peut retenir sur le dépôt de garantie les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui.

Le bailleur (ou son mandataire)

Signature précédée de « certifié exact »

Entrée, le 1/04/2017 Sortie, le _____

Le(s) locataire(s) et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact »

(Si le locataire représente d'autres locataires inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

Entrée, le 1/04/2017 Sortie, le _____

www.jelexpatrier.com

FEDU AOWES

Pierre Durbec

EF

Etat des lieux de sortie (annexe) de Transition, Anmau, Sarre

L'état des lieux de sortie est réalisé sur la base des éléments recueillis lors de l'état des lieux d'entrée réalisé le 31/03/2017 (annexé au présent document). Seuls les éléments pour lequel l'état de sortie est non conforme à l'état d'entrée sont reportés dans le présent document.

Date de sortie du locataire : ^{FRANÇOISE} 15.12.2017

Éléments et pièces concernées	Commentaires / montant estimé / devis de remise en état
	Avenant Bail Commercial
EXTÉRIEUR	1/ rectification des 9 années
RDC	* J 04 2017 à 31 03 2017
ETAGES	2/ rectification indemnité Amélioration
Facilitations refusés	* 550 euros au lieu 150 euros
Ameub	3/ Reconnaissance loyer 9 années payés
	4/ Reconnaissance loyer 9 années payés Supp
Aut. de valeurs	5/ Quittances pour paiement acquitté
+ Photos jointes	6/ établissement nouvel état de lieux 15.12.17
	7/ débourser sous location.

Relevé des compteurs (au jour de l'état des lieux de sortie)

⚡ Électricité N° compteur : _____ HP : _____ HC : _____

🔥 Gaz naturel N° compteur : _____ Relevé : _____

💧 Eau Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Commentaires : Accord entre les Parties sur tous les termes de l'Avenant au Bail du 31.03.2017, établi ce jour le 15.12.2017 - 7 clauses rappelées ci-dessus "commentaires" et vidés acte avenant au Bail Commercial

Nouvelle adresse du (des) locataire(s) (Obligatoire)

pas de changement adresse
modification Bail et état de lieux unilat

Le 15.12.2017

Le bailleur (ou son mandataire)
Signature précédée de « certifié exact »

Le(s) locataire(s) et cautions éventuelles

Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact » (Si le locataire représente d'autres locataires inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)

Estelle FRANÇOISE
Certifié exact

État des lieux Contrat à Avenir Bail Commercial

Entrée, réalisé le 17/10/2017

Sortie, réalisé le / /

Les locaux

Type : Appartement Maison Autre 1 CT402 30 m²
Surface : 300 m² Nombre de pièces principales : 1 RDC 167 m²
Adresse précise : 250 rue des Grands 83980 Le Lavandou 1 garage 30 m²

Le bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom / dénomination :

Pierre Jaurès

Adresse (ou siège social) :

55 Boulevard Maudslayi
Jaurès 83100 Toulon

Le(s) locataire(s)

Nom et prénom :

SR F&V

Adresse :

250 rue des Grands
83980 Le Lavandou

Relève des compteurs

Nom ancien occupant : ANDRÉE PIERRE

Électricité N° compteur : _____ HP : _____ HC : _____
Démarches : 09 87 67 53 61 (non surtaxé) - du Lundi au Vendredi 8h - 21h / le Samedi 8h30 - 18h30
Nouvel occupant

Gaz naturel N° compteur : _____ Relevé : _____
Démarches : 09 87 67 53 61 (non surtaxé) - du Lundi au Vendredi 8h - 21h / le Samedi 8h30 - 18h30
Nouvel occupant

Eau Eau chaude : _____ m³ Eau froide : _____ m³

Équipements énergétiques

Chauffage : électrique gaz autre climatisation + radiateur collectif

Eau chaude : électrique gaz autre chauffe-eau / collectif

Équipements de chauffage

Chaudière : état : _____ dernier entretien : _____

Nombre de radiateurs à eau : _____ Nombre de radiateurs électriques :

Ballon d'eau chaude : état : ? Etat Neuf

Paraphes :

Entrée

APPARTEMENT RDC 167 m²

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Renovation totale - peinture - carrelage - électr. etc - plomberie + Vdct Bureau
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

Salon / Pièce à vivre

+ CUISINE APPARTEMENT RDC

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Renovation totale - peinture - carrelage - électr. etc - plomberie + Vdct Cuisine équipée appartement à l'usage Français Personnel
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

Chambre 1

+ Salle de Bain

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Renovation totale + chambre + salle personnelle SDB + WC Peinture Parquet Placards électr. etc Plomberie + Baignoire Jusque Vdct Santé
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

Chambre 2

Haut Villa Pièce à Vivre ≈ 50 m²

Large d'égout

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Haut Villa Appartement Indip. Renovation totale - Pièce à vivre avec cuisine équipée appari- ti fidèle Français Peinture, parquet, plomberie, électr. etc, Jusque, Vdct, Baign Nouf >
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

Haut de Villa avec annexe

des combles

Paraphes :

DP

Chambre 3 (ou autre pièce)

Haut de Ville
Appartement) ETACS

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Création d'une 1 ^{ère} chambre plaque + bande Peinture, parquet, plinthe Jointe, volet, porte électrique placards chauffage + climatisation Anciennement combles haut
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

Chambre 4 (ou autre pièce)

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Création d'une 2 ^e chambre dans combles, haut de Ville plaque + bande + Peinture parquet, placards, volet porte, Jointe chauffage
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes	Nouf		
Murs, placards	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

WC 1 + Salle de Bain

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Création salle de Bain + WC + Douche + 1 WC + 1 lavabo plaque + bande + Peinture carrelage, sanitaire, porte, électrique Régulateurs + mitigeur appart à l'édifice Française
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes, murs	Nouf		
Sanitaires	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

WC 2 couloir

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	Nouf		Création couloir desservant les 2 chambres + Pre à l'air plaque + bande + Peinture électrique + Tableau électrique indépendant haut Parquet
Fenêtres, volets	Nouf		
Plafond	Nouf		
Sol, plinthes, murs	Nouf		
Sanitaires	Nouf		
Prises, interrupteurs, éclairages	Nouf		
Chauffage, tuyauterie	Nouf		

[Signature]

Paraphes: *[Signature]*

Clés

Type de clé	Nombre	Commentaires
		clé et sécurité changer

Parties privatives attachées au logement


Parties privatives	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		N°	Commentaires
	Entrée	Sortie		
Cave	Neuf			Remover totalement
Parking / Box (Garage)	Neuf			Aménager en studio
Jardin	Neuf			Totalement refait, jardinerie, protection, plantation
Balcon / Terrasse	Neuf			Totalement refait

Autres équipements et aménagements

Équipements	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Sonnette / Interphone	Neuf		Tous les extérieurs et accessoires ont été refait. Porte, carrelage
Boîte aux lettres	Neuf		Barrière, plantation, piscine
Portail	Neuf		refait au 1er étage. Pompe
Chenaux / Gouttières	Neuf		appartenant à il Travaux
			Système arrosage jardin

Internet Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 87 67 37 20 (non surtaxé)

Commentaires : La Villa se compose de 4 lots indépendants, refaits à neuf, elle comprend un appartement au RDC et 1 à 1^{er} étage. Aménagé en bureau + chambre et garage aménagé en studio. Tous les extérieurs refaits (enduits, portes, quincaillerie) + jardins, plantation, carrelage. Piscine Neuf.
 PO ombre - électrique + tableau refait.
 Note à ce jour, la finition chambre d'hôte sur le Parcside au RDC. * Travaux et indemnités de Travaux effectués au 2^{ème} étage B. Comm.

Paraphes :  DP

Salle de bain R.D.C et ETAGE

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	N		Renovation Totale de tous les posts
Fenêtres, volets	N		
Plafond	N		
Sol, plinthes	N		
Murs, rangements	N		
Prises, interrupteurs, éclairages	N		
Baignoire, douche	N		
Éviers, robinetterie	N		
Chauffage, tuyauterie	N		

Cuisine A rénover Plaque + Baignoire + Boite Plac.

Éléments	État (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes, menuiseries	N		Renovation Totale de tous les posts Placards, sans tous Cuisine équipée + access. Eviers, hottes, four, four... etc appartement + franc 100
Fenêtres, volets	N		
Plafond, murs	N		
Sol, plinthes	N		
Rangements, plan de travail	N		
Prises, interrupteurs, éclairages	N		
Chauffage, tuyauterie	N		
Éviers, robinetterie	N		
Plaque de cuisson	N		
Hotte aspirante	N		
Four	N		
Réfrigérateur	N		

Signatures Etat des lieux Annelies Bail Commercial

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée :
 - dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement,
 - le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Entretien courant et menues réparations
 Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe.
 À ce titre, il doit assurer l'entretien normal du logement et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfection ou à la force majeure. À défaut, le bailleur peut retenir sur le dépôt de garantie les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui.

Le bailleur (ou son mandataire)
 Signature précédée de « certifié exact »
 31.05.17
 Entrée, le 15.12.17 Sortie, le _____

Le(s) locataire(s) et cautions éventuelles
 Signature précédée de votre nom, prénom et « certifié exact »
 (Si le locataire représente d'autres locataires inscrire: « Je me porte fort pour tous les autres titulaires du bail »)
 Entrée, le 15.12.2017 Sortie, le _____

Etat des lieux articles 2103/2017 à Annelies Bail Commercial

NOTICE D'INFORMATION ANNEXÉE AUX CONTRATS DE LOCATION

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an. Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret.

Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des

données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

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'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

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

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

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

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en

est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret 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 (menus réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colataires.

(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. A 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.

 DP . EF

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

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

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

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

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.). Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été

introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de conciliation.

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 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.adil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;

- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :

- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;

- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;

- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;

- organisations nationales représentatives des locataires :

- la Confédération nationale du logement (CNL) ;

- la Confédération générale du logement (CGL) ;

- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;

- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;

- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif.

Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;

- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;

- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

Informations et démarches – du Lundi au Vendredi 8h – 21h / le Samedi 8h30 – 18h30

Gaz et électricité : 09 87 67 53 61 (non surtaxé)

Internet : 09 87 67 37 20 (non surtaxé) Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne



**Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives
(entretiens et réparations à la charge du locataire)**

(Décret n°87-712 du 26 août 1987)

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

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

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

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

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

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

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement : Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

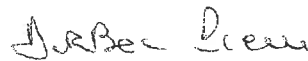
a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

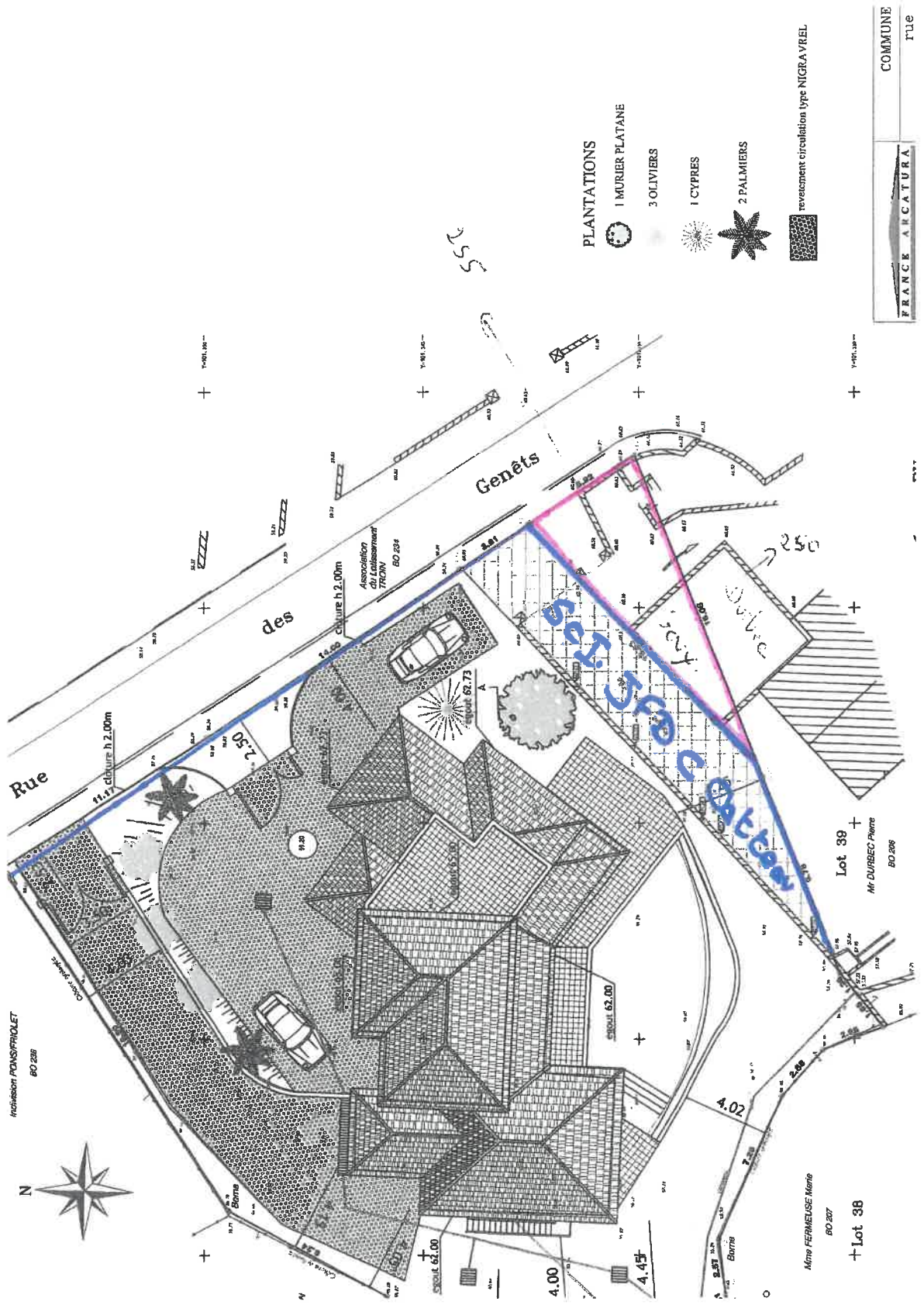
b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

www.jelouebien.com ©





PLANTATIONS

1 MURIER PLATANE

3 OLIVIERS

1 CYPRES

2 PALMIERS

revêtement circulation type NIGREAU YREL

Departement :
VAR

Commune :
LE LAVANDOU

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 02/05/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
TOULON
171 Avenue de Vert Coteau CS 20127
83071
83071 TOULON CEDEX
tél. 04 94 03 95 01 -fax
cdif.toulon@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

