



PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'an deux mille dix-neuf et le vingt-quatre octobre

A la demande de

LA SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE (SOFIAP) SA au capital de 60.137.760€, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°391 844 214 dont le siège social est sis au 7 Rue de la Pierre Levée à PARIS (75011), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Qui préalablement aux constatations qui vont suivre nous a par l'intermédiaire de la SCP Marie Paule CEZANNE exposé les faits suivants.

Qu'elle a intérêt à faire établir un procès-verbal descriptif d'un appartement de type T3, sis dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Claire, sis au rez-de-chaussée, Bâtiment C portant le N° de Lot 13, sis au 320 Chemin de la Combe, à AUBIGNAN (84810) numéroté au cadastre Section AN, numéro 1, appartenant à Madame Henriette PFLIEGER, domiciliée au 3Bis Rue Jules Guesdes, à VILLEPARISIS (77270).

Déférant à cette réquisition,

Nous soussigné, Maître TREMOULET Pierre, Huissier de justice Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de Carpentras, y demeurant 20 Rue Clovis Hugues.

Certifions nous être rendu ce jour à 14 heures 30, au 320 Chemin de la Combe, à AUBIGNAN (84810) en compagnie d'un membre de la société de diagnostic A2P.

Sur place, nous rencontrons Madame BOUTKABOUT, ainsi déclarée, locataire du logement.

Nous nous présentons alors à elle et lui exposons le but de notre mission. Elle nous autorise alors à y procéder.

Nous notons que la résidence est sécurisée car fermée par un portail métallique électrique et un portillon métallique électrique.

Voir photo ci-dessous.



Le bâtiment C se situe à gauche en entrant dans la résidence.

Voir photo ci-dessous.



Nous accédons à l'appartement au rez-de-chaussée par la première porte à droite dans le hall.

Nous entrons dans l'appartement comportant un petit hall d'entrée au sol carrelé et aux murs peints.

A droite, il existe un placard à une porte.

A gauche, une porte donne accès au WC au sol carrelé et aux murs peints.

En face du hall d'entrée, nous accédons à la cuisine au sol carrelé et aux murs peints. Là, nous trouvons un évier double émaillé sur un meuble à deux portes. Nous notons que la crédence est carrelée.

Voir photo ci-dessous.



La première porte à droite dans le hall dessert le salon comportant une fenêtre et une porte-fenêtre en PVC donnant sur la terrasse dont le sol est carrelé et comporte une rambarde.

Ce salon comporte un sol carrelé, des murs peints et un convecteur électrique. Il existe un passage vers la cuisine.

Voir photo ci-dessous.



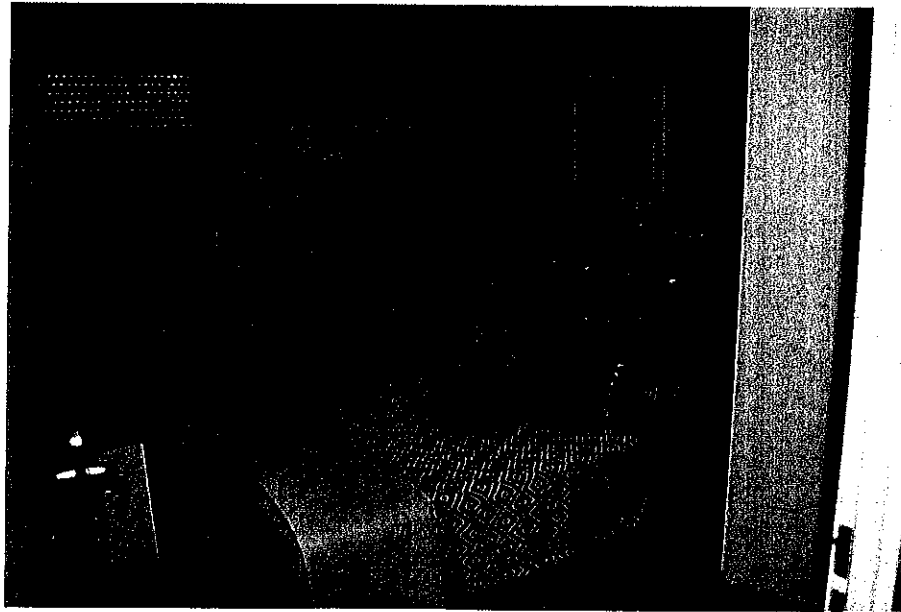
Dans l'entrée, sur la gauche nous empruntons un couloir au sol carrelé et aux murs peints.

Sur le mur gauche nous trouvons un double placard coulissant dans lequel est installé un chauffe-eau électrique de marque « CHAFFOTEAUX ».

La première porte à droite donne accès à une première chambre dont le sol est carrelé et les murs peints.

Nous notons la présence d'un convecteur électrique.

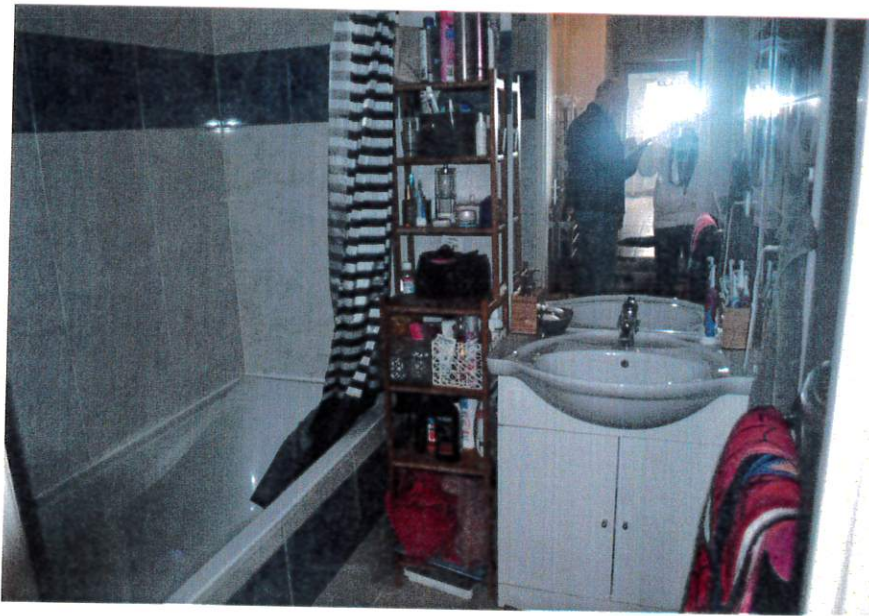
Voir photo ci-dessous.



La deuxième porte à droite donne accès à une deuxième chambre similaire à la première.

Au fond du couloir, nous accédons à une salle de bain comportant un sol carrelé, des murs faïencés jusqu'à une hauteur d'environ 1.90 mètre, un lavabo de couleur blanche sur un meuble, un convecteur électrique.

Voir photo ci-après.



Nous notons que l'appartement est équipé de menuiseries extérieures en PVC et de volets roulants manuels.

Madame BOUTKABOUT nous indique que cet appartement comporte un parking privatif .

Voir photo ci-dessous.



Parking 13

Le syndic de cette copropriété est CITYA L'HORLOGE à AVIGNON.

Le loyer mensuel indiqué sur le bail est d'un montant de 520 €.

Ce procès-verbal a nécessité 1 heure 30 pour sa réalisation.

N'ayant plus rien à constater, nous avons dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE.



[Handwritten signature]



Location f t v

**VOTRE CONTRAT
DE LOCATION**

Location · Gestion · Vente · Syndic · i-Citya

WWW.CITYA.COM



2 / 5

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I - Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- * Nom, Prénom ou Dénomination : **BEVIA IMMOBILIER**
Adresse ou Siège social : **33-43 AVENUE GEORGES POMPIDOU - 31131 BALMA - HAUTE GARONNE**
- * Nom, Prénom ou Dénomination :
Adresse ou Siège social :

Ci-après dénommé(s) le « bailleur »,

Représenté par son Mandataire :

La société Bevia Immobilier, s.a.s. au capital de 186 210 €, immatriculée au RCS de Toulouse n°80158572, APE 6831Z, TVA intracommunautaire n°FR42400158572, dont le siège social est situé 33-43 avenue Georges Pompidou - Bâtiment C - 31131 Balma, entreprise régie par le Code des assurances en qualité de mandataire d'assurances et d'intermédiaires d'assurances immatriculée au registre de l'ORIAS n°07036896, soumise au statut de la loi « HOGUET » n°70-9 du 2 janvier 1970 et à ce titre titulaire de la Carte professionnelle mention « Gestion immobilière » n°58378 et mention « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n°0075 avec maintien de fonds délivrée par la Préfecture de la Haute Garonne, garantie financière souscrite auprès de GALIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie - 75008 Paris, responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de COVEA RISKS dont le siège est situé 19-21 allées de l'Europe - 92818 Clichy Cedex, représentée par David CHOURAQUI ayant tous pouvoirs en qualité de Président, lui-même représenté par ELODIE RUIZ en qualité de COMMERCIALE dûment habilité(e) à l'effet des présentes.

ET

- * Nom, Prénom : **BOU GABSON HAYAT**
Date de naissance : **29/05/1998** Lieu de naissance : **DARFEMINHAS**
Adresse : **76 RUE PALAZO** **20000** **GARDONNETHAY**
Adresse électronique (facultatif) :
- * Nom, Prénom :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Adresse :
Adresse électronique (facultatif) :
- * Nom, Prénom :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Adresse :
Adresse électronique (facultatif) :
- * Nom, Prénom :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Adresse :
Adresse électronique (facultatif) :

Ci-après dénommé(s) le « locataire »,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

II - Objet du contrat

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

A. Consistance du logement :

1. Localisation du logement : Résidence : **CLAIRE** Bâtiment : **C** Esc. : Etage : **RDC**
Rue : **CHEMIN DE LA COMBE** Code Postal : **64810** Ville : **AUBIGNAN**
2. Type d'habitat : collectif individuel
 Appartement Villa isolée/jumelée N° Lot Plan : **13** N° Lot Copropriété : **13** N° Immeuble : **C**
3. Régime juridique de l'immeuble : mono propriété copropriété
4. Période de construction : Avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005
5. Surface habitable : **60,45 m²** Nombre pièces principales : **13**
6. Autres parties du logement : Terrasse Balcon Jardin Annexes :
7. Eléments d'équipement : Cuisine équipée Installations sanitaires détail :
 Autre :
8. Modalité de chauffage : Individuel Collectif. Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :
9. Modalité de production d'eau chaude : Individuel Collectif. Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux : habitation principale exclusivement.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 123-10 et suivants du code de commerce.

Parapher : *EB MB*

Le présent contrat est soumis à la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relative aux loyers dans les zones tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.





CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

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

Emplacement de stationnement extérieur-Lot n°: 13 Garage fermé-Lot n°: Emplacement de stationnement en sous-sol -Lot n°:

Cave - Lot n°: Collier - Lot n°: Autres dépendances (à définir) - Lot n°: Détecteur de fumée

D. Parties-Equipements et accessoires d'usage commun

- Employé d'immeuble Gardien Interphone Ascenseur Vide-ordures Local poubelle
- Espaces verts Portail électrique Piscine Aire de jeu Aire de stationnement Tennis Climatisation collective
- Autres :

(1) Mise en place soumise au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la tel de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :

- Réception des services de télévision par voie hertzienne : OUI / NON

Il existe un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble qui distribue des services de télévision. L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Il convient de s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

III - Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Le contrat de location prendra effet le 31 août 2015 pour se terminer le 30 août 2018

B. Durée du contrat : trois ans / six ans

C. Evénement ou raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

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

IV - Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1) Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 520,00 € - cinq cent vingt Euros

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones « tendues » :

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

OUI / NON

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

- Montant du loyer de référence : €/m² Montant du loyer de référence majoré : €/m²

- Complément de loyer : Loyer de base : € Montant du complément de loyer : € - Caractéristiques du logement justifient ce complément de loyer :

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire : Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 355,80 €

Date de versement : 02/08/2015

Date de la dernière révision du loyer : 30/07/2014

2) Modalités de révision

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail.

a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1T2015 Valeur : 125,19 (www.insee.fr)

R. Charges récupérables

1) Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle Paiement périodique des charges sans provision

2) Montant des provisions sur charges : 73,00 € - soixante-treize Euros

C. Modalités de paiement

• Périodicité du paiement : Mensuelle

• Paiement : à échoir / à terme échu

• Date ou période de paiement : le 1^{er} de chaque mois

Lieu de paiement : Dans le cas où le bailleur est représenté par un mandataire, le locataire s'oblige à adresser les règlements à l'ordre du mandataire et à l'adresse ci-dessus précisée.

• Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 593,00 € - cinq cent quatre-vingt-treize Euros

V - Travaux

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis le fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : Nature : / Montant : €

Si travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois, Montant : €

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur, sauf travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence :

• Nature des travaux :

• Modalités d'exécution :

• Délai de réalisation : Et montant de la majoration du loyer : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

• Durée de cette diminution :

• En cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justifications des dépenses :

VI - Garanties

Le garant est M. YVES THOMAS et se trouve à l'adresse ci-dessus indiquée.

Parapher :

En tant qu'acceptation de la cession de biens et de la garantie personnelle et solidaire de la location, le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la tel de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :



CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 520,00 € - cinq cent vingt Euros

VII – Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et qui peut être formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur. Les colocataires sont solidairement tenus au paiement de toute somme due en vertu du présent bail et de ses annexes.

VIII – Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu qu'à défaut :

- > Du paiement du dépôt de garantie ;
- > Du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires ;
- > De se pourvoir ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès.

Le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce conformément à la loi n°99-462 du 6 juillet 1999 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Il est expressément convenu qu'à défaut de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie, le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°99-462 du 6 juillet 1999 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect, par le locataire ou toute personne de son chef, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°99-462 du 6 juillet 1999, le contrat de location sera résilié de plein droit dès l'obtention d'une décision de justice passée en force de chose jugée constatant le non-respect de cette obligation.

IX – Honoraires de location

A. Dispositions applicables

* Il est rappelé les dispositions du I de l'article 510 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que l.A.3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se lier ou prêter leurs concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret.

Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

* Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires :

1) Honoraires à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction du bail : 520,00 € TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 181,35 € TTC
- Autres prestations :

a) Détail de la prestation :

b) Conditions de rémunération :

2) Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction du bail : 520,00 € TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 181,35 € TTC

X – Autres conditions particulières

1. Visite des lieux

En cas de mise en vente ou location, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur ou son mandataire, ou à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, et ce pendant toute la durée du préavis.

2. Données personnelles

Dans le cadre de vos relations avec la société Citya - Belvia Immobilier, des informations vous concernant sont susceptibles d'être recueillies à tout moment et par différents moyens. Nous ne recueillons que les informations nécessaires à leur traitement et les conservons pendant la durée de ce(s) traitement(s).

Ces informations sont destinées à la société Citya - Belvia Immobilier, en tant que responsable du traitement. Elles sont enregistrées dans notre fichier clients prospect. Elles peuvent également être communiquées aux autres sociétés appartenant et/ou affiliées à toute société actionnaire directe ou indirecte de Citya - Belvia Immobilier, à ses filiales directes ou indirectes ainsi qu'à des tiers (partenaires, mandataires, prestataires, sous-traitants). Les informations que vous communiquez peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : Gestion et suivi de votre relation avec la société Citya - Belvia Immobilier, ainsi qu'avec les tiers impliqués dans cette relation ; réalisation d'études et d'analyses visant à améliorer nos produits et services ; participation à des programmes et animations ; prise de contact par email (ou autrement) ; prospection commerciale et proposition d'offres susceptibles de vous intéresser. Les documents que vous communiquez peuvent être dématérialisés dans le cadre de la gestion électronique des documents.

Parapher : *BC HB*

Le document est le propriété exclusive de la société Citya - Belvia Immobilier. Toute réimpression ou diffusion non autorisée sans le consentement préalable de la société Citya - Belvia Immobilier est formellement interdite. Toute réimpression ou diffusion non autorisée sans le consentement préalable de la société Citya - Belvia Immobilier est formellement interdite.



5/5

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Conformément à la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification que vous pouvez exercer soit par courrier postal à CITYA - Belvia Immobilier - Direction Développement et Systèmes d'Informations - 33/43, avenue Georges Pompidou - Bâtiment C - TSA 80062 - 31131 BALMA Cedex, soit par courrier électronique à donnees.personnelles@citya-belvia.fr. Vous pouvez vous opposer à leur communication à des fins de prospection commerciale. Vous pouvez également vous opposer, pour des motifs légitimes, au traitement des informations vous concernant. Néanmoins, dans ce cas, vous devez savoir que la société Citya - Belvia Immobilier ne sera plus en capacité de répondre à vos demandes.

3. Entretien

Il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien annuel auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (chauffage central, chaudière et/ou chauffe-eau) lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz notamment en bouteille sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR. Dans le cas où cette autorisation serait donnée, le LOCATAIRE devra prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

4. Responsabilité

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai le BAILLEUR ou de son mandataire de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers, ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de ce manquement. Il sera, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations d'eau, ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux et résultant de cas de force majeure, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

5. Tolérance

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme générales d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin. Le BAILLEUR pourra notamment remplacer le gardien éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien.

6. Engagement de caution

Monsieur, né(e) le à se porte(nt) caution(s) solidaire(s) du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci. Et le cas échéant,

Monsieur, né(e) le à se porte(nt) caution(s) solidaire(s) du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.

7. Divers

XI - Annexes

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

- A. Un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - ✓ Un diagnostic de performance énergétique ;
 - ✓ Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - ✓ Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 ;
 - ✓ Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (liste définie par arrêté préfectoral).
- C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- D. Une notice relative aux réparations locales.
- E. Une notice relative aux charges récupérables.
- F. Un état des lieux.
- G. L'ensemble des actes de cautionnement des obligations du locataire.
- H. Une autorisation préalable de mise en location, uniquement si le bien se situe dans un territoire, territoires avec habitat dégradé tel que défini à l'article 42 de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- I. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les logements comparables, uniquement dans le cas où la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure de loi de loi qui le loyer préférentiel appliqué était initialement sous-évalué.

Signature des parties : Fait au cabinet du mandataire à AUBIGNAN le 17/07/2015 en autant d'originaux que de parties. Le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes et s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux lors de la prise de possession s'il n'est pas établi ce jour.

Approuvant mots lignes rayé(s) nul(l)s

Le bailleur ou son mandataire
Signature précédée de la mention manuscrite :
« Bon pour accord »
BELVIA IMMOBILIER
N° de Gestion
0 4 3 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100
33-43 Avenue Georges Pompidou - Bât C
TSA 80062 - 31131 BALMA Cedex
Tél : 05 67 12 62 88 - Fax : 05 61 12 67 00
AOS Toulouse 40010772 - 04254012

Le locataire
Signature précédée de la mention manuscrite :
« Bon pour accord »

Le colocataire
Signature précédée de la mention manuscrite :
« Bon pour accord »

La caution
Signature précédée de la mention manuscrite :
« Bon pour caution solidaire »

Document est la propriété exclusive de la société CITYA - Belvia Immobilier. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la société CITYA - Belvia Immobilier est formellement interdite.



Notice d'information annexée au contrat 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 conventionnellement 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 règles 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 certaines aménagements pour les locations mobilières ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour préserver 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 (lire l'article 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 mobilières et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. B.1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un type déterminé 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...), à condition qu'il en ait un autre d'origine que ce dernier et remis à chacune des parties. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment identifier des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'incapacité du supérieur 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. 6.1.1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables et 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 imposent au locataire d'habiter des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de déviance ou d'impôt de solidarité, 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

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 (par exemple, une société, une association). A la fin du bail et à défaut de contrat écrit par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou renouvelé automatiquement si 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. 6). Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'un 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 continue au locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et n'a repris 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 même report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été constaté, le bail se poursuit jusqu'au début de trois ans (art. 6.1).

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'un mois ou un an. A la fin du bail et à défaut de contrat écrit au bailleur ou le locataire ou de renouvellement du bail, le bail est reconclu 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 huit mois qui n'est pas reconclu automatiquement. 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 librement arrêté entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones ou à exists un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant une détérioration excessive d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La loi des communes comprises dans ces « zones de tension du marché local » est fixée par décret.
• Logements situés dans des « zones de tension du marché local » (art. 10) : Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de réajustement d'un logement. Ainsi, au moment d'un changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, réajusté sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans ces zones, en particulier lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de référence 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 occupés 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 durée des années de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.
• Logements situés dans certaines « zones de tension du marché local » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-1) : 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'applique sur des références de loyer déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché local local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil généraliste. A partir de ces données, les préts concernés sont annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique définis, des références de loyer (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence majoré élargies) dans le respect de critères de surface habitable.

Dans les communes où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au même titre 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 ses caractéristiques de justification doivent être mentionnés dans le contrat de location. La localité 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. Règles en matière de loyer (art. 17-1) : Lorsque 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 dresse d'un état 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 consécutifs à des travaux (art. 5 et 17-1) : Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de référence peut être révisé à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur ou le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera effectuer à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location qui prévoit ce réajustement doit être la mentionner la diminution de loyer appliquée suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, leur non modalité d'application. Lorsque les travaux 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 25-2) :

Note : zones de tension du marché local. « Le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur constate que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation du 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 être accompagnée de la réévaluation du loyer (art. 17-2 [III] et indiquant le montant du nouveau loyer proposé ainsi que le IRL des références de loyer ayant servi à la détermination. 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 est saisie de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge soit par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui lèvera 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 renouvelé aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé) et une clause le prévoit). Lorsque 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 % du dernier loyer, l'augmentation est déduite de par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, si c'est une personne morale. Cette hausse s'ajoute sans révision annuelle à la variation de l'indice de référence des loyers ;
• lorsque la hausse est supérieure à 10 % du dernier loyer, elle doit être, dans tous les cas, émise par acompte et le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par acompte pour tout cas. Dans ce cas, l'augmentation continue à bénéficier lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certaines communes (art. 3.3.1.3), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat conviennent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché local », un décret limite la hausse du loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché local » 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 prévues :
 - la localité 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 deux 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 majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins deux mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence majoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certains 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 dépenses réparations relatives aux parties communes, et de certaines dépenses liées à des services localitaires. La liste des charges récupérables est strictement énumérée par un décret (Décret n° 87-733 du 28 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-1200 du 29 décembre 1989 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'économie locative et limitant la liste des charges récupérables) et distingue huit postes de charges. Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière particulière et apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière générale 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 est due

Parapher :





Notice d'information annexée au contrat de location

Une affectation chaque année on compare le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses affectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-pneu au locataire ; dans le cas contraire, il peut ériger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être donné sous les cas suivants :
- le maître des lieux doit communiquer au locataire :
- le récapitulatif des charges localités par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, gaz, etc.) ;
- le mode de répartition entre les locataires et le logement qui 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 récapitulatif, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (dépense, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2018, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie électronique au par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.
Si la répartition des charges n'a pas été effectuée dans les six mois suivant leur réception, le locataire peut exiger un paiement complémentaire sur deux 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 répartition 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, généralement 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. 11 et 15-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-3)

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 investit dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économie d'énergie.
Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixé et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement définies 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 électronique. Aucune frais liés à la gestion de fonds d'échéances ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Prévoyamment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'exécution 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 être l'équivalent d'un mois de loyer pour les locations meublées. Le montant du dépôt est restitué à deux mois de loyer (art. 25-5).

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 2.2.2.

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

Une garantie autonome peut être constituée 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 locataire s'engage, 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 de 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 locales 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 locaux, assurance prévoyance) ou si le logement est loué à un étudiant ou un apprenant.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière limitée, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de financement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.
Le bailleur ne peut en fin de payer 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 au cautionneur le contrat de location et 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 n'est fixée dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

- Totalité, la caution ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.
En pratique, la caution qui réalise son engagement reste dans la liste des dettes localités jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'est plus tenue lorsque le bail est reconstruit ou renouvelé.
- Engagement à durée déterminée :
Quand une durée précisée est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes localités jusqu'à la date initialement prévue.

- Unilatéralité (de l'engagement tenu ou du meublé) (art. D-1) :
Dans une location, les cotés locaux et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement responsables du paiement du loyer. Toutefois, dès que la caution est formellement indiquée dans l'acte de cautionnement, le bailleur ne peut plus réclamer la caution au locataire, ni au locataire au bailleur, ni à l'inverse.
Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour la localité cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des cotés locaux.

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

À la date de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document établit l'état du logement tenu avec précision, ainsi que les équipements déjà existants. En complément de l'état des lieux dressés à l'entrée et à la sortie du locataire, le bailleur pourra demander réparation des dégradations constatées 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 est en mesure de prouver le contraire ou si le bailleur a fait constaté à l'admission de l'état des lieux.
Il est établi par deux constatations et attestations 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 être établi par deux constatations effectuées à la réception. La localité peut demander au bailleur ou à son représentant de constater l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant la date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe commencent l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de constater l'état des lieux, le locataire peut saisir le commissaire départemental 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 visiter les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les faits d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les faits qui sont l'objet de diligences par décret (Décret n° 08-1089 du 12 décembre 1896 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale).
Location de logement meublé :
Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé de mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-6).

(2) Décret n° 08-1089 du 12 décembre 1896 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 dont des éléments de confort le rattachent conforme à l'usage d'habitation. Un décret (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent) a été pris pour l'application de l'article 607 de la loi n° 2000-1200 du 12 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipement 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 en 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, le commissaire départemental de conciliation peut être saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisi ou d'accord constaté par le commissaire, 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 de s'équiper en bon état de fonctionnement.
Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent conclure, 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. § 1.5.1.2.4). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décent.

- Entretien du logement :
Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'utilisation normale des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (mauvais réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

- Aménagement 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 rénovation.
A titre d'exemple, la modification des couleurs des peintures ou la pose de papier peint pourraient être considérées comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait opposer. En revanche, le fait d'installer une cuisine ou de transformer une chambre en bureau 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 tenu est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux adéquatement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi louer ou faire louer les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de veto 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 gêner dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux domestiques, 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 d'arrêter le trouble, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

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 s'opposer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

- Livraison du logement :
Le locataire doit accepter 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, deinge aux fenêtres...);
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, il ne peut être loué à usage

Parapher:





Notice d'information annexée au contrat de location

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 et des charges de la partie sous-louée s'applique au sous-locataire et ne peut en aucun cas être inférieur à celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et du copro de bail en co-vo.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager notamment le logement qu'il occupe (changement de meubles, pose de papier peint, modification des peintures...), à 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 état des lieux ou faire du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (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'entretien ou d'entretien du logement lui-même ou des parties communes, les travaux d'entretien de la performance énergétique et des travaux de mise aux normes de sécurité. 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 le 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 aux les artisans, entrepreneurs et pour les fins (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ses jours). Si les travaux durent plus de vingt et un jours et nécessitent l'habitation du logement, une réduction de loyer peut être opposée au profit du locataire. En cas d'absence (travaux à caractère temporaire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, notamment l'habitation de la personne ou du logement), le locataire peut également saisir le juge pour interdire ou limiter 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 petites réparations du logement et des équipements ménagés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'entretien des réparations locatives dont la liste est définie par décret (Décret n° 87-712 du 25 août 1987 relatif aux réparations locatives), sauf si elles sont considérées par vétusté, négligence, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; - le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cause de son usage du logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont été provoquées par des forces majeures, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qui n'a pas intervenu dans le logement.

Assurances :

- le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (notamment dégâts des eaux, incendie, explosion et de la justice) lors de la remise des clés par le bailleur, et à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. Si le locataire ne le fait pas, le bailleur peut demander la restitution du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. En cas de succession, dans un logement ou du mobilier, les parties peuvent convenir des conditions de la police de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des locataires.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-B)

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

- Motif : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est adressé 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.
• Effet : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait ouvrir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même en cas de congé anticipé. Le congé, s'il est, en accord avec le locataire, est pris, 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 une dans des zones de tension du marché locatif - ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un contrat emploi, de retraite, de pénie d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une période d'absence de sorte justifiant un changement de résidence et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapée, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et la justification de ce motif de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique. Location meublée : Le délai de préavis est d'un mois.

des zones de tension du marché locatif - ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un contrat emploi, de retraite, de pénie d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une période d'absence de sorte justifiant un changement de résidence et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapée, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et la justification de ce motif 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

- Motif : le bailleur peut donner congé à son locataire si l'habitation du bail est dans l'un des cas suivants : 1. Le bailleur sous-écrit le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y louer un proche (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 défunte). 2. Le bailleur souhaite vendre le logement loué. Le locataire est alors prioritaire pour acquiescer le logement. Le bailleur doit lui donner congé au plus tard un an avant la date du congé, assistance et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin défunte). 3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retard de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, conduite de violence, etc. Des notifications peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du revenu des ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'expulsion d'un logement occupé.
• Forme et délai : la notification du congé doit être adressée à chacun des coproducteurs du bail par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué. Location nue : le préavis doit être donné au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information relative aux droits d'habitation et relative à des parties séparées et à leur accès de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente. Location meublée : Le préavis doit être donné 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 contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 20 000 € et être déclaré d'une personne morale.

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 de sortie et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (notamment un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

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

• Délai : 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 de la somme des clés par le locataire. L'abandon de la somme des clés par le locataire est l'acte qui permet au bailleur de constater la restitution de son dépôt de garantie. Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au titre de la 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 territoire collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'à trois mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. Le bailleur est tenu de justifier en retour qu'il a pu se procurer le dépôt de garantie par les factures ou l'attestation de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, de la

lettre de réclamation des taxes impayées restées sans réponse, etc ;

- Sanction de la restitution du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant du dépôt de garantie 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. Règle de prescription (art. 7-1)

En matière locative, le délai de prescription applicable en cas de litige n'est pas applicable en ce qui concerne les litiges relatifs à la possession des biens et au droit de propriété. Il existe une exception à ce principe en matière d'action en restitution de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du débiteur du loyer issu de la résiliation.

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 relative aux litiges le plus précédemment possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (documents justificatifs, factures, photos, etc.). Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation. Valeur de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

- Préparation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel à la commission départementale de conciliation (CDC), présente dans chaque département et placée auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parité égale 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 demande devant la CDC est gratuite.
• Rôle : la CDC a pour rôle de conseiller les parties en état de saisir un litige, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit saisir 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 entrée au 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 (consommation de certains des loyers ou du loyer déterminé en application du décret limitant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers). Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : départ de garantie, état des lieux, résiliation des loyers, usages locatifs, réparations, dommages, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les litiges de nature collective : application des accords sectoriels nationaux ou locaux, des parts 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 individuel ou par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature collective. La saisine de la commission doit être formée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. Le saisine doit indiquer les noms, qualités et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (à défaut, le courrier de saisine peut comporter l'augmentation, etc.).
• Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre avec adresse de conciliation au minimum quinze jours avant la séance. Le préavis est fait par une personne de leur choix ou de leur représentant par une personne désignée à cet effet. Si le demandeur est introduit 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 sa réalisation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

Location - Gestion - Vente - Service - www.citya-bema.com



Notice d'information annexée au contrat de location

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

4.3. Action en Justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exiger 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 être saisi 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 localisé ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en Justice en leur nom et pour leur compte à une association adhérente à la Commission nationale de conciliation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement ou en fait un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations agréées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une commission territoriale compétente ou au médiateur (ONAF ou IJDA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 34)

Ces modalités particulières de résiliation de bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

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

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir la 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-paiement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locaux ;
- 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 de 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-paiement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire assigner le locataire, par acte d'huissier, au 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 signé par l'huissier à la connaissance de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuls cas de paiement et à l'incapacité de le faire, liée par arrêté préfectoral, est attesté.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, après le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement un 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 ou n'est 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 déposé par un huissier de justice, par lequel le demandeur présente la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personnes morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constater de résiliation du bail qu'après avoir eu, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des

expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est répétée consécutivement lorsqu'il y a eu assignation à la CAF/CLIBA ou une d'exécuter le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être précédée par l'envoi du procès de défautement deux mois avant l'audience.

Le juge peut être :

- soit accordé, même d'office, au locataire en situation de précarité 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 si les modalités fixées par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à deux 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 mis en place afin de régler notamment le plus en amont les situations d'impayé locatif. Au sein des différentes actions mises en place sur la 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 créé dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garanties, 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 si les 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'allocation des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, le demandeur doit adresser aux services de son conseil départemental.

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

Dans chaque département, la COPALEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à l'attention des intervenants concernés pour l'élaboration d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé. Elle peut également émettre des avis et recommandations à l'attention des bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de manquement d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des intervenants concernés pour l'élaboration 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. Le contact de l'adresse et la présence de département pour connaître les modalités de mobilisation de chacun.

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 constatation d'expulsion. 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 indolent 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'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des logements 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 adresser une demande pressante d'indemnisation auprès du préfet, puis devant la chambre administrative pour obtenir réparation des préjudices.

• Trêve hivernale

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les expulsions sont protégées et ne peuvent être exécutées. Ce délai expéditionnaire doit être mis à

profit pour activer tous les dispositifs de logement. 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 activer 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 assurée d'un logement correspondant à ses besoins familiaux. Le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants.

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas que bailleurs de demander et d'obtenir un logement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, toutes 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 appartiennent au public en concept général, nombre et personnelisés 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.fr/accueil>).

• Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisse d'allocation familiale (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 adhérents, qui agissent à ce titre à la commission nationale de conciliation :

- 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 (CCLCV) ;
 - 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 ou administratif. Le site <http://www.maisonsjustices.com/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de Justice et du Droit la plus proche de votre domicile.

• Informations administratives :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.logement.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignements des usagers Ase Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).



Notice Réparations locatives annexée au contrat de location

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 (extraits)
Liste non limitative

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menus réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et dérivés de leur usage normal.

Annexe

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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) Avènements et margelles

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Déversoirs d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

Dégorgement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

Grésage des gonds, paumelles et charnières; Menus réparations des boutons et ancrages de portes, des gonds, crémaillères et espagnolettes; remplacement notamment de boutons, clavettes et tergètes.

b) Vitrages

Réfection des vitres; Remplacement des vitres déformées.

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

Grésage

Remplacement notamment de cordes, ouïes ou de quelques lamés.

d) Stores et vitres de sécurité

Grésage

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

e) Grilles

Nettoyage et grésage

Remplacement notamment de boutons, clavettes, tergètes.

III. Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons

Maintenance en état de propreté;

Menus réparations de peintures et laponnages; ramies ou plâtres ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que légalco, mosaïque, marbre plastique; rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

Entretien courant et entretien courant de la ventilation; Remplacement de quelques lamés de parquet et ronds en édit, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et meubles tels que placards, baguettes et modules

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

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 équipés de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'épandage

Visites

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

Remplacement des vannes, robinets, membranes, boîtes à eau, allumage pièce-électrique, clapets et joints des appareils à gaz; Ringage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; Remplacement des joints, clapets et pièces d'usure des robinets; Remplacement des joints, robinets et joints d'écoules des chasses d'eau.

a) Eviers et appareils sanitaires

Nettoyage des débris de cuisine, 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 lumineux; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menus réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, ferres à repasser, aspirateurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, arcanes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles ecclésiastiques, chronomètres, glaces et miroirs.

b) Menus réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.

c) Grésage et remplacement des joints des vitres.

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

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987 (extraits)
Liste limitative

Article 2

Par l'application du présent décret:

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les travaux effectués par le locataire en l'espèce et les autres travaux dans le cadre d'un contrat de location. Le locataire est tenu de faire à l'égard des travaux de réparation d'entretien, lesdites charges du contrat de location, du genre de l'ouvrage ou de l'ouvrage d'entretien, des dépenses d'entretien qui sont supportées par les charges locatives à concurrence de 10% de leur montant. Lorsque existe un contrat d'entretien, le locataire doit s'assurer que ce contrat couvre les dépenses récupérables et les autres dépenses.

b) Les dépenses de travaux récupérables s'inscrivent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales de l'employé d'immobilier conformément à son contrat de travail, qui fixe notamment le montant de la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes. Les dépenses de travaux récupérables à concurrence de 10% de leur montant y compris les autres dépenses supportées par les charges locatives et les charges prises dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail et en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le locataire ou le conjoint d'effectuer ceux desdits travaux.

c) Lorsque le locataire ou le conjoint d'effectuer ceux desdits travaux conformément à son contrat de travail, l'employeur des parties concernées et l'employeur des parties concernées, conformément à son contrat de travail, qui fixe notamment le montant de la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes, sont exonérés de l'impôt sur le revenu des bénéfices et les charges prises dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail et en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le locataire ou le conjoint d'effectuer ceux desdits travaux.

d) L'étude de questions au de concepts qui ont été, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'entretien des locaux est assimilée à un personnel technique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux paragraphes ci-dessus:

- la salaire en nature,
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise;
- les indemnités de départ à la retraite;
- les indemnités de licenciement;

e) La cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par la comité d'entreprise; la participation de l'employeur au conseil d'entreprise;

f) La cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par la comité d'entreprise; la participation de l'employeur au conseil d'entreprise;

g) La cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par la comité d'entreprise; la participation de l'employeur au conseil d'entreprise;

h) La cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par la comité d'entreprise; la participation de l'employeur au conseil d'entreprise;

i) Le remboursement d'éléments d'équipement ou d'entretien assimilés aux menus réparations en vertu de leur caractère de plus-value de leur valeur.

Date: 10/08/15
Signature(s): [Signature]





Notice Charges récupérables annexée au contrat de location

Annexe

Liste des charges récupérables

I. ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1) Dépenses d'électricité.

2) Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine

Menues réparations :

- de la cabine (poutons d'arrêt, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
- des papiers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- des balais du moteur et fusibles.

II. EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOGEMENTS PRIVATIFS ET DES PARTIES COMMUNES

1) Dépenses relatives :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes ou de ses bâtiments, y compris la station d'épuration,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du Code de la Santé Publique.
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
 - à l'électricité,
 - au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2) Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des pichers, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- entretien courant et graissage des pompes de relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards,
- graissage des vannes et robinets et réfections des presse-étoupes,
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
- vérification et entretien des régulateurs de tirage,
- réglage des vannes, robinets et têtes ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion,
- entretien des épurateurs de fumée,
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées,
- conduite de chauffage,
- frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- entretien de l'adoucisseur, du détendeur d'eau, du surpresseur et du détendeur,
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints,
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
- rodage des sièges de clapets,
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. INSTALLATIONS INDIVIDUELLES CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

1) Dépenses d'alimentation commune de combustible.

2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :

Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- dépannage,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide

- eau chaude,
- contrôle des groupes de sécurité
- rodage des sièges de clapets des robinets
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

Menues réparations :

- 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.

IV. PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1) Dépenses relatives :

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

2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

3) Entretien de propreté (frais de personnel)

V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation (Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipement de jeux)

1) Dépenses relatives :

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

2)

a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratisage, nettoyage et arrosage concernent :

- les allées, aires de stationnement et abords,
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),
 - les aires de jeux,
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
- Entretien du matériel horticoles,
Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. HYGIÈNE

1) Dépenses de fournitures consommables :

- sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets,
- produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonies échecs de vide-ordures.

2) Exploitation et entretien courant :

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

3) Elimination des rejets (frais de personnel).

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

1) Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2) Exploitation et entretien courant :

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

3) Divers :

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

VIII. IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- droit de bail,
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage.

Date : 20/08/15

Signature(s) :