

Affaire : ML CONSEILS ESQ LJ
Dossier n° : 26/00047
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 27 MAI 2026 – 9H30

DIRE OOCUPATION
1^{er} LOT DE VENTE – Bien de BONDY

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le vingt août

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur judiciaire de :

-

Fonction à laquelle elle a été désignée par suivant jugement de liquidation judiciaire bi-patrimoniale rendu par le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, procédures collectives, en date du 15 juillet 2024.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie du bail de location du bien situé 4, rue Germaine Tillon, 93140 BONDY constituant le 1^{er} LOT DE VENTE.

Et elle a signé sous toutes réserves.

nexi

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION
LOCAUX NUS
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (A.O. du 8.07.89) modifiée

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location,
- d'une seconde partie annexe comprenant la notice d'information (Article du 29/05/2015).

L'IDENTIFICATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les suivantes :

AVOVENTES

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue par les présentes au preneur, qu'il les accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions particulières, générales et spéciales suivantes, qui résultent de l'application des lois n° 86-1290 du 23/12/1986, n° 89-462 du 06/07/1999 et n° 94-624 du 21/07/1994, N° 2009-323 du 26/03/2009, et n° 2014-368 du 24/03/2014.

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

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

PARAGRAPHES

1

1

1

1

nexi

L'OBJET DU CONTRAT

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

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

Résidence : RUE GERMAINE TILLON
Adresse : 4 RUE GERMAINE TILLON 33140 BOMBY
Numéro de convention :

Type d'habitat : Collectif

Régime juridique de l'immeuble : Copropriété

Période de construction :

N° Lot de copropriété : L7000408 Tenants charges générales : /
Bâtiment : RUE GERMAINE TILLON Escalier : Etage : 2 N° porte :

Nature du bien : Appartement
Type de bien : Type 4 Type 4
Surface habitable du logement : 68,50 m² (Art R111-2 du code de la construction)
Modalités de production de chauffage = Individuel -
Modalités de production d'eau chaude = Individuelle -

Dépenses énergétiques
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L126-26 du Code de la construction et de l'habitation : entre 320 € et 480 €. Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année 2021.

Description du bien :
Un appartement n° 203 comprenant un séjour avec espace cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains wc, balcon

Locaux accessoires :
Nature du local : Stationnement intérieur N° Lot de copropriété : L7000141 Tenants charges générales : /
Bâtiment : RUE GERMAINE TILLON Escalier : Etage : N° porte : 43

Parties et équipements à usage commun

B. Destination des locaux :

Usage : HABITATION PRINCIPALE

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

A. Date de prise d'effet du contrat :

Le bail prend effet le 03/02/2023 pour se terminer le 02/02/2026.

B. Durée du contrat :

Le présent bail est consenti pour une durée de 3 année(s).

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

PARAGRAPHES

2

1

1

1

nextix

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

Fixation du loyer initial

Le loyer mensuel initial est fixé à : 904,00 € NEUF CENT QUATRE EUROS

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

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

Montant du loyer de référence = /m²

Montant du loyer de référence majoré = /m²

Complément de loyer : NON

Logement vacant depuis moins de 18 mois : OUI

Montant du dernier loyer (hors charges) acquitté par le locataire précédent : Néant

Montant du dernier loyer (hors charges) appliqué au précédent locataire : Néant

Révision du loyer

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

Indice de référence pour la révision des loyers
Indice de référence des loyers du 41EME TRIMESTRE 2022 (publié par l'INSEE) soit 137,26

B. Charges récupérables

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

Montant des provisions sur charges = 134,00 €

CENT TRENTÉ-QUATRE EUROS

C. Modalités de paiement

Périodicité de paiement = Mensuel

Paiement = A l'achor

Date = Le premier jour du terme

nextix

V. TRAVAUX

- Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail : NON
- Nature et montant des travaux litc. : _____

- Négociation du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : NON
- [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]
- Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : NON [nature de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 904,00 € soit NEUF CENT QUATRE EUROS.

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

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les co-titulaires du bail (en cas de pluralité de locataires) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1958 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Cette solidarité s'applique également aux héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder dans le respect de l'article 803 du Code civil.

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

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

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

— deux mois après un commandement demeure infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

— un mois après un commandement demeure infructueux à défaut d'assurance contre les risques locaux.

— un mois après un commandement demeure infructueux à défaut de respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répétés entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

nexity

A. Dispositions applicables

Conformément à l'article 51 de la loi du 08/07/1989, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entretien 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 1.

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

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

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour l'organisation de la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 10,00 €(1) ttc/m² de surface habitable.

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

B. Détail et répartition des honoraires

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

A la charge du locataire :

- Honoraire d'organisation de la visite / constitution du dossier candidat / rédaction du bail : 443,33€ ht soit 532,00€ ttc

- Honoraire de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 166,25€ ht soit 199,50€ ttc

A la charge du bailleur :

- Honoraire d'organisation de la visite / constitution du dossier candidat / rédaction du bail : 443,33€ ht soit 532,00€ ttc

- Honoraire de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 166,25€ ht soit 199,50€ ttc

X.AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

os
n

os
n

os
n
n
n

PARAPHES

nexity

XI.INFORMATIONS PARTICULIERES

> Relatives au contenu du contrat

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

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

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

> Relatives à l'entretien annuel des chaudières individuelles (Décret n°2009-440 du 9 juin 2009)

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

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

A ce titre, l'entretien devra être réalisé par un professionnel qualifié (article 16 de la loi n°86-603 du 5 juillet 1986).

> Relatives à l'entretien annuel des autres installations individuelles

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

> Relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 1417-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone?.....

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

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

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 126-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes :

☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols

☒ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

os
n

os
n

os
n
n
n

PARAPHES

NEXITY

☐ Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances

☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹⁾ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

> Relatives au diagnostic de performance énergétique

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

> Relatives au constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.

La localité reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

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

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

> Relatives à la fourniture d'énergie (lois du 7 décembre 2008 et du 21 janvier 2009)

Le bailleur déclare que le précédent occupant :

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

☐ N'a pas abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité)

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

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

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

Il comporte :

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

> Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2008)

Si les locaux tous comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe la localité des modalités d'utilisation de ceux-ci.

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

Un diagnostic doit être produit pour tous les logements dont les installations intérieures de gaz et d'électricité ont plus de 15 ans (durée de validité : 5 ans).

PARAPHES

NEXITY

XII. Informatique et libertés

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

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

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

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

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

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

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

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity Lamy - 19 Rue de Vienne - TSA 50028 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

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

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

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

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

DOUI
NON
DOUI
NON

XIII. Transmission des informations

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

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

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

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

PARAPHES

nextiU

convenant pas de la reconstruction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre manifeste entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par des modalités complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes complémentaires au moment de la mise en location du marché local est fixée par décret. Logements situés dans des zones de tension du marché local (art. 10). Pour permettre de maintenir un niveau d'évolution des loyers en cas de récession d'un logement, le loyer peut être supérieur au loyer de référence, le loyer d'un bien ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué, révisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements 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 dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Logements situés dans certaines zones de tension du marché local : celles d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9). Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'applique sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique. A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable. Dans les limites ou l'entité préfectorale est prise, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré. Ce dernier devient le seul applicable dans la zone de tension. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un coefficient de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce coefficient de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. La location doit être complétée de loyer et les caractéristiques le complétant de loyer en respectant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1). Lorsqu'une clause du contrat, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac, et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision. Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande, elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location. 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consensuelle à des travaux (art. 6 et 17-1). Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être révisé à la hausse ou à la baisse

en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de réviser le loyer ou l'une ou l'autre des parties l'a autorisé à ses fins avant l'expiration du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoit cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer des modalités de répartition. Lorsqu'un concenseur des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9). Lorsque la révision du loyer a été effectuée, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail et le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué. Il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux données habituellement constatées dans le voisinage pour des logements comparables, il doit faire cette proposition au moins six mois avant la réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé, ou enregistrement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation du loyer (art. 17-2 (III) et III) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et, en cas d'échec, rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixe alors l'ajustement du 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 (fonctionnement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou faite judiciairement, celle-ci est appliquée progressivement au cours du bail renouvelé : lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 %, le bailleur propose, à un particulier, ou par saisine sur six ans, l'ajustement du loyer applicable. Cette hausse peut être hors révision annuelle, liée à la variation de l'indice de référence des loyers ; lorsque la hausse est supérieure à 10 %, le bailleur propose, six mois avant la date de la révision, un nouveau loyer, qui doit être, dans tous les cas, étudié par saisine sur six ans. L'ajustement par saisine s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'appliquer tout du renouvellement suivant.

Enfin, sur certaines communes (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités : dans l'ensemble des zones «à tension du marché local», un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ; dans les zones «à 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 ouvertes : le locataire peut engager une action en diminution de loyer et le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'élève supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins dix 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 enregistrement ; le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dans la zone où le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire. Les frais des chantiers récupérables sont imputés au locataire par un décret (1) qui distingue huit postes de charges. Le bailleur peut donc récupérer ces charges après des locataires de

nextiU

deux manières : de manière ponctuelle en reportant les justificatifs des dépenses engagées ; de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire, dans le cas contraire, il peut engager un complément. Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié. C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire : le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseurs...) ; le mode de répartition entre les locataires et le logement est établi dans un formulaire coté ; une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives. Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit faire la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fourniture). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre les justificatifs des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dans les six mois suivant la demande. Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut engager un paiement échelonné 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, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 6-1 et 25-10). D'après le 87-713 du 28/08/1987, pris en application de l'article 18 de la loi no 86-1280 du 23/12/1986, l'absence de justificatif de charges locatives constitue l'absence de la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre locative et l'impact la liste des charges récupérables.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 25-1)

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

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire tout ce qui lui est demandé, 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 remplacée par voie dématérialisée. Aucune fin de bail ne peut être l'objet d'un décompte de charges locatives (art. 21).

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail. Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-4). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au

bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution, c'est la personne qui, dans un document écrit appelé acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de ce dernier (ex. : loyer, charges, frais de remise en état du logement...). Exigibilité : Le bailleur ne peut engager de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un agent. En principe, lorsque le bailleur a une personne morale, trois sociétés immobilières familiales, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est portée par certaines organismes. Le bailleur ne peut enfin pas réduire la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Forme et contenu de l'acte de cautionnement : L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines mentions, écrites de la main de l'un des deux. D'une part, l'engagement est conclu entre le bailleur et la caution, d'autre part, l'engagement est conclu entre la caution et le garant. Si aucune date d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, la restitution exigible au bailleur ne peut être que l'engagement du bail en cours. En pratique, la caution qui réside sur l'engagement révisé doit donc verser des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'est pas tenue jusqu'à la fin du renouvellement ou du renouvellement à durée déterminée. Quand une durée précisée est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas réviser son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement tout nu ou meublé) (art. 6-1). Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent cautions pour leur compte peuvent être solidement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne caution, celle-ci doit être souscrite par un nouveau colocataire le remplacant ou, à défaut de remplacant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du contrat. Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise en état de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qui l'équipent. En comparant l'état des lieux dressé à l'entrée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par l'une des parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à son établissement. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les six jours suivant sa date de réintégration pour tout dommage concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail. Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-4). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au

03 09 04 05 06 07 08 09 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

nextiU

bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution, c'est la personne qui, dans un document écrit appelé acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de ce dernier (ex. : loyer, charges, frais de remise en état du logement...). Exigibilité : Le bailleur ne peut engager de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un agent. En principe, lorsque le bailleur a une personne morale, trois sociétés immobilières familiales, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est portée par certaines organismes. Le bailleur ne peut enfin pas réduire la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Forme et contenu de l'acte de cautionnement : L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines mentions, écrites de la main de l'un des deux. D'une part, l'engagement est conclu entre le bailleur et la caution, d'autre part, l'engagement est conclu entre la caution et le garant. Si aucune date d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, la restitution exigible au bailleur ne peut être que l'engagement du bail en cours. En pratique, la caution qui réside sur l'engagement révisé doit donc verser des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'est pas tenue jusqu'à la fin du renouvellement ou du renouvellement à durée déterminée. Quand une durée précisée est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas réviser son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement tout nu ou meublé) (art. 6-1). Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent cautions pour leur compte peuvent être solidement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne caution, celle-ci doit être souscrite par un nouveau colocataire le remplacant ou, à défaut de remplacant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du contrat. Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

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

Lors de la remise en état de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qui l'équipent. En comparant l'état des lieux dressé à l'entrée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par l'une des parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à son établissement. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les six jours suivant sa date de réintégration pour tout dommage concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail. Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-4). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au

03 09 04 05 06 07 08 09 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

rationaux locaux, des plans de conciliation locale, d'entraide et de fonctionnement, des imbricés ou d'un groupe d'émancipés locaux de salarie. Le CDC peut être saisié par le bailleur ou les locataires concernés, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle se rapportant à la location d'un logement individuel, mais pas au cas où le bailleur, propriétaire ou une association représentative des locataires de la commune doit être formulé en double exemplaire et sa saisie de la commune doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétaire du département. Les saisies doivent indiquer les noms, qu'ils soient connus ou non, ceux qui défendent ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, le litige doit être accompagné de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le contrat de bailleur proposant l'emplacement, etc.). Généralement, ces saisines : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, se posent, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la saisie. Ils peuvent se faire assister par une personne mandatée de leur choix ou se faire représenter par une association ou plusieurs personnes locales, mais sont convoqués à la séance locale représentant 12 au maximum), dont les noms seront communiqués oralement au secrétaire du CDC. Chaque participant expose son point de vue et le CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème. Si un accord n'est trouvé, les termes de la concession font l'objet d'un document signé par chacune des parties. En l'absence d'accord, le CDC rend un avis par écrit sur la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, si cela échouait, sa position.

4.3.1.1. Generalités

Si la société ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'association peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obligation de l'association. Pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation, tout litige relatif à un bail d'habitation relève également du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4000 euros. Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige portant sur une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice au tribunal pour leur compte. Si l'association s'aligne à la Commission nationale du logement, si le litige porte sur ses caractéristiques de logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations agréées ou à une association compétente en matière d'habitat précaire ou à une association compétente en matière d'habitat social ou à une association compétente en matière d'habitat ou à un organisme tel que le CNAH ou le MSA).

payeur des aides au logement (CAF ou MSA)

particuliers du rachat de la dette, tel que prévu par l'art. 29 du décret n° 1.172. Mises en œuvre de la clause résolutoire de rachat de la dette.

Une clause de contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir la résiliation de plein droit en cas d'insolvent, de non-paiement des loyers et des charges locatives ou même contraire - défaut de non-versement du dépôt de garantie - défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs - troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. En pratique, le bailleur devra assigner la locataire devant le tribunal pour faire constater l'insolvent du locataire et faire résoudre et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause valent selon la nature et le lieu de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations notamment le loyer (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières limitées, le commandement de payer doit être signé par l'huissier et la constatation de constatation des actions de prévention des évènements locaux (cf. § 4.4.2) doit être faite que l'un des seuls réalistes au moment et l'indication de la date, ne peut être présumé.

est attentif, le localitaire peut, à compter de la réception du commandement, régler ses dettes, saisir la juge d'instruction pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le localitaire n'a pas pu acquiescer des sommes dues dans les dix mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le localitaire en justice pour faire constater la réitération du plein droit de bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le localitaire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Toutefois, au surplus d'un délai d'un mois après un commandement d'expulsion,

4.3.2.2. Réhabilitation judiciaire

4.3.2.3. *Assignation aux fins de réhabilitation du bail et pouvoirs du juge*

Judge

2. assignation. Si la procédure comporte des assises au Juge, il est possible d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'un procédure judiciaire sera ouverte contre lui. Le bailleur ne pourra alors que des modalités de réalisation du bail qu'il veut assigner sur des critères de son choix. Cependant, la condition de l'existence d'un acte de la part du demandeur est essentielle. La condition de l'existence d'un acte de la part du demandeur est essentielle. La condition de l'existence d'un acte de la part du demandeur est essentielle.

4.4.4. Prävention des exzitationen

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

4.4.1. Le Fonds de solidarité pour le logement

Le bon sens recommande pour le logement (FSL) à été constitué dans chaque département afin d'accompagner des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (facteurs, loyers, ...). Les aides du FSL visent notamment l'aide au paiement : du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement, des charges de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ; des impayés de loyers et de charges ; des loyers impayés ; des dépenses de chauffage ; des dépenses de fourniture d'énergie. Chaque département a ses propres critères d'allocation des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes vivant sous le même toit. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

des expositions locales (CCAPEN

Dans chaque département, le CCAPEX a pour mission de définir des axes et des recommandations à l'attention de tous, personnes physiques ou morales, susceptibles de contribuer à la prévention de l'explosion ainsi qu'à leurs bâtiments et aux installations concernées par une situation d'urgence ou de menace d'explosion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations et a relation des instances compétentes pour l'attribution de grades, franchises ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'urgence. Pour assurer ses missions, elle est dotée de la différence du commandement de payer (cf § 4.2.1). En outre, elle peut être mise à disposition par les organismes payeurs des actes, personnels ou matériels, nécessaires à la réalisation de ses missions.

logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture du département pour connaître les coordonnées et modalités de rattachement.

4.5. Procedure d'expulsion

Variante d'explication : le procureur ne peut être expulsé que sur la décision du juge de l'instruction. Mais cela n'est pas toujours évident, car on comprend d'un acte d'ordonnance de justice ou d'un procès-verbal de constatation d'infraction. Cette ordonnance peut, notamment, faire suite au refus du procureur de quitter ses lieux après un congé différentiellement accordé par le juge de l'instruction. On se demande alors comment réajuster pour le bâillleur, à la mise en oeuvre de la clause de résiliation, qu'une nationalité judiciaire du conjoint. Le bâillleur ne doit en aucun cas avoir saisi le juge de l'instruction, même avec l'assistance d'un avocat. Ainsi, le bâillleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire judiciaire est passible de trois ans de prison et de 300 000

l'art de séduire, au localisme, par un habitier de justice, un commandement de quitter les lieux, l'expulsion ne peut avoir lieu que après un délai de dix mois suivant le commandement, ce délai peut être accru par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution. L'Etat a le droit de prêter son concours à l'expulsion dans les jugements à l'encontre d'un motif tiré de l'ordre public ou l'incapacité à réaliser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de dix mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande judiciaire d'indemnisation spéciale du prelet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice. Très récemment, Durant la période des de l'ordre administratif qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les localistes ont pu constater qu'il n'est pas toujours aisé d'obtenir la suppression de l'indemnité, ne pouvant être attribuée. Ce délai supplémentaire doit être tiré profit pour activer tous les dispositifs de réajustement. Cette tâche est délicate que lors d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en forme de chose jugée, ne peut être saisi de la force publique celle période de grâce. Elle s'ajoute même à la jurisprudence des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont été jugés, sans la réaction des enquêteurs, à l'encontre : « un locataire qui fait un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de police, ou - d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un jugement qui correspond à ses besoins familiaux. En revanche, le juge administratif n'intervient pas au bénéfice de demandeur et l'obligation de jugement d'expulsion n'est même de l'ignorer ou locataire la

commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

suspendues

Les ADIL : Les agences départementales d'information sur la loi, regroupent, auprès du public, un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent aussi des démarches permanentes sur l'ensemble du territoire (http://www.adil.org/fr/adil), les organismes payeurs des aides au logement : - Caisse d'allocations familiaales (CAF) ; - Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires ont plan local, s'adresse de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérés comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui agissent ou ont agi à la commission nationale de concertation : « Association des propriétaires de logements sociaux », « Association des propriétaires de logements intermédiaires (A-FIO) », la Fédération des sociétés immobilières et locataires (FSIL) - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) - organisations nationales représentatives des locataires - la Confédération nationale du logement (CNL) - la Confédération générale du logement (CGL) - la Confédération syndicale des familles (CSF) - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) - l'Association des bailleurs d'ecoles au droit des maisons de justice et du droit et les autres d'ecoles au droit, écoulent également et anonymement. Les personnes rencontrant un problème juridique et administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, la point d'ecoles au droit ou le maison de justice et du droit la plus proche de votre domicile. Informations administratives - matériaux du logement, de l'école, des services et de la santé. <http://www.lanfonction.org> - site officiel de la fonction publique française; <http://www.service-public.fr> - numéro unique de renseignements des usagers Allo Service Public 3939 (code 0,15 €/la minute en moyenne).

Services Techniques / 101

	Durée d'usage théorique	Franchise	Valeur résiduelle après amortissement pour vétusté en %																																
			ANNÉES																																
			Période franchisée										Période dégressive										Période constante												
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	et au-delà				
Sanitaire-Robinetterie ECS	15	4	100	100	100	100	85	95	80	80	75	75	70	70	65	65	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Baignoire																																		0	
Lavabo																																			0
WC (cuvette et réservoir)																																			0
Évier - nos	10	2	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Mécanisme chasse d'eau																																		0	
Abituant WC																																			0
Évier grès																																			0
Méuble évier	15	4	100	100	100	100	95	90	80	70	60	50	40	30	20	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Appareils de production d'eau chaude sanitaire	20	2	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Chauffage - VMC	15	1	100	100	100	85	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Convecteurs électriques																																		0	
Radiateurs																																			0
Organes de manœuvre de radiateurs et convecteurs																																			0
Pièces mobiles VMC	20	5	100	100	100	100	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Menuiserie - Quincaillerie																																		0	
Fenêtres - Portes																																			0
Quincaillerie																																			0
Scierie (intérieur et extérieur)	15	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Occupation	15	3	100	100	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eléments de manœuvre de voler.																																		0	
Appareils, personnes																																			0
Volets - Persiennes																																			0
Store toile ou vénitien	10	1	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Revêtement muraux	30	7	100	100	100	100	100	100	95	95	90	90	85	85	80	80	75	75	70	70	65	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	0	0		
Faïence																																		0	
Peinture / Tapiserie																																			0
Cuisine - Salle de bain																																			0
Autres pièces	8	2	100	100	90	80	65	50	25	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Revêtement du sol	8	2	100	100	90	80	65	50	25	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Aiguillette en séjour																																		0	
Aiguillette en circulation																																			0
Aiguillette autres pièces																																			0
Dalles thermo-plastiques	16	2	100	100	100	85	90	85	80	75	70	60	50	40	30	20	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Revêtement de sol plastique																																		0	
Parquet																																			0
Carrelage																																			0

PARAPHES $\frac{0.6}{0.6}$ $\frac{0.5}{0.5}$

Flexi

Madame, Monsieur,

Vous venez de signer votre nouveau bail d'habitation auprès d'une agence Nexity et nous vous en remercions.

Dans le cadre de vos démarches éventuelles de demande d'aide au logement, nous vous prions de trouver ci-dessous les principales informations qu'il convient de porter sur le site de la CAF selon votre situation.

Coordonnées de l'agence Nexity : NEXITY ROSNY

Adresse : AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

CP : 93110 Localité : ROSNY SOUS BOIS

Le SIRET de l'agence Nexily qui gère votre bail : 48753009902840
(A indiquer sur Caf.fr)

Logement conventionné NON

LE LOGEMENT LOUE

Adresse : RUE GERMAINE TILLION 4 Baillement : RUE GERMAINE TILLION Escalier : N° porte

CP : 93140 Localité : BONDY

Code localaire → N° Localaire : LC1392424

Type de logement : Type 4 Meublé : NON

Surface en m² : 66,50

Loyer mensuel : 904,00 € + Charges mensuelles : 134,00 €

Date de début du bail : 03/02/2023

Munissez-vous des pièces demandées sur le site Caf.fr afin de pouvoir terminer votre demande d'aide au logement dans les meilleurs délais.

Les aides au logement sont versées directement à l'agence qui gère votre bail. Les paiements de la CAF arrivant à terme échu avec parfois un décalage de deux mois, il vous appartient de régler l'intégralité des loyers jusqu'au versement de la CAF et ce même si vous avez opté pour le prêt-à-loyer du loyer.



L'agence Nexily.



CHARGES RÉCUPÉRABLES

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987
Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (extraits)
Article 2 - Pour l'application du présent décret :

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

1 - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1 - DÉPENSES D'ÉLECTRICITÉ

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

- a) Exploitation - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques.
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des machines,
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus, de la cabine et de la machine,
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces.
- b) Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les vices techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (colifors, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
- c) Menues réparations.
- de la cabine (boutons d'envoi, palmelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseurs de cabine, dispositif de sécurité de seil et cellule photoélectrique),
 - des paliers (ferme-porte mécaniques, électriques ou pneumatiques, servos électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
 - des bails du moteur et fusibles.
- II - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOGEMENTS PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES
- 1 - DÉPENSES RELATIVES
- 2 - DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES RÉPARATIONS
- a) Exploitation et entretien courant :
- nettoyage des grilles, électrodes, filtres et clapets des tritieux,
 - entretien courant et graissage des pompes de relè, jauge, conduits de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards,
 - graissage des vannes et robinets et réflexion des presse-étoupes,
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chauffage,
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leux annexes,
 - vérification et entretien des régulateurs de l'éage,
 - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage,
 - purge des ponts de chauffage,
 - tirs de canalis de combustion,
 - entretien des épurateurs de l'unité,
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, l'usage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chauffères y compris leurs puits et stations, ramonage des cheminées, canaux et cheminées,
 - conduite de chauffage
 - frais de location d'entretien et de relèvement des compteurs généraux et individuels,
 - entretien de l'accumulateur, du dilateur d'eau, du surpresseur et du débiteur,
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires,
 - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 - réparation de fuites sur raccords et joints,
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
 - rodage des sièges de clapets,
 - menues réparations visant à remplacer aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - refaits en fluide frigorigène des vannes à l'air.

ou
ou

ou
ou

III - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

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

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

1 - DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS

a) Exploitation et entretien courant :

- Réglage du débit et température de l'eau chaude sanitaire.
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquasat et de pompe.
- dépannage.
- contrôle des raccords, débits et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité adéquate.
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage.
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau.
- contrôle et réflexion d'efficacité des raccordements eau froide - eau chaude.
- contrôle des groupes de sécurité.
- réglage des sièges de clapets des robinets.
- réglage des mécanismes de crasses d'eau.
- b) Menues réparations :
- remplacement des vannes, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz.
- réglage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.
- remplacement des joints, moteurs et joints cloches des crasses d'eau.

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

1 - DÉPENSES RELATIVES

- Affectation.
- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, gâles et petit matériel assésné nécessaires à l'entretien de propriété, 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 propriété tels qu'aspirateur.

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

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

(VOIES DE CIRCULATION, AIRS DE STATIONNEMENT, ARBRES ET ESPACES VERTS, AIRS ET ÉQUIPEMENTS DE JEUX)

1 - DÉPENSES RELATIVES

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

2 - a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

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

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

VI - HYGIÈNE

1 - DÉPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES

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

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- Entretien et vidange des fosses d'égout.
- Entretien des appareils de conditionnement des vidues.

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

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

1 - FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE À LA VENTILATION MÉCANIQUE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- Remontage des conduits de ventilation.
- Entretien de la ventilation mécanique.
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codés et des interlocks.
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de maintenance 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.

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

nextity

LOCATIVES

DÉCRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987

1512 à annexer aux contrats de location

II - DÉFINITION DE LA MOTION D'ENTRETIEN COURANT ET RÉPARATIONS, LOCALITÉS (selon le décret du 26 août 1987)

Article 1er

Sont des réparations locales les travaux d'entretien courant et, les menues réparations, y compris, les remplacements d'éléments assésnés aux dites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Ont, notamment la caractéristique de réparations locales énumérées ci-après.

III - PARTIES EXTÉRIEURES DU BÂTIMENT LOCALITAIRE À L'USAGE EXCLUSIF

A. JARDINS PRIVATIFS

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

B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Entretien de la mousse et des autres végétaux.

C. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHÈNEAUX ET GOUTTIÈRES

- Dégoûgement des conduits.

III - OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENÊTRES

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

B. VITRAGES

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres défectueuses.

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

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

D. SERRURES ET VERRONS DE SÉCURITÉ

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés usées ou défectueuses.

E. GRILLES

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boutons, clavettes, tiges.

III - PARTIES INTÉRIEURES

A. PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS

- Menuiserie en état de propriété ;
- Menus records de peintures et tapissées ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement (tels que l'ancien, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendus assésnables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci).

B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVÊTEMENTS DE SOL

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

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

- Remplacement des lattes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de points de menuiserie.

A. CANALISATIONS D'EAU

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

B. CANALISATIONS DE GAZ

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

C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'ALISANCE

- Vidange.

D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE

- Remplacement des éléments, plâtres, membranes, boîtes à eau, allumage pilot-electrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Raccordage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et pressé-touques des robinets ;
- Remplacement des joints, boitiers et joints cloches des chasses d'eau ;
- ÉVIERIS ET APPAREILS SANITAIRES
- Rettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles des douches.

E. ÉQUIPEMENT D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

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

F. AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE

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

B. MENUES RÉPARATIONS

- Nécessités par la dépose des bouillottes

C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT

- Des joints des vitres

D. RAMONAGE

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

VI. RAPPEL DES OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

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

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

celles notaires, n'héritent ou technologiques, sismicité et pollution des sols

Attention : s'il n'apparaît pas d'obligation ou d'information réglementaire particulière, les sites connus ou présumés ne sont pas signalés dans les deux documents d'information préventive et concerne l'immuable, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 07-3408 du 03/10/2007

Adresse de l'immeuble 4 RUE GERMAIN TILLOU 9226 83140 BONDY commune

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN

Si oui, les risques naturels pris en considération sont les suivants : inondation, crue torrentielle, sécheresse géochimique, volcan, autres

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN

Si oui, les risques naturels pris en considération sont les suivants : inondation, crue torrentielle, sécheresse géochimique, volcan, autres

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN

Si oui, les risques naturels pris en considération sont les suivants : inondation, crue torrentielle, sécheresse géochimique, volcan, autres

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

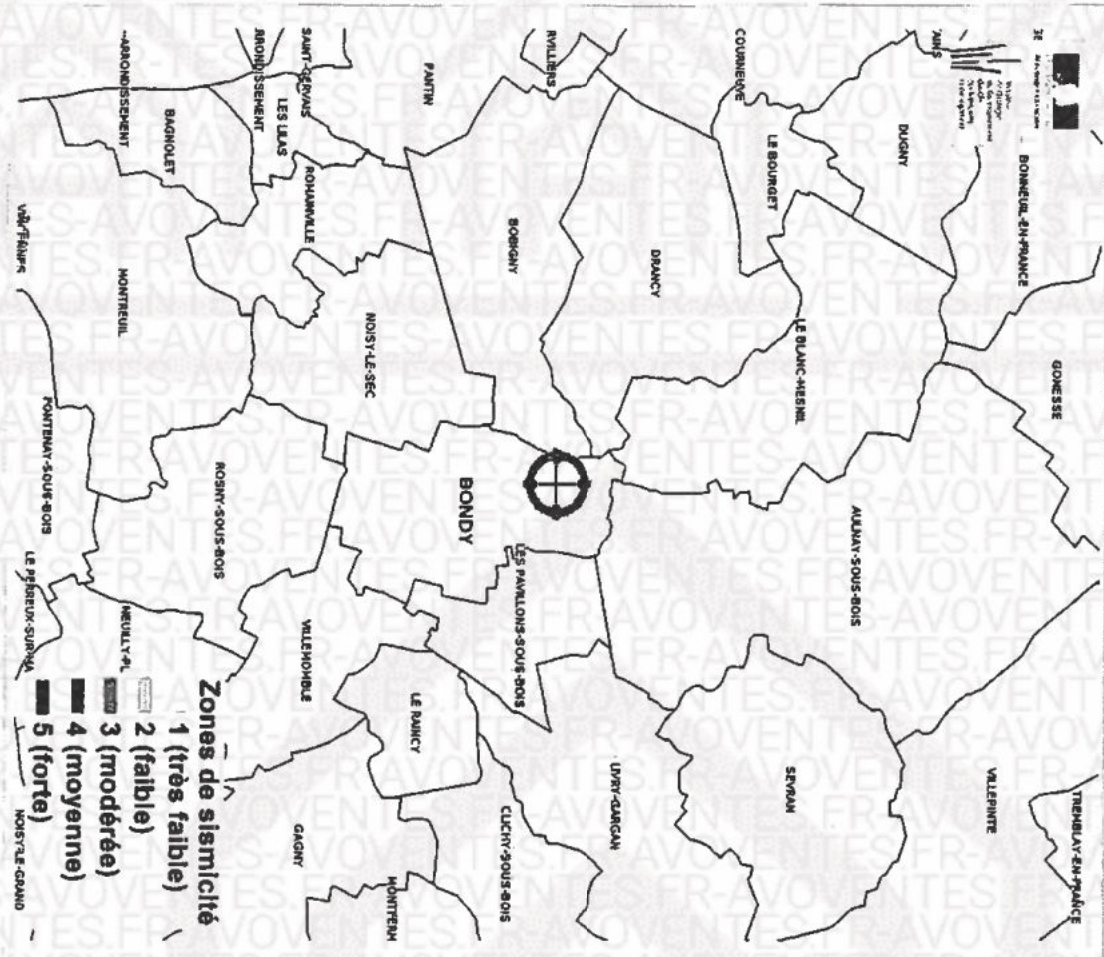
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN

Si oui, les risques naturels pris en considération sont les suivants : inondation, crue torrentielle, sécheresse géochimique, volcan, autres

Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Seine-Saint-Denis

Zonages réglementaires sur la thermicité : Zone 1 - Très faible

Comments: BONDY

Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (MELAN) Informal

EXPOSE

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argille (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

Source BRGM

Alés fort

Alfa moyen

Alfa Taible

* Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

DELEME

DELEME

Annexes Arrêtés

Annexes Arrêtés



Le Préfet
de Seine-Saint-Denis
Bureau des Arrêtés

PRÉFET DE SEINE-SAINT-DENIS

ARRÊTÉ PRÉFÉCTORAL n° 2020-0965 du 24 juillet 2020
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols

Le préfet de la Seine-Saint-Denis

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 135-5 à L. 135-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-1 et L. 271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2014 portant délimitation des zones à prévention modern du territoire fluviaux ;

Vu l'arrêté du 11 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant délimitation du réseau d'impacts pour l'établissement de plans de prévention des risques naturels et technologiques ;

Vu l'article préfectoral n° 2018-3333 du 10 janvier 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et sur la pollution des sols ;

Vu l'article préfectoral n° 2020-0964 du 24 juillet 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral n° 2011-1061 du 23 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention du risque naturel, conformément aux articles pour les communes du département de la Seine-Saint-Denis ;

Considérant l'arrêté préfectoral n° 2020-0964 du 24 juillet 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral n° 2011-1061 du 23 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention du risque naturel, conformément aux articles pour les communes du département de la Seine-Saint-Denis ;

Considérant l'arrêté préfectoral n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du territoire ;

Considérant la nécessité de mettre à jour l'information prévue au 1^{er} de l'article R. 125-23 du code de l'environnement ;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

ARRÊTÉ :

Article 1 :
La liste des communes annexée à l'arrêté préfectoral n° 2018-3333 du 10 janvier 2019 susvisé est remplacée par la liste annexée au présent arrêté.

Article 2 :
La liste des communes et les données communales d'information sont mises à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L. 125-5 à L. 125-7 du code de l'environnement.

Article 3 :
Une copie du présent arrêté et de son annexe est publiée au bulletin d'informations administratives de l'État dans le département.
Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires.
Une copie du présent arrêté et de son annexe sera affichée dans les mairies des communes concernées et accessible sur le site internet des services de l'État en Seine-Saint-Denis (www.seine-saint-denis.gouv.fr).

Article 4 :
La secrétaire générale de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, les secrétaires d'administration de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, le président de la Haute-Normandie départementale des notaires pour Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne et le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Le préfet

AVOVENTES

Annexes

Artículos

Annexes

Arbells

[illegible]

Year	Number of cases	Number of deaths
1990	10	1
1991	15	2
1992	20	3
1993	25	4
1994	30	5
1995	35	6
1996	40	7
1997	45	8
1998	50	9
1999	55	10
2000	60	11
2001	65	12
2002	70	13
2003	75	14
2004	80	15
2005	85	16
2006	90	17
2007	95	18
2008	100	19
2009	105	20
2010	110	21
2011	115	22
2012	120	23
2013	125	24
2014	130	25
2015	135	26
2016	140	27
2017	145	28
2018	150	29
2019	155	30
2020	160	31
2021	165	32
2022	170	33
2023	175	34
2024	180	35
2025	185	36
2026	190	37
2027	195	38
2028	200	39
2029	205	40
2030	210	41
2031	215	42
2032	220	43
2033	225	44
2034	230	45
2035	235	46
2036	240	47
2037	245	48
2038	250	49
2039	255	50
2040	260	51
2041	265	52
2042	270	53
2043	275	54
2044	280	55
2045	285	56
2046	290	57
2047	295	58
2048	300	59
2049	305	60
2050	310	61
2051	315	62
2052	320	63
2053	325	64
2054	330	65
2055	335	66
2056	340	67
2057	345	68
2058	350	69
2059	355	70
2060	360	71
2061	365	72
2062	370	73
2063	375	74
2064	380	75
2065	385	76
2066	390	77
2067	395	78
2068	400	79
2069	405	80
2070	410	81
2071	415	82
2072	420	83
2073	425	84
2074	430	85
2075	435	86
2076	440	87
2077	445	88
2078	450	89
2079	455	90
2080	460	91
2081	465	92
2082	470	93
2083	475	94
2084	480	95
2085	485	96
2086	490	97
2087	495	98
2088	500	99
2089	505	100
2090	510	101
2091	515	102
2092	520	103
2093	525	104
2094	530	105
2095	535	106
2096	540	107
2097	545	108
2098	550	109
2099	555	110
2100	560	111

B/14
ATPLM EXPERTISE - 18 rue de Vaux 92020 PALAISEAU - 4 852 36 103

50

ARRÊTÉ n° 2030-DRIEE-4F/121
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols
sur la commune de Bondy

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis,

[illegible]

ARRETE

Artículo 1º

La présente notice aborde le temple de l'analyse professionnelle n°07-3607 du 3 octobre 2007, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Bondy.

Article 2

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

2/14
ATRILUM EXPERIENSE • 18 rue de vauz 85620 LA FRAIEN - 063236103

10

Annexes

une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques :

une certaine identité, pour chaque ritque, les centres approchés sur le territoire de la commune. Lorsqu'un plan de prévention est praxé, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances. La primative à considérer pour l'information des acquiescents et des habitants est, jusqu'à l'approbation du plan, la primative établie dans l'arrêté prescrivant qu'à praxité l'allocation de ce plan.

Articolo 3:

Les prestataires disponibles sont systématiquement à jour par des lancements en vigueur, pour la commission de Bioray, de tout service officiellement mentionné immédiatement pour assurer certaines dispositions d'un plan de prévention des risques maladie professionnelle, ou approuvé par un plan de prévention des risques maladies professionnelles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvé par la loi d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettant de modifier l'application de la nature ou de l'intensité des risques acquis est susceptible de se trouver accessible tout ou partie de la commission tenant l'objet d'un de ces plans.

Artículo 4.

Une copie du *portifolium* sertit ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au légal de la couronne de Boezy sur des étiquettes en métal, ainsi qu'à la Chancellerie départementale des nobilités. Ils pourront être consultés, sur demande, en même, en plusieurs sites que dans la sous-préfecture d'arrondissement.

<http://www.merck.com/healthcare/medwatch>

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Article 6

Le Secrétaire général de la présidence du Sénat, Raphaël Dorzi, le sous-préfet d'arrondissement, le Maire de la commune de Rorlay, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seigneurie Saint-Denis et la Ville-Marine et le Directeur régional et départemental du développement se sont réunis au 44-France, selon ces dignitaires. Chacun en sa qualité de consommateur, de l'application du présent article, qui est problématique au regard des actes dérogatoires de la législation.

Feb 1 Vincennes, IN 11 ADULT 20720

Pour le Préfet et par délégation,

l'environnement et de l'énergie d'Alsace par l'Institut

AVOVENTES

10/14
ATTILIO ESPERIDISE - 18 rue de vauz 85620 PALMANN - 49520103

5

ち

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)⁴



Étalié en Digne" par	Media bruno
Pour la compte de	ATRILUM EXPERTISE
Numéro de dossier	2111/MAO/7280/JPB
Date de réalisation	07/11/2021

Localisation du bien	33 avenue Jean Moulin 93140 BONDY
Section cadastrale	
Altitude	48,26m
Données GPS	Latitude 48.812587 - L

Désignation du bailleur	SCI FONCIERE RU 01-2014
Désignation du locataire	

Dans un rayon de
200m autour du bien

Dans un rayon entre
200m et 800m du lieu

04500L	0 SITE
BASICS Adults	1 SITE
BASICS Teenagers	0 SITE
BASICS Infocomms	0 SITE
Total	1 SITE

BASIC
0 SITE
BASICS ACID
0 SITE
BASICS TEMPLATES
2 SITES
BASICS LOG SYSTEMS
0 SITE
Total
2 SITES

Certification

A ce jour, et selon les informations transmises par le BRGM, la MEODE, à savoir qu'à moins de 500m du bien :

- 2 sites pollués (ou potentiellement pollués) ont été reportés par BASOL.
- 3 sites industriels et activités de service sont reportés par BASOL.
- 3 sites sont reportés au total.

For a Copy of Enron.com, go 07/11/2021

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, à l'ACQUÉREUR ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

« Nous avons idéalement, sous le signe de la responsabilité, l'ERP du client. Ceci nous permet que les informations de localisation du bien soient passées par le client soient exactes et que les informations relatives aux (et basées sur) données BASOL et BASAS et des heures SIS soient à jour.

Document relatif à partir des bases de données BASIAS et BASOL

igados por le DDCM Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MIRE. Ministère de l'Énergie et du Développement Durable et de l'Environnement

SOMMAIRE

Synthèse de votre Bui des Marques de Protection des Bois

Synthesis of VDFs and PEGs in Various Solvents

Cartographie des sites étudiés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

11/14
ATLANTA EXPRESS - 18 rue de Vaux 99620 PALFUMIN - 485236103

11/14
de vau

7

22

Qu'est-ce que l'ERP3 ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, à TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Dans quel but de prochains changements ?

Du : En application du Décret n° 2915-1353 du 28 octobre 2015 relatif au L. 125-4 du code de l'environnement, l'ancien ERP3 sans programmation intégrée par l'allocation de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelé les SIS et seront intégrés à l'ERP3.

Dans quel délai ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics l'ont prévu de chaque département devra élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2021.

Que proposez-vous dans ce cas ?

Jusqu'à la mise en application progressive des articles prévoyant relatifs aux SIS, l'Etat informe, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

→ BASOL : Base de données des sites et Sols pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelées une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

→ BASIAS : Base de données d'anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisés essentiellement à partir des archives et gérés par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le projet, élaboré à la suite des projets de SIS et la prise en compte des données de chaque commune, l'Etat des données est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'activités passées de déchets ou d'émission de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour la santé humaine ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes activités industrielles ou artisanales, mais aussi à des sites ou à des équipements de produits chimiques, accidentés ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques et le vendeur ou le bailleur informe par l'acquéreur ou le locataire ?

« A défaut et si une pollution constatée n'est le résultat ni d'une destruction récente d'un bâtiment, ni d'un état de deux ans à compter de la destruction de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a la charge de demander la réalisation du contrat ou, selon le cas, de se faire remettre une copie du plan de pollution ou d'établir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réalisation du terrain aux fins du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne peut pas être supporté par rapport au prix de vente ». (Article du Décret)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : Sites de données des sites et Sols pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS (sites de données d'anciens Sites Industriels et Activités de Service)
- BASIAS (sites de données d'anciens Sites Industriels et Activités de Service)
- BASIAS (sites de données d'anciens Sites Industriels et Activités de Service)
- Zones de 200m autour du bien
- Zones de 500m autour du bien

Notamment sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 200m du bien représentés par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, qui vous indiquent la nature et le type de pollution.

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et prévenir le crime. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus <http://www.ecoblog.fr/p/le-diagnostic-preliminaire-energetique-dpe>

performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

A. OPE réalisé à partir des données de l'immeuble

ALAZA3A4, N° de lot: A3-203

Type de bien : Appartement
Année de construction : après 2021

Surfactante totale: 66,06 m³

Proprietary: SCCV NOUE CAILLET

Adresse : 20-24 avenue de Canterbury 33608 PESSAC

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
POISSONNIER ROCHERS DE L'AURORE POISSONNIER L'ÉMENTHON PERREUX HEISS & Lm (B) POISSONNIER ET AFFRÈRE DE RETAILLAGE	Forêts de nature relative non terrées	BOULEVARD VALLAUF (101 rue) BOULEVARD VALLAUF (101 rue) BOULEVARD VALLAUF (101 rue) BOULEVARD VALLAUF (101 rue)
EXPORT & GUYARD (B) D'ALPACORNE	Forêts Chaudières, bords	

Requisitos de Eficacia del Producto

Requisito	Requisito
72	9*
1Wh/Wh/Wh	1g O ₂ /min/Wh
A	B
C	



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.



* Dont émissions de gaz à effet de serre

Le logement émet 644 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 3 337 km parcourus en voiture.

[illegible]

entre **320 €** et **480 €** par an

Before proceeding, the following information is provided for the reader's convenience:

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiques

AIR-T CONTROL

22 rue Lavoisier
92000 NANTERRE

161

AVOVENTES

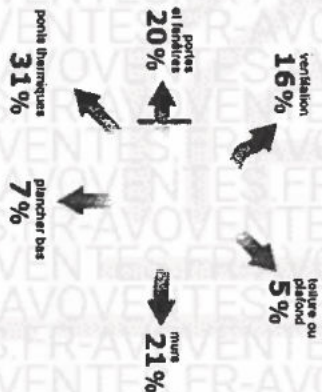
Envair **www.aircontrolre.com**
 1st et de Certification CPD13559

Organismo de certificación ICen

APAT
CONTROL

七

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

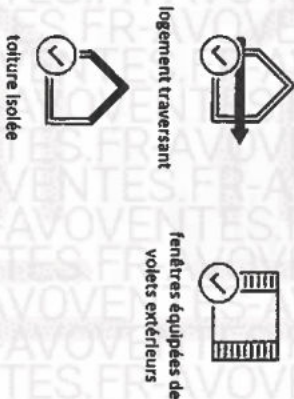


VMC SF Hygro B après 2012
Les données sont issues du DPE à l'annulation. Les systèmes peuvent être différents du système réellement installé.

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



Les données sont issues du DPE à l'annulation. Les systèmes peuvent être différents du système réellement installé.

toiture isolée

* Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).
▲ Ces informations sont basées sur les données de l'ensemble du bâtiment.

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Réseau de chaleur 2 342 (0 342 à 1)	entre 150 € et 220 €	46 %
eau chaude	Réseau de chaleur 1 868 (0 868 à 1)	entre 120 € et 170 €	36 %
refroidissement			0 %
éclairage	Électrique 309 (135 à 1)	entre 30 € et 50 €	10 %
auxiliaires	Électrique 271 (0 18 à 1)	entre 20 € et 40 €	8 %
énergie totale pour les usages recensés :	4 790 kWh (3 472 kWh à 1)	entre 320 € et 480 € par an	

* Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 110l par jour.

▲ L.L. → A44971444
Prix moyens des énergies livrées au 1er janvier 2021 (abonnement compris)

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -14% sur votre facture soit -29€ par an

Astuces

→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
→ Chauffez les chambres à 17° la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

→ Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
→ Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 110€/jour d'eau chaude à 40°C

45l consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -60€ par an
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40l

Astuces

→ Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
→ Réduisez la durée des douches.



DPE **NEUF** Diagnostic de performance énergétique (logement)

p.4

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

description	isolation
■ Murs Mur extérieur (PSE hydrologie 100 mm) Mur sur circulations non chauffées (Mur intérieur sur LNC) Mur sur circulations non chauffées (Mur intérieur Vn VB) Mur sur circulations non chauffées (Mur intérieur Esc Asc) Mur sur circulations non chauffées (PSE Hydrologie) Mur sur circulations non chauffées (Mur intérieur sur LNC hydrologie)	■ très bonne
■ Plancher bas Plancher sur parking Plancher sur extérieur (Plancher bas sur extérieur) Plancher sur terre plein (Plancher sur terre plein) Plancher bas (Plancher sur LNC)	■ bonne
∇ Toiture/plafond Toiture terrasse (Toiture terrasse accessible) Toiture terrasse (Toiture terrasse inaccessible)	■ moyenne
•• Portes et fenêtres Fenêtre(s) bois (F 0, 2, 15) Fenêtre(s) bois (PF 2, 7, 2, 15) Fenêtre(s) bois (PF 1, 8, 2, 15) Fenêtre(s) bois (PF 1, 8, 2, 0) Fenêtre(s) bois (PF 0, 9, 2, 15) Fenêtre(s) bois (PF 2, 7, 2, 0) Fenêtre(s) bois (F 0, 9, 2, 0) Fenêtre(s) bois (F 1, 8, 2, 15) Fenêtre(s) bois (F 3, 0, 9)	■ très bonne

Vue d'ensemble des équipements du bâtiment

description	
🔥 Chauffage Réseau de chaleur isolé régulé, avec programmeur avec réduit (système individuel)	
💧 Eau chaude sanitaire Combinaison au système de chauffage, contenance ballon 1500 L	
☀️ Climatisation Néant	
🌀 Ventilation VMC Hygro B	
🌡️ Pilotage Avec intermittence centralisée avec minimum de température	

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

🔧 type d'entretien Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).	
💡 Eclairage Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.	
🏠 Isolation Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.	



Radiateur



Ventilation

Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe.
Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.
Nettoyer régulièrement les bouches.
Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

DPE / ANNEXES

p.6

Fiche technique du bâtiment

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs d'in.developpement.durable.gouv.fr).

Référence du logiciel utilisé : LUCIEN, Diaginteract v4	Juristiction(s) jouant pour établir le DPE :
Référence du DPE : 22/IMO/0226	Bureau thermique réglementaire
Date de validité du bien : 22/12/2022	
Investissement fiscal ou logement : N/A	
Référence de la parcelle cadastrale :	
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : Étude Thermique	
Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A	

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Néant

Généralités

Donnée d'ensemble	origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Document fourni	93 Seine Saint Denis
Altitude	Document fourni	batiment à 400 m
Type de bien	Document fourni	Immeuble Complet
Année de construction	Document fourni	après 2021
Surface habitable de l'ensemble	Document fourni	8242,28 m²
Nombre de niveaux de l'ensemble	Document fourni	7
Nombre de niveaux de l'habitable	Document fourni	2,5 m
Hauteur moyenne sous plafond	Document fourni	99
Nb. et légendes de l'habitable	Document fourni	A1-001, A1-002, A1-301, A4-301, A4-482
Liste des logements viables	Document fourni	Système de chauffage collectif avec individualisation des frais
Type de répartition des équipements	Document fourni	Non
Mécanismes, systèmes de ventilation et chauffage similaires sur tous les appartements	Document fourni	0,7 (Document)
Coef ITC	Document fourni	

Enveloppe

Donnée d'ensemble	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Description	Document fourni	Mur extérieur
Surface de mur	Document fourni	2 570 m²
Umur (valeur directe)	Document fourni	0,29 W/m².K
Description	Document fourni	Mur extérieur (PSE hydrologie 210 mm)
Surface de mur	Document fourni	166,43 m²
Umur (valeur directe)	Document fourni	0,27 W/m².K
Description	Document fourni	Mur sur circulation non chauffée (Mur intérieur sur LNC)
Surface de mur	Document fourni	426,73 m²
Umur (valeur directe)	Document fourni	0,38 W/m².K
Description	Document fourni	Mur sur circulation non chauffée (Mur intérieur sur LNC)
Surface de mur	Document fourni	351,31 m²
Umur (valeur directe)	Document fourni	0,28 W/m².K
Description	Document fourni	Mur sur circulation non chauffée (Mur intérieur sur LNC)
Surface de mur	Document fourni	257,95 m²
Umur (valeur directe)	Document fourni	0,28 W/m².K



Feuille 10	Description	Document fourni	Mur sur circulation non chauffée (PSE hydrologie)
Feuille 9	Surface de mur	Document fourni	54,05 m²
Feuille 8	Umur (valeur directe)	Document fourni	0,26 W/m².K
Feuille 7	Description	Document fourni	Mur sur circulation non chauffée (Mur intérieur sur LNC hydrologie)
Feuille 6	Surface de mur	Document fourni	5,5 m²
Feuille 5	Umur (valeur directe)	Document fourni	0,26 W/m².K
Feuille 4	Description	Document fourni	Pancher sur parking
Feuille 3	Surface de plancher bas	Document fourni	575,14 m²
Feuille 2	Umur (valeur directe)	Document fourni	0,2 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Pancher sur extérieur (Pancher bas sur extérieur)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	295,1 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	0,19 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Pancher sur terre plein (Pancher sur terre plein)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	240 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	0,24 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Pancher bas (Pancher sur LNC)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	305,08 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	0,27 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Tolmes terrasses (Tolmes terrasses accessibles)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	646,54 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	0,26 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Tolmes terrasses (Tolmes terrasses accessibles)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	460,67 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	0,17 W/m².K
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 4,9 2,15)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	36,77 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	32,22 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	11,61 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	7,2 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	6,81 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	5,4 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	5,4 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	3,87 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)
Feuille 1	Umur (valeur directe)	Document fourni	306,41 m²
Feuille 1	Surface de plancher bas	Document fourni	1,17
Feuille 1	Description	Document fourni	Feuille(s) bas (F 2,2 1,5)



Fenêtre 27	Surface de balais	Document fourni	100,43 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 28	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	73,53 m²
Fenêtre 29	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 2,2 2,15)
Fenêtre 30	Surface de balais	Document fourni	58,05 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 31	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	21,29 m²
Fenêtre 32	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 2,2 2,0)
Fenêtre 33	Surface de balais	Document fourni	16,2 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 34	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	3,6 m²
Fenêtre 35	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
Fenêtre 36	Surface de balais	Document fourni	29,00 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 37	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	15,48 m²
Fenêtre 38	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
Fenêtre 39	Surface de balais	Document fourni	11,61 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 40	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 3,7 0,9)
	Surface de balais	Document fourni	3,33 m²
Fenêtre 41	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
Fenêtre 42	Surface de balais	Document fourni	106,43 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 43	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	63,2 m²
Fenêtre 44	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
Fenêtre 45	Surface de balais	Document fourni	46,44 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 46	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 2,2 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	37,42 m²
Fenêtre 47	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
Fenêtre 48	Surface de balais	Document fourni	43,2 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 49	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 4,2 2,0)
	Surface de balais	Document fourni	37,6 m²
Fenêtre 50	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 2,2 2,15)
Fenêtre 51	Surface de balais	Document fourni	13,55 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 52	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	11,61 m²

Fenêtre 25	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 0,9 2,15)
Fenêtre 26	Surface de balais	Document fourni	7,74 m²
	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17
Fenêtre 29	Description	Document fourni	Fenêtré(s) bois (P 1,8 2,15)
	Surface de balais	Document fourni	3,87 m²
Fenêtre 30	Un (tablette directe)	Document fourni	1,17

Systèmes

Désigne et anote	Description	Origins de la donnée	Valeur mesurée
Ventilation	Facettes accolées	Document fourni	VMC hygro B
Chauffage	Legement Transvaal	Document fourni	un
Eau chaude sanitaire	Description	Document fourni	Réseau de chauffage local réglable, avec programmeur avec rétroalim. (régime indirect)
	Description	Document fourni	Cantonné au système de chauffage, contenance balais 3500 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021, relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret n°2007-363 du 19 mars 2007, arrêté du 21 septembre 2007, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2012-1342 du 3 décembre 2012, décret 2020-1610, 2020-1609 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; loi 2004-1334 art L334-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Notes : le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'Cert - Centre Alphas -

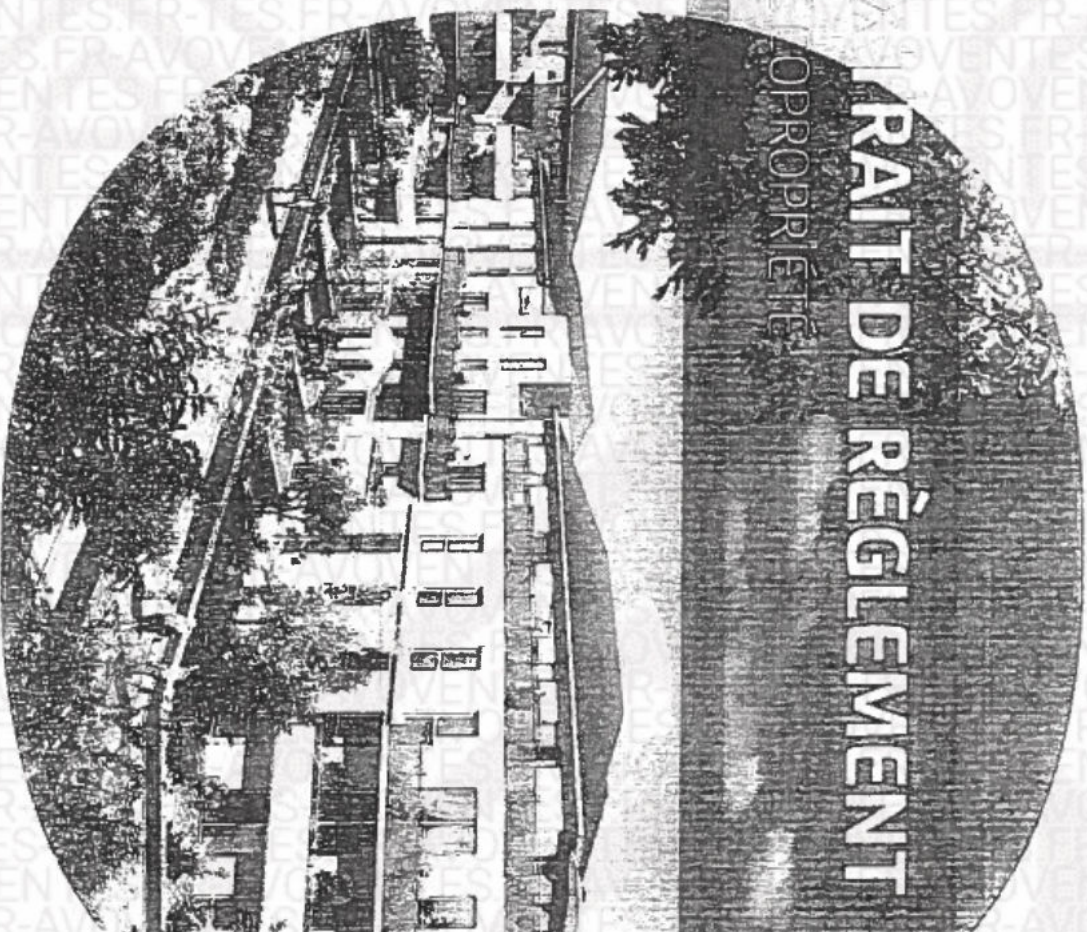
Bâtiment K - Parc d'Alfaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-cert.fr)

Informations société : AIRT CONTROLE 22 rue Lavoisier 92000 NANTERRE

Tél. : - N°SIRET : - Compagnie d'assurance : n°

INEXILIS

VENDRE ACHETER LOUER GÉRER



EXTRAIT DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

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

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

- la totalité du sol bâti et non bâti ;
- les fondations ;
- les gros murs de façades et de refend ;
- les murs pignons, mitoyens ou non ;
- les gros œuvres des planchers à l'exclusion du revêtement du sol ;
- les coffres, galeries et têtes de cheminées, les tuyaux de ventilation divers, les ornements des façades (non compris, les garde-corps, jardinières privatives, barres d'appui des balcons, jalousies, persiennes, volets et rideaux ou stores ou leurs accessoires, qui sont propriété privée).

En ce qui concerne les galeries et têtes de cheminées ainsi que les tuyaux de ventilation, il est spécifié que : ne seront communs à tous les copropriétaires (ou à certains d'entre eux) que les galeries et têtes renfermant deux ou plusieurs conduits encastrés ou non, en excluant les galeries en partie ou en totalité destinées particulièrement à un t.d., dont l'entretien et la réparation resteront à la charge du propriétaire desservi.

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

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B - PARTIES PRIVATIVES

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

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

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

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

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS

A - PARTIES PRIVATIVES

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

OCCUPATIONS

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

CHAUFFAGE

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

BRUITS

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes, sauf les moteurs silencieux pour petits appareils, avec au besoin un dispositif anti-parasite de 15db.

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

Ils exposent, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal. Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé du mur et posé sur des pieds isolateurs.

TÉLÉVISION

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

Ces installations devront être effectuées de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'immeuble, de l'appartement. La pose d'une antenne parabolique individuelle sur la façade ou sur les fenêtres, loggias, terrasses ou balcons est rigoureusement interdite.

UTILISATION DES FENÊTRES ET BALCONS

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

HARMONIE

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

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

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

RÉPARATIONS

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux parties communes, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

LIBRE ACCÈS

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

$\int_0^{\infty} f(x) dx = \lim_{b \rightarrow \infty} \int_0^b f(x) dx$

SUMMARY DES PLACEMENTS

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

LOCATIONS

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

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

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

B - PARTIES COMMUNES

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

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

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

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

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

VOIES ET AIRES DE DÉGAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

C - ANIMAUX DOMESTIQUES

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

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

D - CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

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

$\int_0^{\infty} f(x) dx = \lim_{b \rightarrow \infty} \int_0^b f(x) dx$

