



DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE : 0701A00225

En application des dispositions du décret N° 2006-1114 du 05/09/06 et de l'article R 271-3 du CCH

Propriétaire

© AVOVENTES.FR

Expertise effectuée le 1 juillet 2025






- Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - 10 pages
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - 6 pages
- Loi Carrez - 3 pages
- Constat des risques d'exposition au plomb - 15 pages
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité - 8 pages
- Diagnostic de Performance Energétique - 12 pages
- Attestation d'assurance - Responsabilité Civile Professionnelle
- Certificat ICERT
- Attestation sur l'honneur

Désignation du bien

Appartement (1er étage)

9, rue de la Ciotat
13260 CASSIS

Le dossier est constitué des pièces suivantes

Type de contrôle	Demandé		Réalisé		Valable jusqu'au	CONCLUSION
	OUI	NON	OUI	NON		
AMIANTE	X		X		-	ABSENCE 
TERMITES	X		X		01/01/2026	ABSENCE
LOI CARREZ	X		X		-	35.05 m ² 
PLOMB	X		X		01/07/2026	PRESENCE
GAZ	X			X	-	VOIR ANNEXE 
ELECTRICITE	X		X		01/07/2028	AUCUNE ANOMALIE 
DPE	X		X		01/07/2035	Cons : C / Ges : A 

Nombre de pages du rapport (celle-ci comprise) : 58



Certification de superficies privatives Loi Carrez

Article 46 loi 65-557 du 10 Juillet 1965 (modifié)

Article L721-2 et R111-2 du CCH

Décret 97-532 du 23 Mai 1997

Article 54 de la loi Alur

04.91.47.69.73

DOSSIER N° 0701A00225

REQUERANT : ETUDE ALDEBERT
5, rue Sylvabelle - 13006 MARSEILLE3

PROPRIETAIRE DU BIEN

DESIGNATION DU BIEN : **Appartement (1er étage)**
9, rue de la Ciotat - 13260 CASSIS

SECTION CADASTRALE : **CH** N° DES PARCELLES : **92**
N° DES LOTS : **2**

DATE DU RELEVÉ : 1 juillet 2025
HEURE D'ARRIVEE : 10:00
HEURE DE DEPART : 11:00
TECHNICIEN

SARL BUREAU CONTRÔLE PREVENTION
12, rue Germinal - 13190 ALLAUCH
Tél : 04 91 47 69 73
Email : expertise.bcp@gmail.com

Certification ICERT : N° CPDI 1124
Police d'assurance : **Compagnie AXA contrat d'assurance n°10583931804**

N° SIRET: **481482875**

Valable jusqu'au 31/12/25

Personne présente lors du contrôle : Me ALDEBERT Philippe

Méthodologie

La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ainsi qu'à l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation définissant la surface habitable.

La superficie habitables est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé :

- La situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrit dans celui-ci
- Le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparent et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant.
- Les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Synthèse de la certification de superficies privatives

Nous, soussignés, SARL B.C.P, attestons que les conclusions de la certification de superficies privatives (loi carrez) effectuée dans les conditions, ci-énoncées dans la méthodologie, et, tel que le détail est annexé à la présente ont pour résultat :

35.05 m²
(au sens de la loi)

Nombre de pages du rapport (annexes comprises) : 3

Fait à Marseille, le 1 juillet 2025
Pour servir et valoir ce que de droit, le technicien

**Bureau Contrôle Prévention
Cabinet d'Expertise Immobilière**
12, rue Germinal
13190 ALLAUCH
RCS Marseille 481 482 875

LOI CARREZ - TABLEAUX RECAPITULATIFS

des détails des superficies privatives (loi carrez)
et des superficies hors loi carrez

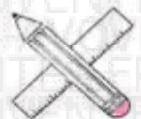
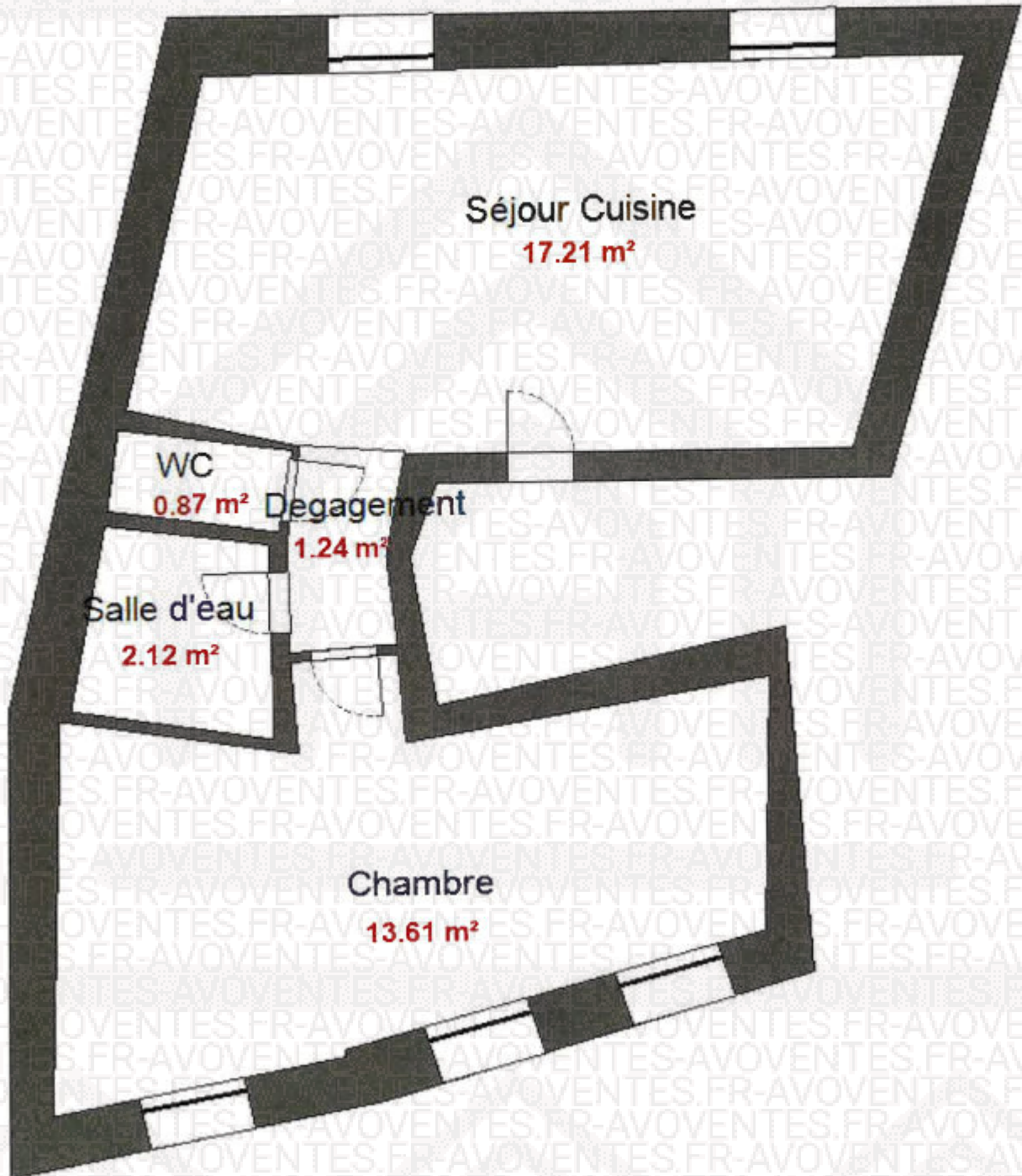
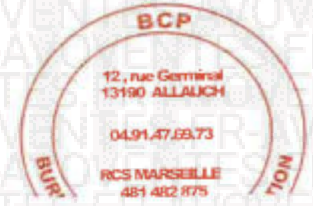
Détails des superficies privatives (Loi carrez)

PIECE	ETAGE	SURFACE
SEJOUR/COUISINE	1er	17.21 m ²
DEGAGEMENT	1er	1.24 m ²
CHAMBRE	1er	13.61 m ²
SALLE D'EAU	1er	2.12 m ²
WC	1er	0.87 m ²
TOTAL :		35.05 m²

Le détail du(des) lot(s) ci-dessus est tel qu'il a été constaté le jour de notre visite.

Cette attestation de surface a été établie suite au mesurage du bien tel qu'il se présentait le jour de la visite. De plus, le règlement de copropriété n'ayant pas été fourni, il appartient au propriétaire de vérifier que les surfaces mesurées sont bien des surfaces privatives et non pas, par exemple, des surfaces communes à usage privatif.





Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)

Décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique.
Articles L.1334-5, L.1334-6, L.1334-7 et L.1334-8 du code de la santé publique.
Arrêté du 19 août 2011 modifiant l'arrêté du 25 avril 2006.
Décret n°2006-1663 du 21 décembre 2006.
Norme NF X 46-030 (avril 2008) ; Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb.



REQUERANT : ETUDE ALDEBERT
5, rue Sylvabelle - 13006 MARSEILLE3

PROPRIETAIRE DU BIEN

DESIGNATION DU BIEN : **Appartement (1er étage)**
9, rue de la Ciotat - 13260 CASSIS

SECTION CADASTRALE : **CH** N° DES PARCELLES : **92**
N° DES LOTS : **2**

DATE DU RELEVÉ : 1 juillet 2025
HEURE D'ARRIVÉE : 10:00
HEURE DE DÉPART : 11:00
TECHNICIEN :

SARL BUREAU CONTRÔLE PREVENTION
12, rue Germinal - 13190 ALLAUCH
Tél : 04 91 47 69 73
Email : expertise.bcp@gmail.com

Certification ICERT : N° CPDI 1124 délivré le : 11 octobre 2021
Police d'assurance : Compagnie AXA contrat d'assurance n°10583931804

N° SIRET: 481482875

Valable jusqu'au 31/12/25

APPAREIL DE MESURE : FONDIS NITON XLP-300
PRINCIPE : Fluorescence X
NUMERO DE SERIE : 25422
ACTIVITE : 370 MBq
NATURE : 109 Cd

SOURCE RECHARGÉE LE : 21 octobre 2022
FOURNISSEUR : FONDIS ELECTRONIC
4, rue Galilée
78285 GUYANCOURT CEDEX
N° de série de la source : RTV1077

Conclusions

Nous, soussignés, SARL BCP, attestons que les conclusions du constat des risques d'exposition au plomb effectué dans les conditions, ci-énoncées dans la méthodologie, sont les suivantes :

PRESENCE DE REVETEMENTS DE CLASSE 3 CONTENANT DU PLOMB

Lors de la présente mission 61 unités de diagnostic ont été contrôlées.

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement	Nombre	%
Non mesurées	-	NC	19	23.8
< seuils de 1mg/cm ²	-	0	60	75.0
≥ seuils de 1mg/cm ²	Non dégradé ou non visible	1	0	0.0
	Etat d'usage	2	0	0.0
	Dégradé	3	1	1.3

- S'il existe au moins une unité de diagnostic de classes 1 et/ou 2, l'auteur du constat rappelle au propriétaire l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant, afin d'éviter leur dégradation future.

- S'il existe au moins une unité de diagnostic de classe 3, l'auteur du constat rappelle au propriétaire l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble.

Les contrôles réalisés par analyseur portable à fluorescence X révèlent la présence de surfaces contenant du plomb à une teneur supérieure ou égale à 1 mg Pb/cm², seuil de présence significative de plomb fixé par le décret 2006-474 du 25 avril 2006.

La validité de ce constat est de 1 an à compter de la date d'intervention, soit jusqu'au : 01/07/2026.

Nombre de pages du rapport (annexes comprises) : 15 pages.

Fait à Marseille, le 1 juillet 2025

Pour servir et valoir ce que de droit, le technicien

Bureau Contrôle Prévention
Cabinet d'Expertise Immobilière
12, rue Germinal
13190 ALLAUCH
RCS Marseille 481 482 875

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître, non seulement, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi, le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Lorsque le constat porte sur les parties privatives, et lorsque le bien immobilier est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Contexte de réalisation du CREP

		OUI	NON	
PARTIES PRIVATIVES	Constat avant vente	X		Article L.1334-6
	Constat avant location		X	Article L.1334-7
	Occupation		X	
	Présence d'enfant(s) mineur(s)		X	
	Présence d'enfant(s) de moins de 6 ans		X	
PARTIES COMMUNES	Parties à usage commun avant travaux		X	Article L.1334-8
	Parties à usage commun hors travaux		X	Article L.1334-8

Selon la commande (cf. ci-dessus), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique :

Si le constat est réalisé dans le cadre de la **vente** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-6 du Code de la Santé Publique).

Si le constat est réalisé dans le cadre de la **location** de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-7 du Code de la Santé Publique).

Si le constat est réalisé en préambule à des **travaux** portant sur **les parties à usage commun d'un collectif** affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements (article L.1334-8 du Code de la Santé Publique).

Si le constat est réalisé sur **les parties à usage commun d'un immeuble collectif** affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 (article L.1334-8 du Code de la Santé Publique).

Sommaire

- Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

- Identification du bien objet de la mission.
- Identification des locaux
- Identification des zones
- Identification des revêtements
- Identification des unités de diagnostic
- Détermination de la concentration en plomb des revêtements
- Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation
- Classement des unités de diagnostic



- Résultats des mesures

- Situations de risque de saturnisme infantile

- Situations de dégradation du bâti

- Transmission du constat à l'Agence Régionale de Santé

- Parties d'immeuble non visités et justification

- Description générale du lot

- Liste récapitulative des parties d'immeuble visités

- Liste des parties d'immeuble annexes non à usage courant

- Parties d'immeuble non visités et justification

- Croquis

- Tableau des pièces et des mesures avec appareil à fluorescence X

- Traitement des informations

- Notice d'information

Protocole de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb

La méthodologie utilisée est basée sur l'annexe 1 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 "Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb".

Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie, localise et décrit succinctement le bien, objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble.

L'auteur du constat consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

- Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :
 - Si le constat est réalisé avant-vente ou avant mise en location ;
 - Si les parties privatives sont occupées ;
 - Dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de six ans
 - Dans le cas d'un CREP réalisé en partie communes : si le constat est réalisé avant travaux.

Identification des locaux :

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc..) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escalier située entre deux paliers, appentis, placard, etc.. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

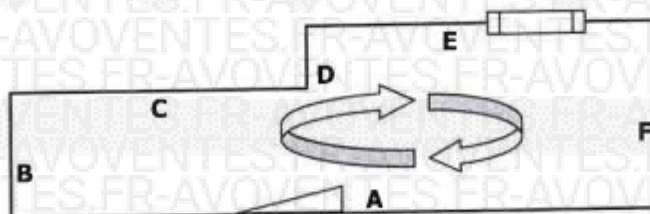
L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis la désignation de chaque local.

Identification des zones :

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones qu'il identifie sur le croquis, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous :

- La zone d'accès au local est nommée "A" et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommés "B", "C", "D".. dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone "plafond" est indiquée en clair.

Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local (cf. croquis ci-après).



Identification des revêtements :

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anticorrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissu, crépis, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récent, mais ils peuvent masquer un revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtement de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

Identification des unités de diagnostics :

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 de l'arrêté suscité. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

Une unité de Diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, **recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes**. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre..) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

L'auteur du constat identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau, et le revêtement apparent de l'unité de diagnostic. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, briques, métal, etc.).

En application de l'article 2 de l'arrêté suscité, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- Les différents murs d'une même pièce ;
- Des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ;
- Les côtés extérieur et intérieur d'une porte ou d'une fenêtre ;
- Des éléments situés dans les locaux différents, même contigus (tels que les deux faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes) ;
- Une allège ou une embrasure et la paroi murale à laquelle elle appartient.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Peut (peuvent) constituer une seule et même unité de diagnostic :

- L'ensemble des plinthes d'un même local ;
- Une porte et son huisserie dans un même local ;
- Une fenêtre et son huisserie dans un même local.

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- Chaque palier ;
- Chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier rez-de-chaussée. Dans un même "local" (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostics distinctes :

- L'ensemble des marches ;
- L'ensemble des contremarches ;
- L'ensemble des balustres ;
- Le limon ;
- La crémaillère ;
- La main courante ;
- La plafond.

Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Dans chaque local, toutes les unités de diagnostic font l'objet d'une ou plusieurs mesures avec un appareil à fluorescence X, y compris les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb.

Les unités de diagnostic manifestement récentes ou dépourvues de revêtement (exemple : porte, fenêtre, plinthes, ...), hors substrat métallique, ne font pas l'objet de mesure. En cas de doute, les mesures sont réalisées.

Sur chaque unité de diagnostic, les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. Les mesures sont réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- Une seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- Deux mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- Trois mesures si les deux premières ne montrant pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1 mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme "non concluante". La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 mètres de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

Lorsque l'auteur du constat réalise, en application de l'article 4, un prélèvement pour analyse chimique, il réalise ce prélèvement sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement minimal de 0.5 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières. Il est analysé en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble. La mise en œuvre de la norme NF X 46 031 d'avril 2008 relative à l'analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb est réputée satisfaisante à cette exigence.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau.

Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, caractérisation de la dégradation :

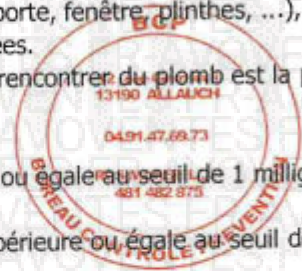
L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. L'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb à une concentration supérieure à l'un des seuils mentionnés à l'article 5 est jugé par l'auteur du constat qui a le choix entre les qualifications suivantes :

- Non visible ;
- Non dégradé ;
- Etat d'usage ;
- Dégradé.

Si le revêtement est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), l'état de conservation est qualifié de non-visible.

Si le revêtement est visible et ne peut pas être qualifié de non dégradé, son état de conservation est déterminé à partir de la nature de la dégradation :

- En cas de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu et ne générant spontanément des poussières ou des écailles (usure par friction, traces de chocs, microfissures...), l'état de conservation est qualifié d'état d'usage ;
- En cas de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes, ...), l'état de conservation est qualifié de dégradé.



Classement des unités de diagnostic :

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement
< seuils de 1mg/cm ²		0
	Non dégradé ou non visible	1
≥ seuils de 1mg/cm ²	Etat d'usage	2
	Dégradé	3



Situations de risque de saturnisme infantile (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des facteurs de dégradation du bâti	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objet du constat présente au moins 50 % d'unités de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de classe 3		X

Situations de dégradation du bâti (au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des facteurs de dégradation du bâti	OUI	NON
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré ont été repéré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce ont été repéré		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses tâches d'humidité ont été repérées.		X

Transmission du constat à l'Agence Régionale de Santé

Une copie du CREP sera transmis dans un délai de 5 jours ouvrables à la direction général de l'agence régional de santé de PACA du bien expertisé si au moins un de ces facteurs de dégradation du bâti est relevé.

Description générale du lot

Lot numéro deux (2) :

Un appartement situé au 1er étage comprenant un séjour avec cuisine, un dégagement, une chambre, une salle d'eau, un water closet.

Liste récapitulative des parties d'immeuble visités

SEJOUR/CUISINE	DEGAGEMENT	CHAMBRE	SALLE D'EAU
WC			

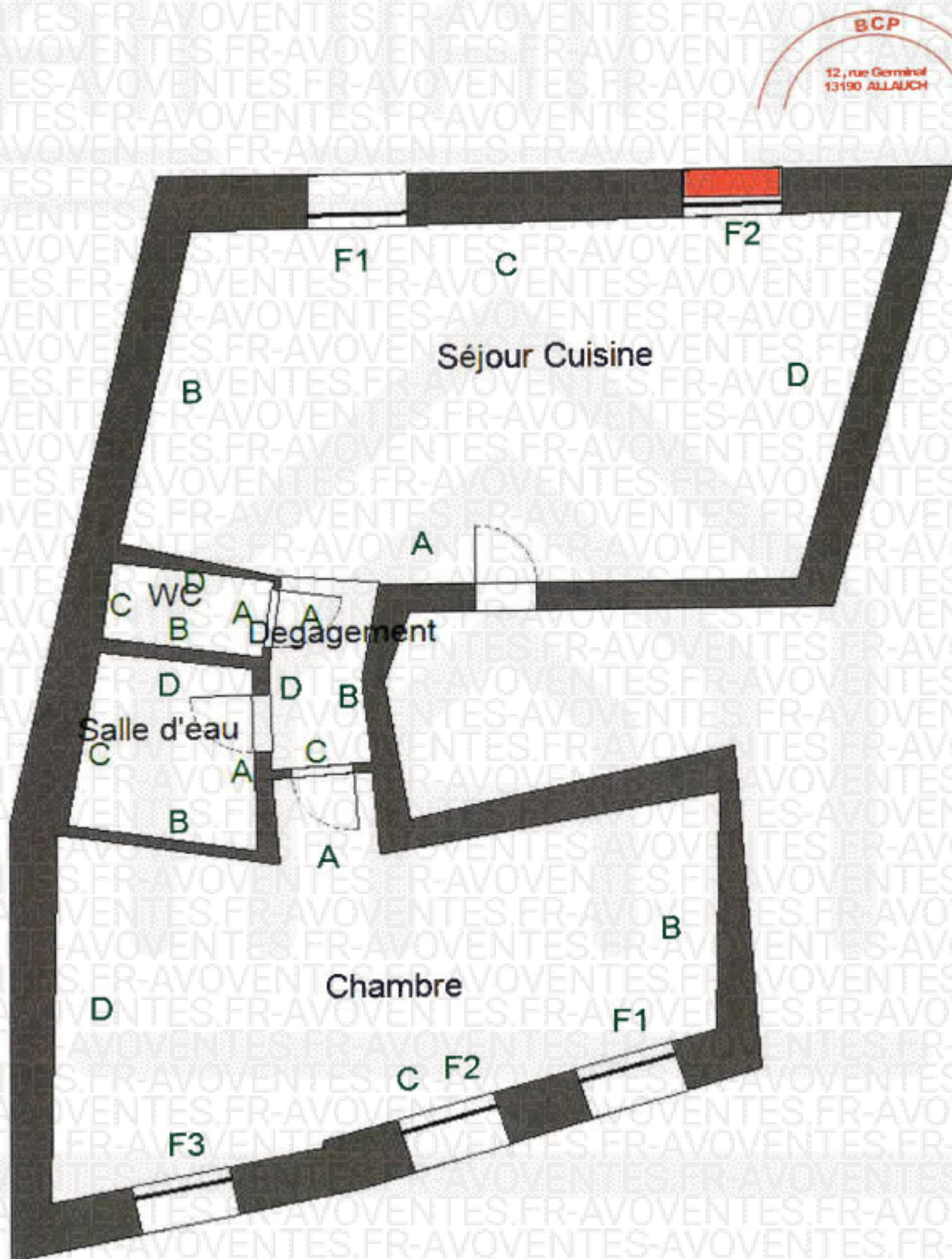
Liste des parties d'immeuble annexes non à usage courant


Néant			
-------	--	--	--

Parties d'immeuble non visités et justification

PIECES	ETAGE	MOTIF DE CETTE ABSENCE DE VISITE
Néant		

Cependant, nous nous tenons à la disposition du donneur d'ordre pour examiner les parties non visitées. Dans cette hypothèse, il devra mettre à notre disposition, tout accès ou autorisations nécessaires.



 Localisation approximative des unités de diagnostic dont le revêtement apparent présente une concentration en plomb supérieure à $1\text{mg}/\text{cm}^2$.

Pour une question de visibilité, nous précisons que les plinthes dont le revêtement présente une concentration en plomb supérieure à $1\text{mg}/\text{cm}^2$ ne sont pas représentées sur nos croquis.



Résultats des Mesures du CREP avec appareil à Fluorescence X

Bureau Contrôle Prévention - 12, rue Germain - 13190 ALLAUCH
Tél: 04 91 47 69 74 Email : expertise.bcp@gmail.com

DOSSIER : 0701A00225



1 juillet 2025

Appartement (1er étage)

Vérification de la justesse de l'appareil				Numéro de mesure		Date de vérification		Concentration (mg/cm ²)						
Etalonnage entrée				1		01/07/2025		1 (+/- 0.1)						
Etalonnage sortie				81		01/07/2025		1 (+/- 0.1)						
N°	MARQUE	LOCAL	ZONE	UNITE DE DIAGNOSTIC	LOCALISATION MESURE	SUBSTRAT	REVÊTEMENT apparent	DEGRADATION		MESURE mg/cm ²	CLASSEMENT DE L'UNITE DE DIAGNOSTIC			OBSERVATIONS
								Etat de conservation	Nature de la dégradation					
02	01	SEJOUR/CUISINE	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
03		SEJOUR/CUISINE	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
04	02	SEJOUR/CUISINE	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
05		SEJOUR/CUISINE	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
06	03	SEJOUR/CUISINE	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.00	0			
07		SEJOUR/CUISINE	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
08	04	SEJOUR/CUISINE	A	Mur	-	Placo	Peinture			0.03	0			
09	05	SEJOUR/CUISINE	B	Mur	-	Placo	Peinture			0.00	0			
10	06	SEJOUR/CUISINE	C	Mur	-	Placo	Peinture			0.03	0			
11	07	SEJOUR/CUISINE	C	Embrasures 1	gauche droite	Placo	Peinture			0.02	0			
12	08	SEJOUR/CUISINE	C	Allège 1	< 1m	Placo	Peinture			0.03	0			
13	09	SEJOUR/CUISINE	C	Fenêtre 1	intérieur	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
14	10	SEJOUR/CUISINE	C	Fenêtre 1	extérieur	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
15	11	SEJOUR/CUISINE	C	Dormant 1	milieu	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
16	12	SEJOUR/CUISINE	C	Volets 1	milieu	Bois	Peinture			0.03	0			
17		SEJOUR/CUISINE	C	Volets 1	milieu	Bois	Peinture			0.00	0			
18	13	SEJOUR/CUISINE	C	Embrasures 2	gauche droite	Placo	Peinture			0.03	0			
19	14	SEJOUR/CUISINE	C	Allège 2	< 1m	Placo	Peinture			0.01	0			
20	15	SEJOUR/CUISINE	C	Fenêtre 2	intérieur	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
21	16	SEJOUR/CUISINE	C	Fenêtre 2	extérieur	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
22	17	SEJOUR/CUISINE	C	Dormant 2	milieu	Bois	Néant			-	NC			Absence de revêtement
23	18	SEJOUR/CUISINE	C	Volets 2	milieu	Bois	Peinture	Dégradé	Ecaillé	1.80				3
24	19	SEJOUR/CUISINE	D	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
25	20	SEJOUR/CUISINE	-	Plafond	-	Placo	Peinture			0.00	0			
26	01	DEGAGEMENT	B	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
27	02	DEGAGEMENT	C	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
28	03	DEGAGEMENT	D	Mur	-	Placo	Peinture			0.00	0			

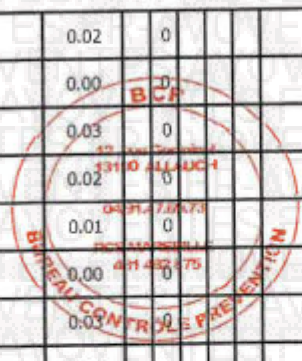
ANNEXE : Constat des Risques d'Exposition au Plomb

29	04	DEGAGEMENT	-	Plafond	-	Placo	Peinture			0.03	0			
30	01	CHAMBRE	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.02	0			
31		CHAMBRE	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
32	02	CHAMBRE	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.00	0			
33		CHAMBRE	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.03	0			
34	03	CHAMBRE	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
35		CHAMBRE	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.07	0			
36	04	CHAMBRE	A	Mur	-	Placo	Peinture			0.00	0			
37	05	CHAMBRE	B	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
38	06	CHAMBRE	C	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
39	07	CHAMBRE	C	Embrasures 1	gauche droite	Plâtre	Peinture			0.03	0			
40	08	CHAMBRE	C	Fenêtre 1	intérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
41	09	CHAMBRE	C	Fenêtre 1	extérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
42	10	CHAMBRE	C	Dormant 1	milieu	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
43	11	CHAMBRE	C	Volets 1	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
44		CHAMBRE	C	Volets 1	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
45	12	CHAMBRE	C	Embrasures 2	gauche droite	Plâtre	Peinture			0.02	0			
46	13	CHAMBRE	C	Fenêtre 2	intérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
47	14	CHAMBRE	C	Fenêtre 2	extérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
48	15	CHAMBRE	C	Dormant 2	milieu	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
49	16	CHAMBRE	C	Volets 2	milieu	Bois	Peinture			0.02	0			
50		CHAMBRE	C	Volets 2	milieu	Bois	Peinture			0.00	0			
51	17	CHAMBRE	C	Embrasures 3	gauche droite	Plâtre	Peinture			0.00	0			
52	18	CHAMBRE	C	Fenêtre 3	intérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
53	19	CHAMBRE	C	Fenêtre 3	extérieur	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
54	20	CHAMBRE	C	Dormant 3	milieu	PVC	Néant			-	NC			Absence de revêtement
55	21	CHAMBRE	C	Volets 3	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
56		CHAMBRE	C	Volets 3	milieu	Bois	Peinture			0.01	0			
57	22	CHAMBRE	D	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0			
58	23	CHAMBRE	-	Plafond	-	Placo	Peinture			0.03	0			
59	01	SALLE D'EAU	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.03	0			
60		SALLE D'EAU	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.03	0			
61	02	SALLE D'EAU	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.03	0			
62		SALLE D'EAU	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.01	0			
63	03	SALLE D'EAU	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.02	0			
64		SALLE D'EAU	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.02	0			
65	04	SALLE D'EAU	A	Mur	-	Faïences	Néant			-	NC			Absence de revêtement
66	05	SALLE D'EAU	B	Mur	-	Faïences	Néant			-	NC			Absence de revêtement
67	06	SALLE D'EAU	C	Mur	-	Faïences	Néant			-	NC			Absence de revêtement
68	07	SALLE D'EAU	D	Mur	-	Faïences	Néant			-	NC			Absence de revêtement

MM

ANNEXE : Constat des Risques d'Exposition au Plomb

69	08	SALLE D'EAU	-	Plafond	-	Placo	Peinture			0.02	0				
70	01	WC	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.00	0				
71		WC	A	Porte	intérieur	Bois	Peinture			0.03	0				
72	02	WC	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.02	0				
73		WC	A	Porte	extérieur	Bois	Peinture			0.01	0				
74	03	WC	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.00	0				
75		WC	A	Encadrement porte	milieu	Bois	Peinture			0.03	0				
76	04	WC	A	Mur	-	Placo	Peinture			0.00	0				
77	05	WC	B	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0				
78	06	WC	C	Mur	-	Placo	Peinture			0.01	0				
79	07	WC	D	Mur	-	Placo	Peinture			0.02	0				
80	08	WC	-	Plafond	-	Placo	Peinture			0.02	0				

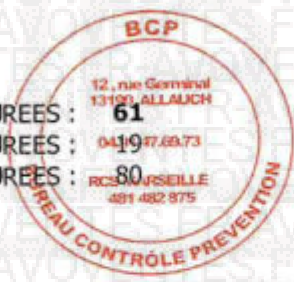


- Effondrement plancher/plafond (EF) : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré.
- Couloires/Ruissellement (CR) : Des traces importantes de couloires, de ruissèlement ou d'écoulement d'eau ont été repérées.
- Humidité/Moisissure (HM) : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées.

TRAITEMENT DES INFORMATIONS

CLASSEMENT DES UNITES DE DIAGNOSTIC

NOMBRE TOTAL DES UNITES DE DIAGNOSTIC MESUREES : **61**
 NOMBRE TOTAL DES UNITES DE DIAGNOSTIC NON MESUREES : **19**
 NOMBRE TOTAL DES UNITES DE DIAGNOSTIC MESUREES ET NON MESUREES : **80**



Classement des unités de diagnostic

CONCENTRATION EN PLOMB	NATURE DES DEGRADATIONS	CLASSEMENT	NOMBRE D'UNITES	UNITES EN %
Non mesurées	-	-	19	23.8
< seuils de 1mg/cm ²	Néant	0	60	75.0
≥ seuils de 1mg/cm ²	Non dégradé ou non visible	1	0	0.0
	Etat d'usage	2	0	0.0
	Dégradé	3	1	1.3

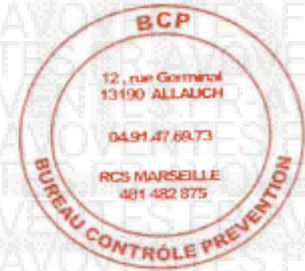
Facteurs de dégradation du bâti - Classement des locaux

M T E S T U R A B L E S	LOCAUX	UNITE DE DIAGNOSTIC NON MESUREES		UNITE DE DIAGNOSTIC DE CLASSE 0		UNITE DE DIAGNOSTIC DE CLASSE 1		UNITE DE DIAGNOSTIC DE CLASSE 2		UNITE DE DIAGNOSTIC DE CLASSE 3	
		MESURES	%	MESURES	%	MESURES	%	MESURES	%	MESURES	%
		20	SEJOUR/CUISINE	6	30.0	13	65.0	0	0.0	0	0.0
4	DEGAGEMENT	0	0.0	4	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
23	CHAMBRE	9	39.1	14	60.9	0	0.0	0	0.0	0	0.0
8	SALLE D'EAU	4	50.0	4	50.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
8	WC	0	0.0	8	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

113

Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)

Conformément au Décret 2006-474 du 25 avril 2006



NOTICE D'INFORMATION

Cette note d'information générale est annexée à tout constat des risques d'exposition au plomb.

La validité du constat est illimité lorsqu'il y a absence de revêtement contenant du plomb, excepté en cas de travaux.
La validité du constat est de 1 an (pour la vente) et 6 ans (pour la location) à compter du jour du contrôle, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtement contenant du plomb.

Le CREP (Constat des Risques d'Exposition au Plomb) ne porte que sur les locaux à usage d'habitation et leurs annexes d'usage courant (ex : buanderie). Il peut être réalisé sur des parties privatives et des parties communes.

Seuls les immeubles et/ou parties d'immeubles construits avant le 1er janvier 1949 constituent un risque d'exposition au plomb.

Ce constat des risques (incluant la présente information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements ; à lire attentivement.
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé :

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb :

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

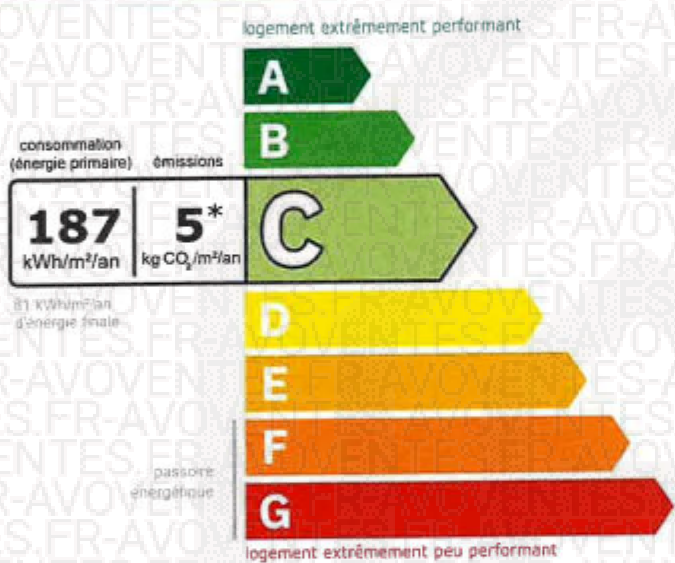
N° ADEME : 2513E2181103G
Etabli le : 02/07/2025
Valable jusqu'au : 01/07/2035

Ce diagnostic vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et respectueux du climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus, consultez le site www.ademe.fr ou le site www.dpe.fr.



9, rue de la Ciotat
13260 CASSIS (France)
Appartement 1er étage, N° de lot: 2 (appartement)
Type de logement : Appartement
Date de construction : Avant 1948
Surface habitable : **35,05 m²**

Performance énergétique et climatique



*** Dont émissions de gaz à effet de serre**

peu d'émissions de CO₂

A — 5 kg CO₂/m²/an

B

C

D

E

F

G

émissions de CO₂ très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 205 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 063 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

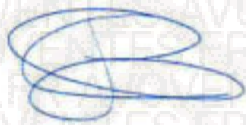


entre **580 €** et **810 €** par an

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

Informations diagnostiqueur
Bureau Contrôle Prévention (BCP)
12, rue Germinial
13190 ALLAUCH
tel : 04.91.47.69.73

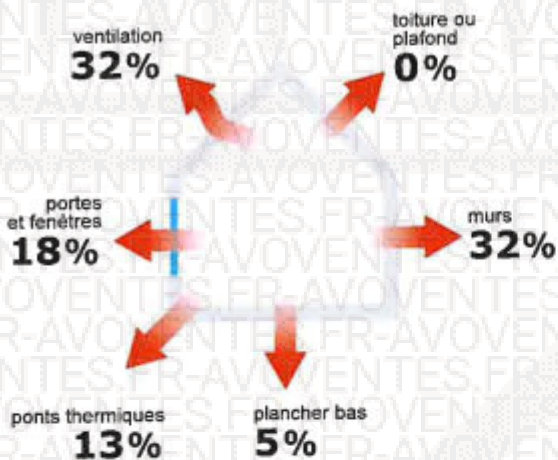
expertise.bcp@gmail.com
CPDI1124
I.Cert



SARL BCP | 12, rue Germinial 13190 ALLAUCH
Tél. : 04.91.47.69.73 - E-mail : expertise.bcp@gmail.com



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

INSUFFISANTE MOYENNE BONNE **TRÈS BONNE**

Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*

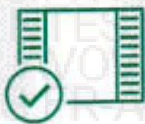


INSUFFISANT **MOYEN** BON

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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux














chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).



Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Electrique 3 183 (1 181 - 5 185)	entre 280 € et 390 €	 48 %
 eau chaude	 Electrique 3 227 (1 401 - 5 053)	entre 290 € et 400 €	 50 %
 refroidissement			0 %
 éclairage	 Electrique 153 (67 - 239)	entre 10 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires			0 %
énergie totale pour les usages recensés :	6 564 kWh (1 582 - 11 545)	entre 580 € et 810 € 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 82ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

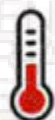
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

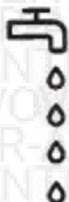


Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -26% sur votre facture **soit -120€ par an**



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C



Consommation recommandée → 82ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

34ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -88€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

Astuces

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

Astuces

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

Astuces

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







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie








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

Vue d'ensemble du logement



	description	isolation
 Murs	<p>Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec isolation intérieure (3 cm) donnant sur l'extérieur</p> <p>Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé</p> <p>Mur en briques creuses d'épaisseur ≤ 15 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur</p>	insuffisante
 Plancher bas	<p>Dalle béton donnant sur un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique</p> <p>Dalle béton donnant sur un local chauffé</p>	insuffisante
 Toiture/plafond	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	<p>Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm à isolation renforcée et persiennes avec ajours fixes</p> <p>Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm à isolation renforcée et volets battants bois</p> <p>Porte(s) bois opaque pleine</p>	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Radiateur électrique à fluide caloporteur (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***) avec programmeur pièce par pièce (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffage	<p>Eteindre le chauffage en cas d'absence prolongée.</p> <p>Eteindre le chauffage lorsque les fenêtres sont ouvertes.</p> <p>Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit.</p> <p>Ne pas chauffer des locaux qui ne devraient pas l'être.</p> <p>Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage.</p> <p>Si une régulation terminale est présente (convecteurs électriques, robinets thermostatiques), adapter les besoins de chauffage à chaque pièce.</p>
 Chauffe-eau	<p>En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionnelle).</p> <p>Programmer une visite annuelle d'un professionnel pour nettoyer, régler et contrôler les installations d'eau chaude sanitaire.</p> <p>Recommander un fonctionnement en heures creuses.</p>

SARL BCP | 12, rue Germinal 13190 ALLAUCH
Tél. : 04.91.47.69.73 - E-mail : expertise.bcp@gmail.com



**Eclairage**

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).

Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.

**Isolation**

Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.

**Radiateur**

Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.

Ne pas raccorder de hotte de cuisine sur un conduit d'extraction

Nettoyer régulièrement les bouches.

**Ventilation**

Si l'installation comporte des bouches d'extraction, les nettoyer au moins deux fois par an

Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.



Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.





Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels




Montant estimé : 2300 à 3500€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 8500 à 12700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Plancher	Isolation des planchers en sous face. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

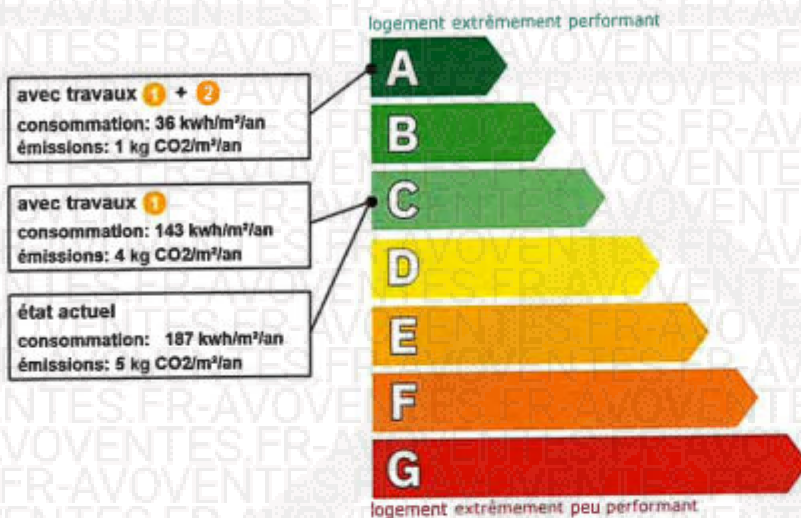
Commentaires :

Néant

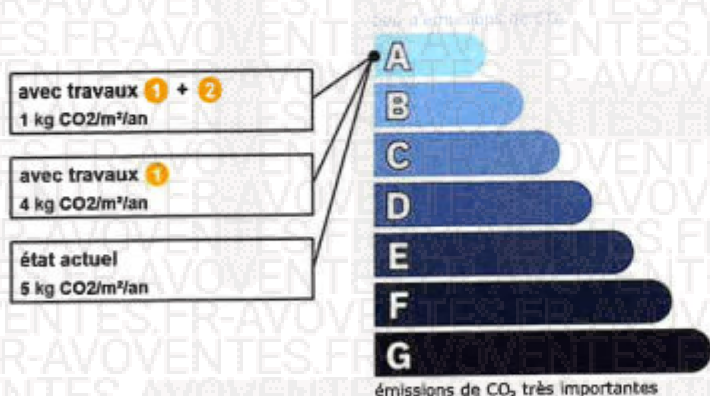


Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



TOUJOURS POUR MA RÉNOV'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

www.faire.fr/trouver-un-conseiller

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

www.faire.fr/aides-de-financement



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.



Fiche technique du logement

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

Version du logiciel : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]	Qualification du technicien : Diag Carrez/Boutin
Référence du DPE : 0701A00225	Relevé de propriété
Date de mise du bien : 01/07/2025	
Caractéristiques du logement : N/A	
Référence de la Section cadastrale : Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 92	
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021	
Numéro d'identité attribué dans la copropriété : N/A	








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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Liste des documents demandés et non remis :


- Plans du logement
- Plan de masse
- Taxe d'habitation
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Rapport mentionnant la composition des parois
- Factures de travaux
- Photographies des travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesure	13 Bouches du Rhône
Altitude	 Observé / mesure	inférieur à 400 m
Type de bien	 Observé / mesure	Appartement
Année de construction	 Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	 Observé / mesure	35,05 m ²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesure	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesure	2,8 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
		SARL BCP 12, rue Germinal 13190 ALLAUCH Tél. : 04.91.47.69.73 - E-mail : expertise.bcp@gmail.com

Mur 1 Sud	Surface du mur	 Observé / mesure	11,12 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	50 cm
	Isolation	 Observé / mesure	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesure	3 cm
Mur 2 Nord	Surface du mur	 Observé / mesure	12,72 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	50 cm
	Isolation	 Observé / mesure	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesure	3 cm
Mur 3 Est	Surface du mur	 Observé / mesure	1,68 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	50 cm
	Isolation	 Observé / mesure	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesure	3 cm
Mur 4 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesure	5,88 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	50 cm
	Isolation	 Observé / mesure	oui
	Epaisseur isolant	 Observé / mesure	3 cm
Mur 5 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesure	9,24 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	50 cm
	Isolation	 Observé / mesure	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	Avant 1948
Mur 6 Nord, Sud, Ouest	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesure	moins de 15mm ou inconnu
	Surface du mur	 Observé / mesure	16,09 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesure	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesure	23,8 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesure	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesure	0 m ²
Plancher 1	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesure	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesure	Mur en briques creuses
	Epaisseur mur	 Observé / mesure	15 cm
	Isolation	 Observé / mesure	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	Avant 1948
	Surface de plancher bas	 Observé / mesure	3,5 m ²
Plancher 1	Type d'adjacence	 Observé / mesure	un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique
	Surface Aiu	 Observé / mesure	10,75 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesure	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesure	7,09 m ²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesure	non isolé
	Type de pb	 Observé / mesure	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesure	inconnue



Plancher 2	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948	
	Surface de plancher bas	🔍	Observé - mesuré	31,55 m ²	
	Type d'adjacence	🔍	Observé - mesuré	un local chauffé	
	Type de pb	🔍	Observé - mesuré	Dalle béton	
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé - mesuré	Inconnue	
Plafond	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948	
	Surface de plancher haut	🔍	Observé - mesuré	35,05 m ²	
	Type d'adjacence	🔍	Observé - mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	🔍	Observé - mesuré	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage	
	Isolation	🔍	Observé - mesuré	Inconnue	
Fenêtre 1 Sud	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	Avant 1948	
	Surface de baies	🔍	Observé - mesuré	4,84 m ²	
	Placement	🔍	Observé - mesuré	Mur 1 Sud	
	Orientation des baies	🔍	Observé - mesuré	Sud	
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé - mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍	Observé - mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	🔍	Observé - mesuré	Bois	
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé - mesuré	oui	
	Type de vitrage	🔍	Observé - mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	🔍	Observé - mesuré	12 mm	
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé - mesuré	oui	
	Gaz de remplissage	🔍	Observé - mesuré	Air	
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé - mesuré	en tunnel	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé - mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	🔍	Observé - mesuré	Persiennes avec ajours fixes	
	Type de masques proches	🔍	Observé - mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍	Observé - mesuré	Masque non homogène	
	Hauteur a (°)	🔍	Observé - mesuré	0 - 15°, 15 - 30°, 15 - 30°, 0 - 15°	
	Fenêtre 2 Nord	Surface de baies	🔍	Observé - mesuré	1,96 m ²
		Placement	🔍	Observé - mesuré	Mur 2 Nord
Orientation des baies		🔍	Observé - mesuré	Nord	
Inclinaison vitrage		🔍	Observé - mesuré	vertical	
Type ouverture		🔍	Observé - mesuré	Fenêtres battantes	
Type menuiserie		🔍	Observé - mesuré	Bois	
Présence de joints d'étanchéité		🔍	Observé - mesuré	oui	
Type de vitrage		🔍	Observé - mesuré	double vitrage	
Epaisseur lame air		🔍	Observé - mesuré	12 mm	
Présence couche peu émissive		🔍	Observé - mesuré	oui	
Gaz de remplissage		🔍	Observé - mesuré	Air	
Positionnement de la menuiserie		🔍	Observé - mesuré	en tunnel	
Largeur du dormant menuiserie		🔍	Observé - mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets		🔍	Observé - mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)	
Type de masques proches		🔍	Observé - mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains		🔍	Observé - mesuré	Masque non homogène	
Hauteur a (°)		🔍	Observé - mesuré	15 - 30°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°	
Fenêtre 3 Nord		Surface de baies	🔍	Observé - mesuré	0,72 m ²
		Placement	🔍	Observé - mesuré	Mur 2 Nord
		Orientation des baies	🔍	Observé - mesuré	Nord



	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	12 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	Observé / mesuré	15 - 30°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	Surface de porte	Observé / mesuré	1.69 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 6 Nord, Sud, Ouest
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	Observé / mesuré	Porte simple en bois
Porte	Type de porte	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité	Observé / mesuré	oui
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre 1 Sud
	Type isolation	Observé / mesuré	ITI
Pont Thermique 1	Longueur du PT	Observé / mesuré	13 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Fenêtre 2 Nord
	Type isolation	Observé / mesuré	ITI
Pont Thermique 2	Longueur du PT	Observé / mesuré	8.2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Fenêtre 3 Nord
	Type isolation	Observé / mesuré	ITI
Pont Thermique 3	Longueur du PT	Observé / mesuré	3.7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	Observé / mesuré	en tunnel
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Mur 5 Ouest
Pont Thermique 4	Type isolation	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2.8 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Mur 5 Ouest
Pont Thermique 5	Type isolation	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2.8 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation  Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres



Chauffage	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesure	oui
	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesure	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🔍 Observé / mesuré	35,05 m ²
	Type générateur	🔍 Observé / mesure	Electrique - Radiateur électrique à fluide caloporteur (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2010
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Radiateur électrique à fluide caloporteur (modélisé comme un radiateur NFC, NF** et NF***)
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré	2010
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesure	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesure	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesure	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étroites)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesure	2019
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesure	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesure	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesure	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍 Observé / mesure	accumulation
	Volume de stockage	🔍 Observé / mesure	150 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : Bureau Contrôle Prévention - BCP | 12, rue Germinal 13190 ALLAUCH
Tél. : 04.91.47.69.73 - N°SIREN : 481 482 875 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10583931804



135
Adhésion
N°C123

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnosticteur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

**BUREAU CONTRÔLE PREVENTION
12 RUE GERMINAL ALLAUCH
13190 ALLAUCH**



A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 10583931804C123.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, *sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.*

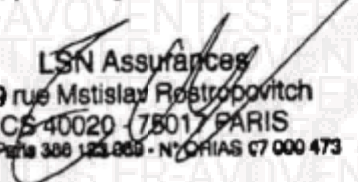
Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

500 000 € PAR SINISTRE ET 1 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 75017 PARIS
RCS Paris 388 123 888 - N°ORIAS 07 000 473



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI1124 Version 017

Je soussigné,

atteste que :

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)) dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :



Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 13/03/2024 - Date d'expiration : 12/03/2031
DPE tout type de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment (2) Date d'effet : 11/10/2021 - Date d'expiration : 10/10/2028
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 11/10/2021 - Date d'expiration : 10/10/2028
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 11/10/2021 - Date d'expiration : 10/10/2028
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 05/12/2023 - Date d'expiration : 04/12/2030
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 11/10/2021 - Date d'expiration : 10/10/2028
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (1) Date d'effet : 28/01/2024 - Date d'expiration : 27/01/2031

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/07/2024.

(1) Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
(2) Arrêté du 20 juillet 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19



137

Bureau Contrôle Prévention
12, rue Germinal
13190 ALLAUCH
TEL : 04 91 47 69 73
Mobile : 06 72 23 41 00

Site internet : www.dlagnostic-immobilier-marseille.com

Email : expertise.bcp@gmail.com



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, _____ agissant en qualité de technicien de la société BCP et exerçant la profession d'opérateur en diagnostics immobiliers, atteste sur l'honneur que :

- la présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité,
- je dispose des compétences requises pour effectuer le (ou les) diagnostics réglementaires ainsi qu'en attestent mes certifications de compétences:

Diagnostics certifiés	Organisme certificateur	Numéro de certificat	durée de validité
Repérages Amiante	ICERT	CPDI1124	Du 13/03/2024 au 12/03/2031
Etat relatif à la présence de termites	ICERT	CPDI1124	Du 28/01/2024 au 27/01/2031
Constat de Risque d'Exposition au Plomb	ICERT	CPDI1124	Du 11/10/2021 au 10/10/2028
Diagnostic de performance Energétique	ICERT	CPDI1124	Du 11/10/2021 au 10/10/2028
Etat de l'installation intérieure de gaz	ICERT	CPDI1124	Du 05/12/2023 au 04/12/2030
Etat de l'installation intérieure d'électricité	ICERT	CPDI1124	Du 11/10/2021 au 10/10/2028

Organisme de certification ICERT, accrédité par le COFRAC sous le n°4-0522
I.CERT - 116B, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

- Ma société a souscrit une assurance, couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention auprès de la Compagnie AXA contrat d'assurance n°10583931804 - Valable jusqu'au 31/12/25.

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1500,00 Euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à Marseille, le 1 juillet 2025

Bureau Contrôle Prévention
Cabinet d'Expertise Immobilière
12, rue Germinal
13190 ALLAUCH
RCS Marseille 481 482 875

Textes réglementaires de référence:

- Code de la Construction et de l'habitation, articles R271-3 et R271-6
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2007 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

**ANNEXE GAZ**

12, rue Germinal 13190 ALLAUCH
Tél : 04.91.47.69.73



Marseille, le 1 juillet 2025

DOSSIER :
N/REF : U/01A00225
à rappeler dans toute correspondance

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous sommes au regret de vous informer que le Diagnostic Gaz n'a pu être effectué, en raison de l'absence d'installation intérieure au gaz,

le *1 juillet 2025*

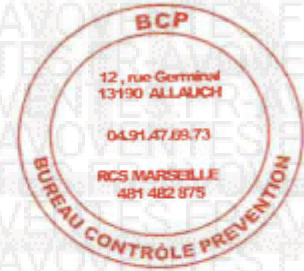
Appartement (1er étage)
au *9, rue de la Ciotat*
13260 CASSIS

et y joignons une note d'information détaillée.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



NOTE D'INFORMATION



Le champ d'application du diagnostic porte sur l'installation intérieure de gaz telle que définie dans l'article 2 de l'arrêté du 2 août modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances (voir article 4).

Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe. Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants:

- la tuyauterie fixe
- le raccordement en gaz des appareils
- la ventilation des locaux
- la combustion

Le contrôle de l'état du conduit de fumée n'entre pas dans le champ d'application du présent document. Seule la présence du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés.

Le diagnostic ne concerne pas l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977, les appareils de cuisson et les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage hormis exceptions mentionnées dans le présent document. Elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.



1ER Novembre 2007
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Textes réglementaires et normes:

- **Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006** relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.
- **Arrêté du 6 avril 2007** définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
- **Arrêté du 6 avril 2007** définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification
- **Arrêté du 18 novembre 2013** modifiant l'arrêté du 6 avril 2007
- **Arrêté du 12 février 2014** modifiant l'arrêté du 6 avril 2007
- **Décret n°2016-1104 du 11 août 2016** étend l'obligation de diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz aux bailleurs lors de la location d'un bien
- **Norme Afnor NF P45-500 (janvier 2013)**



OBJET

Cet état est un diagnostic de sécurité des installations intérieures de gaz à usage domestique réalisé pour le compte du propriétaire ou de son mandataire à l'occasion de la vente ou de la location d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Il a pour objet d'évaluer par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts et les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes (prévention des fuites de gaz, prévention incendie, intoxication oxycarbonée).

BIENS CONCERNES

L'état de l'installation intérieure de gaz sera obligatoire pour toute promesse ou acte de vente signé à compter du 1er novembre 2007 pour les locaux réunissant les conditions suivantes :

- Parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances
- Installation fixe installée depuis plus de quinze ans

Durée de validité : 3 ans

L'état de l'installation intérieure de gaz sera obligatoire pour tout bail vente signé à compter du 1er janvier 2018 pour les locaux réunissant les conditions suivantes :

- Parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances
- Installation fixe installée depuis plus de quinze ans

Durée de validité : 6 ans

LES EXCEPTIONS

Peuvent tenir lieu d'état de l'installation intérieure de gaz:

- Un certificat de conformité visé par un organisme agréé a été délivré depuis moins de 3 ans à la date de production du document.
- Un diagnostic réalisé dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz (Ex:diagnostic qualité Gaz de France) depuis moins de 3 ans à la date de production du document.



Portée et limites de l'état de l'installation intérieure de gaz :

Le diagnostic est effectué sur :

- L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires
- Le raccordement en gaz des appareils
- La ventilation des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion
- La combustion

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans montage ni démontage, hormis de rares exceptions.

Responsabilité du propriétaire si l'état n'est pas réalisé

La clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil ne peut être stipulée.

Le vendeur encourt des sanctions civiles se traduisant généralement par la prise en charge des travaux de mise en conformité.

AVANT L'INTERVENTION

- * **Choisissez un diagnostiqueur certifié** sur l'état de l'installation intérieure de gaz. Seuls les professionnels possédant un certificat de compétences sur ce diagnostic sont autorisés à le réaliser.
 - * **Choisissez un diagnostiqueur assuré** en Responsabilité Professionnelle
 - * **Un ordre ou contrat de mission doit être signé** entre professionnel et le donneur d'ordre
- Ce document reprend les conditions générales de réalisation du diagnostic (*domaine d'application, mesures susceptibles d'être prises en cas de détection d'une anomalie présentant un Danger Grave et immédiat, obligations du donneur d'ordre, obligations de l'opérateur*).
- * Le diagnostiqueur collecte les informations relatives au bâtiment, s'assure qu'il aura accès aux locaux, s'assure que le client l'autorise à prendre toutes les dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens (*coupure de l'alimentation par exemple*).
 - * **Les obligations du donneur d'ordre :**
 - Il doit rendre accessibles tous les locaux et leurs dépendances
 - Il s'assure que l'installation sera alimentée en gaz et les appareils présents seront en service
 - Il présente l'attestation de contrôle de vacuité du conduit de fumées et celle du contrat d'entretien de la chaudière (moins d'un an) s'il les possède.
 - * **La responsabilité du donneur d'ordre** reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de tout ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée. Celle du diagnostiqueur est limitée aux points vérifiés et les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.



PENDANT ET APRES L'INTERVENTION

*** Les anomalies constatées doivent être signalées au client**

L'opérateur apporte des informations générales pour le traitement des anomalies et rappelle en fonction de la nature de l'installation contrôlée les règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter et notamment l'obligation d'entretien des appareils de contrôle de la vacuité des conduits de fumée. Pour chaque type d'anomalies, le diagnostiqueur signale et localise les anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant et apporte les explications sur leur nature et sur les risques encourus en cas d'utilisation de l'installation.

*** Anomalies : 3 niveaux de danger et de conseil pour votre sécurité****- Danger Grave Immédiat (DGI)**

Les risques encourus pas les biens et les personnes sont trop importants pour poursuivre l'utilisation de l'installation (fuite gaz, intoxication). L'opérateur interrompt sans délai, partiellement ou totalement l'alimentation en gaz de l'installation et pose des étiquettes de condamnation sur tout ou partie de l'installation.

Il fait signer le rapport par le donneur d'ordre ou son représentant ou le lui adresse par lettre recommandée.

- Anomalies de type A2

Les anomalies ne comportent pas un niveau de danger tel qu'il faille condamner l'utilisation de l'installation immédiatement. Cependant, elles sont assez importantes pour que le professionnel conseille de réaliser les travaux permettant de lever ces anomalies dans les meilleurs délais.

- Anomalies type A1

Au regard du niveau de risques qu'elles constituent pour la sécurité, le professionnel conseillera de les prendre en compte lors d'une intervention ultérieure.

Si une ou plusieurs anomalies ont été relevées lors de l'intervention, les conseils du diagnostiqueur doivent être suivis pour éradiquer tout risque d'atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

Chaque année en France, 6000 personnes sont victimes d'une intoxication due au monoxyde de carbone (CO), et 300 en décèdent.



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le Bailleur

©AVOVENTES.FR

Représentée par ©AVOVENTES.FR en qualité de gérants associés.

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Représenté(e)(s) par :

©AVOVENTES.FR

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN ASSURANCES dont le siège est sis 89 rue de la Boetie - 75008 PARIS sous le n° 19996K, et garantie pour un montant de 720 000 Euros,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA ENTREPRISE sous le numéro de police 120137405,

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

Le Locataire

©AVOVENTES.FR

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

IL A ETÉ CONVENU CE QUI SUIT

II. Objet du contrat

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



Désignation des locaux

Type d'habitat : un appartement dans un immeuble collectif.

Adresse du logement : 9, rue de la Ciotat - 13260 Cassis

Etage(s) : 1er étage (seul sur le palier)

Identifiant fiscal du logement : 46 62 161 511 378

Régime juridique : immeuble soumis au régime de la copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 2 représentant un / troisièmes (1 / 3 èmes) des parties communes générales .

Description :

Un appartement de type 2 composé d'un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle d'eau et un wc indépendant.

Surface habitable : 35,36 mètres carrés

Nombre de pièces principales : 2

Date ou période de construction : Avant 1949

Autres parties du logement : /

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée

Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Aucun

Chauffage / eau chaude :

Modalité de production de chauffage : chauffage individuel électrique

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

L'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués est équipé :

- d'un interphone

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

- i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

- niveau de performance du logement : C

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un **usage exclusif d'habitation principale**.

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé du raccordement de l'immeuble à l'ADSL.

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le **18 février 2025**.

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de **un (1) an**.

Il est rappelé que les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de huit cent soixante-dix euros (870 €).

c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE : 870 €.

Date de versement : 1er février 2025 .

Date de la dernière révision du loyer : / .

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 18 février (et pour la première fois en 2026) , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

L'indice de référence est l'indice du 4ème trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 144,64 .

B. Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de trente euros (30 €).

S'agissant de la **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères** , il est expressément prévu entre les Parties que cette taxe fera l'objet d'un remboursement ponctuel chaque année sur présentation de l'avis de **taxe foncière**.

La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

C. Souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

D. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le cinq (5) de chaque mois entre les mains du mandataire.

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	870 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	30 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
TOTAL	900 €

Le montant total dû *prorata temporis* pour la **première période de location allant du 18 février 2025 au 28 février 2025 est de 353,58 €.**

E. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Sans objet.

F. Dépenses énergétiques (pour information)

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 L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **Entre 380 Euros & 550 Euros** (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021).

V. Travaux réalisés ou à réaliser

Travaux réalisés

Sans objet.

Travaux à réaliser

Sans objet.

VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de **huit cent soixante-dix euros (870 €)** entre les mains du mandataire qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

VII. Solidarité - Indivisibilité

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés sous le vocable « Le LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux. Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le BAILLEUR, figure au présent contrat. Il est précisé que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle. En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au BAILLEUR :

- 6 semaines après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, notwithstanding l'expulsion.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

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

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le BAILLEUR et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au BAILLEUR et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie 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 BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence CASTELLAS IMMOBILIER qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : huit (8) €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : trois (3) €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	282 € TTC
Entremise et de négociation	0 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	106 € TTC
TOTAL	388 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	282 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	106 € TTC
TOTAL	388 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

7. Autres conditions particulières

1. Destination des locaux loués

Le BAILLEUR est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de LOCATAIRE personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le LOCATAIRE s'engage à exercer sa profession en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989

n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le LOCATAIRE devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une attestation d'un professionnel. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

4. Sinistres et dégradations

Le LOCATAIRE s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au BAILLEUR de cette déclaration.

Le LOCATAIRE s'oblige également à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une attestation d'un professionnel.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible

Le LOCATAIRE ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

8. Détention d'animaux

Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211.12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Selon le décret n° 87-713 du 27 août 1987 (*paragraphe VI HYGIENE. 1. Dépenses de fournitures consommables* :), les produits relatifs à la désinsectisation et/ou à la désinfection, y compris des colonnes sèches de

vide-ordures, intéressant les parties privatives, seront à la charge du locataire dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133 4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

10. Usage des parties communes

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

11. Gel

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

12. Personnel de l'immeuble

Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

13. Système d'assainissement autonome

Le LOCATAIRE devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

XI. Autres informations

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

- Parties privatives

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

- Parties communes

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

B - Informations relatives aux sinistres

Le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

C - Informations relatives au bruit

Sans objet.

D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

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

E - Autre Information : Le Bailleur déclare que le logement est équipé d'un détecteur de fumée.

XII. Indemnité d'occupation

En cas de congé ou de résiliation si le LOCATAIRE se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

XIII. Protection des données personnelles des Parties

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service **gestion locative**.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- au commissaire de justice et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le BAILLEUR.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est castellas-immobilier.com.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à contact@castellas-immobilier.com ou un courrier à l'adresse suivante **34 rue de l'Arène - 13260 CASSIS**. Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L 223-1 du code de la consommation).

XIV. Annexes

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

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- l'inventaire et l'état détaillé du mobilier fourni
- le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Les engagements de caution souscrits par actes séparés.

©AVOVENTES.FR

- une attestation de mesurage de la surface habitable
- un diagnostic de performance énergétique
- un constat des risques d'exposition au plomb
- un certificat amiante



- un état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des des risques et pollutions
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.

Une attestation de présence d'un détecteur de fumée.

IX. Acceptation des notifications électroniques

Le LOCATAIRE donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. A cet effet, est jointe aux présentes l'attestation / consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

(X) J'accepte que les données personnelles qui ont été collectées dans le cadre de notre recherche par l'agence CASTELLAS IMMOBILIER soient utilisées afin que cette dernière m'adresse de la publicité ainsi que des annonces immobilières par mail

(X) J'autorise le rédacteur du contrat de location à m'adresser l'ensemble des documents annexés et je reconnais avoir reçu ce jour lesdits documents par voie dématérialisée, conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°2018-10-21 du 23 novembre 2018 - art. 218.

DATE ET SIGNATURES

Fait à Cassis et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

NOTICE LEGALE D'INFORMATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

- 1.1. *Forme et contenu du contrat.*
- 1.2. *Durée du contrat.*
- 1.3. *Conditions financières de la location.*
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. *Garanties.*
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. *Etat des lieux.*

2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. *Obligations générales du bailleur.*
- 2.2. *Obligations générales du locataire.*
- 2.3. *Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.*

3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. *Congés.*
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. *Sortie du logement.*
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Départ du conjoint victime de violences.

5. Règlement des litiges locatifs.

- 5.1. *Règles de prescriptions.*
- 5.2. *Règlement amiable et conciliation.*
- 5.3. *Action en justice.*
 - 5.3.1. Généralités.
 - 5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 5.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
- 5.4. *Prévention des expulsions.*
 - 5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.
 - 5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 5.4.1.2. La commission de surendettement.
 - 5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 5.5. *Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).*
- 5.6. *Procédure d'expulsion.*

6. Contacts utiles.

Préambule

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

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

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

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

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1[2]).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

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

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

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

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

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

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

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

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

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

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

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les « passoires énergétiques » (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article 17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important, entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers>.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique

(passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

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, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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

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

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

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

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

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé commissaire de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) 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. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. 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 du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge ou tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, écalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10%, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1^{er} septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

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

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie escomptée, 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. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

1.3.4. Modalités de paiement

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

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

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

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

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

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

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

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

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)

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

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex.

garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

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

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

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations ; il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :



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

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

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

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

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

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

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

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

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

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

- 1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;
- 2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- 3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

- a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;
- b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent. Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale 450 kWhEF/m ² /an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023) Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2025)		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.
Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

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

Aménagements réalisés par le locataire :

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

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

Usage du logement :

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

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage (art. 6-1).

Informations relatives à la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire (art. 6-2) ainsi qu'à la qualité de l'eau (article 6-3)

Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni de dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

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

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

Utilisation du logement :

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

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement) ;
- en copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Entretien :

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

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris. 01-53-21-50-40, bct@agira.asso.fr).

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

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises.gouv.fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).



3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.
 2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art.15 II), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
 3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.
- Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires en fonction du motif invoqué.

Location nue :

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

Location meublée

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

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

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

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

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

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

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

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

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

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu, de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des

factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

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

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. Départ du conjoint victime de violences (art. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. Règlement des litiges locatifs

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

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

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

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

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

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

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

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. 5.1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

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

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

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

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

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

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

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

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

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

5.3. Action en justice

5.3.1. Généralités

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

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

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

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

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

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

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

5.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'État.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement, de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;
- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. Prévention des expulsions

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

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide « apurement-relogement » permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé :

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances). La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé. Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadaptation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'Etat dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'Etat est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

6. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

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

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

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Union pour le développement du logement intermédiaire (JDLI) ;
 - la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
 - l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires / ministère de la transition énergétique : <https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-propriteaires-et-locataires> ;

Pour constituer un dossier de location : le service « DossierFacile », le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (<https://www.dossierfacile.fr/>).

- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

- (1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.
- (2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.
- (4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.
- (5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.
- (6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.
- (7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.
- (8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.
- (9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.
- (10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.
- (11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- (12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
- (13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.
- (14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

Certificat de signature électronique

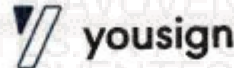
Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Protecchio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

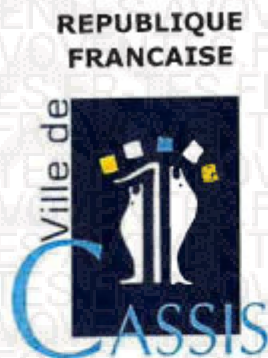
Site de qualification et de confiance de l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information

Signatures électroniques du document et de ses 9 annexes

© AVOVENTES.FR

✓ Signé et certifié par **you sign** 

✓ Signé et certifié par **you sign** 



179
DOSSIER : N° CU 013 022 25 00055

Déposé le : 28/07/2025

Demandeur : Cabinet ROUSSEL-CABAYE & Associés

Adresse : 11 A, Rue Armeny

13006 MARSEILLE 06

Objet de la demande : CUa simple Information

Sur un terrain sis à : **9 RUE DE LA CIOTAT à CASSIS (13260)**

Référence(s) cadastrale(s) : **13022 CH 92**

Superficie terrain : **165 m²**

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION Délivré au nom de la commune de CASSIS

**Le Maire de la Ville de CASSIS
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,
Officier de la Légion d'honneur,**

Vu la demande présentée le 28/07/2025 par Cabinet ROUSSEL-CABAYE & Associés, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 13022 CH 92
- o situé 9 RUE DE LA CIOTAT à CASSIS (13260)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence approuvé le 19/12/2019, mis à jour le 5/01/2021, modifié le 19/11/2021, mis à jour le 31/05/2022, modifié le 30/06/2022, mis à jour le 8/09/2022, la prise en compte du jugement n°2007514 approuvée le 20/10/2022, modifié le 18/04/2024,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral le 17 Juillet 2018,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 04 Septembre 2001,

VU le règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 5/05/2022,

VU le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la commune de Cassis, en date du 27/06/2024,

VU l'arrêté du Maire n° 895/2025 réglementant le démarrage et l'exécution des travaux ainsi que la circulation des poids lourds pendant la saison estivale, en date du 18/06/2025.

CERTIFIE

Article 1 Généralités

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 Dispositions d'Urbanisme

Le terrain est situé en Zone UBp du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 Le terrain est situé en Zone ZP1c du Règlement Local de Publicité Intercommunal
 Le terrain est situé dans le Volet Patrimonial du PLUi
 Le terrain est situé dans l'OAP multi-sites : Nature en ville
 Le terrain est situé dans l'OAP multi-sites : Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
 art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article 3 Prémptions

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice du Préfet.
 Le terrain est situé en zone de Droit de Prémption Fonds de Commerce, Fonds artisanaux et Baux commerciaux au bénéfice de la Commune.

Article 4 Servitudes et Prescriptions

• Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - AC1 Servitude de protection des monuments historiques

• Observations et prescriptions particulières :

- Retrait Gonflement des Argiles : exposition moyenne
 - Changement d'usage
 - Espaces Verts Protégés cat. 3
 - Zone de sismicité 2 (faible)
 - Prescriptions zonage Pluvial 2
 - Linéaire de protection des activités commerciales et de services
 - Carence Logements sociaux
 - PPRIF approuvé - Zone Bleue B3
 - AZI : Remontée de nappe - zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe - exposition moyenne

Article 5 Opérations

• Opérations sur terrain :

- Terrain compris dans le périmètre PIG Communautaire / Rénovation de l'habitat

Article 6 Taxes et Participations

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Redevance d'archéologie préventive (R.A.P.)
 - Taxe d'Aménagement : Taux 4.5%
 - Piscine : 200€ par m²
 - Aire de stationnement non compris dans le volume de la construction : 5000€

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participation pour le raccordement à l'égout (L.332-6-1-2a)

Article 7 Formalités Administratives

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Demande de permis de démolir
- Demande de permis de construire pour maison individuelle
- Déclaration préalable exemptée de permis de construire
- Autorisation du changement d'usage des locaux d'habitation (meublés de tourisme)
- Demande d'autorisation préalable d'enseigne.

CASSIS, le 28/07/2025

Le Maire,

© AVOVENTES.FR
15/7 2025

© AVOVENTES.FR

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art.R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
CASSIS

Section : CH
Feuille : 000 CH 01

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

Date d'édition : 06/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF MARSEILLE
36 bd Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cédex 8
tél. 04 91 23 61 68 -fax
cdif.marseille@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

