

**ADDITIF
AU CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

FONDS COMMUN DE TITRISATION (FCT)
24/00074

CAVOVENTES.FR N°RG

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE ONZE MARS

Par le présent acte déposé au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ce jour,

Me Jeanne GIRAUD, avocat et celui de :

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° B431 252 121, représenté par la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 256 Bis rue des Pyrénées – 75020 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N°334 537 206, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés es qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, société anonyme de droit français, dont le siège social est situé 29 Boulevard Haussmann -75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le N°552 120 222,

En vertu d'un bordereau de cession de créances du 03/08/2020, conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier,

Poursuivant la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, située à MARSEILLE (15^{ème} arrondissement), Quartier Saint Antoine, Avenue de Roquefavour, figurant au cadastre de ladite commune section 904 L n°437 lieudit « 13 AV DE ROQUEFAVOUR » d'une surface de 00ha 01a 25ca,

A l'encontre de :

CAVOVENTES.FR

CAVOVENTES.FR

Pour compléter le cahier des conditions de la vente,

■ Il dépose avec le présent additif pour être joint au cahier des conditions de la vente : le dossier de diagnostics immobiliers établi par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES le 20/02/2026, concernant les parties privatives, comprenant le constat amiante avant-vente, l'état relatif à la présence de termites, l'exposition au plomb (CREP), l'état de l'installation intérieure d'électricité, le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques et pollutions ;

■ Il précise la désignation des biens et droits immobiliers saisis : Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, se présentant actuellement comme étant aménagée à usage d'habitation sur ses deux niveaux, située à MARSEILLE (15^{ème} arrondissement), Quartier Saint Antoine, Avenue de Roquefavour, figurant au cadastre de ladite commune section 904 L n°437 lieudit « 13 AV DE ROQUEFAVOUR » d'une surface de 00ha 01a 25ca.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la conformité de cet aménagement au regard des règles d'urbanisme, et des autorisations de travaux nécessaires, sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

■ Il dépose avec le présent additif pour être joints au cahier des conditions de la vente : les copies des baux **non signés** par les locataires, que le propriétaire saisi a adressé par mail à l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente le 23/02/2026, et qui sont annexées au présent additif pour être jointes au cahier des conditions de la vente, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Concernant la copie du bail non signée du locataire situé au rez-de-chaussée : il s'agit d'un bail de location de logement nu soumis au titre Ier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le locataire est un dénommé _____, il est mentionné une durée du contrat « à vis » pour un loyer d'un montant mensuel de 300,00€, la date de prise d'effet du contrat est indiquée au 01/07/2025 ;
- Concernant le bail non signé du locataire situé au premier étage, il s'agit d'un bail de location de logement nu soumis au titre Ier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dont le locataire est un dénommé « _____ » il est mentionné une durée du contrat de « 9 ans » pour un loyer d'un montant mensuel de 300,00 € », la date de prise d'effet du contrat est indiquée au 01/07/2025.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation sans recours à l'encontre du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

A MARSEILLE le 11/03/2026

Résumé de l'expertise n° 2602-068-FB

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **13 Avenue de Roquefavour**






Commune : **13015 MARSEILLE 15**

Section cadastrale 904 L, Parcelle(s) n° 437

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... **Ensemble de la propriété**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">203</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">8</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; background-color: yellow;">D</div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 2 210 € et 3 070 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2613E0515906G</p>



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION **DE LOGEMENT NU**

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

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

désigné(s) ci-après « le bailleur »

..... ©AVOVENTES.FR
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale⁽¹⁾) / adresse électronique + n° de téléphone (facultatif)]⁽²⁾

représenté par le mandataire :

SASU CLAIRIMMO au capital de 1 927 290 € Siège social : 40, Bd Marcel Cachin 13500 Martigues.

Tel : 09.72.29.08.18. Email: direction@clairimmo.email représentée par son Président

CPI 13102019000043115 Assurance QBE 37 Bld du régent 1000 Bruxelles - Belgique RCS AIX 851986620

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 75 851986620.

régulièrement mandaté à cet effet.

ET :

désigné(s) ci-après « le locataire »

..... ©AVOVENTES.FR
.....



II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Désignation du logement

✓ **localisation du logement** : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] et descriptif

Appartement de 80 m² avec terrasse
au 13 Av. Roquefemar 13015 Marseille

✓ Type d'habitat : • immeuble collectif • • immeuble individuel

✓ Descriptif immeuble : • mono propriété • • copropriété

✓ Lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

✓ Période de construction :

• avant 1949 • • de 1949 à 1974 • • de 1975 à 1989 • • de 1989 à 2005 • • depuis 2005

✓ **Surface habitable** : 80 m²

✓ Nombre de pièces principales : 3

✓ Modalité de production de chauffage :

• Individuelle

• Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

✓ Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

• Individuelle

• Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux : (rayer la mention inutile)

Usage exclusif d'habitation principale

Usage mixte professionnel et habitation principale



c. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n°
- parking lot n°
- cave lot n°
- grenier lot n°
- autres :

Pour une maison individuelle :

- cave - • garage - • parking - • grenier
- assainissement collectif
- assainissement individuel
- abri de jardin - • portail automatisé - • piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :
- citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
- cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
- autres :

d. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
- Gardiennage - • local poubelle - • laverie - • garage à vélo
- aire(s) de stationnement - • voie(s) de circulation privée - • aire(s) et équipements de jeu
- espaces verts
- ascenseur - • interphone - • porte à code --antenne
- autres :

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

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat 2021-10-25

B. Durée du contrat : 11 ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

Durée abrégée par dérogation⁽³⁾: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

Bail d'usage et d'habitation à vie



En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

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

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1° Fixation du loyer initial :

a) **Montant du loyer mensuel**⁽⁴⁾ : 300 €

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

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

✓ le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI - - NON -

✓ Montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

✓ Complément de loyer : OUI - NON -
Loyer de base : 300 €
Complément de loyer : _____ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : _____

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : €

Date de versement : / /

Date de la dernière révision du loyer : / /

2° Modalités de révision :

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

a) **Date de révision :** _____

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



B. Charges récupérables

Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges payables mensuellement avec régularisation annuelle

Montant mensuel des provisions sur charges : _____ €

C. Modalités de Paiement

Périodicité de paiement mensuelle à échoir

Le loyer est exigible le 1^{er} du mois

D. DEPOT DE GARANTIE

Montant du dépôt de garantie :

(égal à un mois de loyer hors charges)

Conformément à la législation en vigueur le dépôt de garantie sera restitué en fin de bail après restitution totale des lieux loués, s'il n'a été de retenues.

E. Taxe Ordures Ménagères

La taxe d'ordures ménagères sera payée par le locataire à première réquisition du propriétaire bailleur et sur justificatif de celui-ci, au prorata des mois d'occupation du lieu d'habitation sur une durée d'une année.



V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

_____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

_____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]⁽¹¹⁾

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

D. En application de la loi énergie climat du 22/08/2021

- Classe énergétique du logement :
- Classe climat (GES) :
- Montant des dépenses théoriques annuelles de chauffage :
- Année de référence des prix de l'énergie :

(Informations disponibles sur le DPE)

_____ D



VI. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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.

Les copreneurs soussignés, désignés 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 copreneur 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) copreneur(s) demeuré(s) dans les lieux.

Copreneurs non liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :

En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au jour de la prise d'effet de son congé si un nouveau copreneur figure au bail.

Elle s'éteindra six mois après la date de prise d'effet de son congé dans le cas contraire.

Copreneurs liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :

En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au terme du bail au cours duquel il a donné congé, sans préjudice de la solidarité légale applicable en vertu de l'article 1751 du Code civil.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

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



VIII. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 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. »

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- ✓ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- ✓ Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]
- ✓ autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : _____ €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

- ✓ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- ✓ Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]



X – AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

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 facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

3. Visite des locaux loués

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

Le bailleur bénéficie d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement.

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 facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.



6. Interdiction de certains appareils de chauffage

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

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

7. Jouissance paisible

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

8. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications 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 1^{er} juillet 1997

- Parties privatives

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

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

- Parties communes

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

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

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

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

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

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : _____



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

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

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.



XIV. ANNEXES

Le locataire déclare avoir reçu l'ensemble des pièces annexes suivantes :

- A. un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante;
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D. un état des lieux
- E. Décret dun°87-713 du 26/08/87

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT :

A Marseille, le 01/07/2015

EN 2 EXEMPLAIRES

Mots nuls 0
Lignes nulles 0

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

SASU CLAIRIMMO
6 Bd de Verdun 13340 ROGNAC
Tél : 04 42 46 09 25
capital : 1 927 290 €
Rcs Aix : 851 986 620
CPI : 13102019000043115

SASU CLAIRIMMO au capital de 1 927 290 € Siège social : 40, Bd Marcel Cachin 13500 Martigues. Tel : 09.72.29.08.18. Email: direction@clairimmo.email
représentée par son Président Christophe CELDRAN – CPI 13102019000043115 Assurance QBE – 37 boulevard du régent 1000 Bruxelles – Belgique N°
QRCAI000181-GF - RCS AIX 851986620 – TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 75 851986620

PARAPHES



[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des copreneurs, adresse électronique + numéro de téléphone (facultatif)]

Assisté par

(nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance)

agissant en qualité de cautionnaires.

Le bailleur loue par les présentes, au preneur, qui les accepte, les locaux ci après désignés, aux conditions particulières, générales et spéciales suivantes, qui résultent de l'application de la loi n°86-1290 du 23/12/1986, n°89-462 du 06/07/1989 et n°94-624 du 21/07/1994, n°2009-323 du 25/03/2009 et n°2014-366 du 24/03/2013.

Il a été convenu ce qui suit :



II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Désignation du logement

✓ Localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] et descriptif

13 Avenue du Roquefaveur

13215 Passaie

✓ Type d'habitat : - immeuble collectif - - immeuble individuel

✓ Descriptif immeuble : - mono propriété - - copropriété

✓ Lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

✓ Période de construction :

- avant 1949 - - de 1949 à 1974 - - de 1975 à 1989 - - de 1989 à 2005 - - depuis 2005

✓ Surface habitable : 75 m²

✓ Nombre de pièces principales : 3

✓ Modalité de production de chauffage :

Individuelle

• Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

✓ Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuelle

• Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux : (rayer la mention inutile)

Usage exclusif d'habitation principale

Usage mixte professionnel et habitation principale



c. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n°
- parking lot n°
- cave lot n°
- grenier lot n°
- autres :

Pour une maison individuelle :

- cave - • garage - • parking - • grenier
- assainissement collectif
- assainissement individuel
- abri de jardin - • portail automatisé - • piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :
- citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
- cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
- autres :

d. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
- Gardiennage - • local poubelle - • laverie - • garage à vélo
- aire(s) de stationnement - • voie(s) de circulation privée - • aire(s) et équipements de jeu
- espaces verts
- ascenseur - • interphone - • porte à code - • antenne
- autres :

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

[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat 01/07/2025

B. Durée du contrat : 9 ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

Durée abrégée par dérogation⁽³⁾: _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :



En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

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

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1° Fixation du loyer initial :

a) **Montant du loyer mensuel⁽⁴⁾ :** 300 €

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

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

✓ le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI - - NON -

✓ Montant du loyer de référence : _____ €/m² / Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

✓ Complément de loyer : OUI - NON -
Loyer de base : 300 €
Complément de loyer : _____ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : _____ €

Date de versement : / /

Date de la dernière révision du loyer : / /

2° Modalités de révision :

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

a) **Date de révision :**

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



B. Charges récupérables

Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges payables mensuellement avec régularisation annuelle

Montant mensuel des provisions sur charges : _____ €

C. Modalités de Paiement

Périodicité de paiement mensuelle à échoir

Le loyer est exigible le 1^{er} du mois

D. DEPOT DE GARANTIE

Montant du dépôt de garantie :

(égal à un mois de loyer hors charges)

Conformément à la législation en vigueur le dépôt de garantie sera restitué en fin de bail après restitution totale des lieux loués, s'il n'a été de retenues.

E. Taxe Ordures Ménagères

La taxe d'ordures ménagères sera payée par le locataire à première réquisition du propriétaire bailleur et sur justificatif de celui-ci, au prorata des mois d'occupation du lieu d'habitation sur une durée d'une année.



V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

_____ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

_____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]⁽¹¹⁾

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

D. En application de la loi énergie climat du 22/08/2021

- Classe énergétique du logement :
- Classe climat (GES) :
- Montant des dépenses théoriques annuelles de chauffage :
- Année de référence des prix de l'énergie :

(Informations disponibles sur le DPE)

_____ B _____



VI. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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.

Les copreneurs soussignés, désignés 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 copreneur 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) copreneur(s) demeuré(s) dans les lieux.

Copreneurs non liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :

En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au jour de la prise d'effet de son congé si un nouveau copreneur figure au bail.

Elle s'éteindra six mois après la date de prise d'effet de son congé dans le cas contraire.

Copreneurs liés par un mariage ou par un pacte civil de solidarité au jour de la conclusion du bail initial :

En cas de congé de l'un des copreneurs, la solidarité conventionnelle du locataire sortant résultant de la présente clause s'éteindra au terme du bail au cours duquel il a donné congé, sans préjudice de la solidarité légale applicable en vertu de l'article 1751 du Code civil.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

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



VIII. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 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. »

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- ✓ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- ✓ Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]
- ✓ autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : _____ €
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

- ✓ Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- ✓ Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : _____ €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]



X – AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

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 facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

3. Visite des locaux loués

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

Le bailleur bénéficie d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement.

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 facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.



6. Interdiction de certains appareils de chauffage

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

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

7. Jouissance paisible

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

8. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications 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 1^{er} juillet 1997

- Parties privatives

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

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

- Parties communes

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

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

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

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

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

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : _____



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

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

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.



XIV. ANNEXES

Le locataire déclare avoir reçu l'ensemble des pièces annexes suivantes :

- A. un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante;
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D. un état des lieux
- E. Décret dun°87-713 du 26/08/87

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT :

A Marseille, le 01/07/2025

EN 1 EXEMPLAIRES

Mots nuls 0

Lignes nulles 0

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)


SASU CLAIRIMMO
6 Bd de Verdun 13340 ROGNAC
Tél : 04 42 46 09 25
capital : 1 927 290 €
Rcs Aix : 851 986 620
CPI : 13102019000043115