PROCES VERBAL DESCRIPTIF

BNP PARIBAS PERSONNAL FINANCE

©AVOVENTES.FR

SELARL LEGAT CONSEILS , Commissaires de Justice associés
20 rue Fradet. BP 70 - 18200 SAINT-AMAND-MONTROND - Tél : **02 48 96 53 40** - Fax : **02 48 96 07 36** - **cv.juris@orange.fr**

SI 00 22 M 0210

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

PREMIÈRE EXPÉDITION

MARDI VINGT ET UN MAI
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 14 heures 30

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE** (venant aux droits de l'UNION DE CRÉDIT POUR LE BÂTIMENT), société anonyme au capital de 546 601 552 € immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est 1 Boulevard Haussmann 75318 PARIS Cedex' prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

©AVOVENTES.FR

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Jean-Michel FLEURIER, membre de la SCP GERIGNY, CHEVASSON, USSEGLIO, MERCIER, FLEURIER, BOUILLAGUET PERRET BOULANGER DALLOIS-SEGURA, Avocat au barreau de Bourges (Cher) et domicilié dite ville 3, Rue de Séraucourt, constitué et occupant sur la présente poursuite de saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un acte de vente reçu par Maître Francis CATALA, Notaire à VILLEMUR SUR TARN (Haute-Garonne) le 29 décembre 2006 contenant prêt consenti par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT (UCB) au profit de [illegible] d'un montant de 150 000 €.

©AVOVENTES.FR

D'un précédent commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux, délivré par acte de la SELAS AJILEX Commissaires de Justice associés à la résidence de PARIS (75009) en date du 11 Avril 2024.

De l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution,

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

Biens dans l'ensemble immobilier sis BOURGES (Cher), cadastrés :

- Section CM n°121 96 b Avenue François Mitterrand
  Lot 93 pour neuf/dix millièmes (9/10000 ème)
  Lot 19 pour deux cent cinquante-huit/dix millièmes (258/10000 ème) des parties communes générales et les soixante-trois/millièmes (63/1000) des parties communes spéciales au bâtiment A

- Section CM n° 467 98 avenue François Mitterrand pour 00ha33a87ca
- Section CM n° 469 102 avenue François Mitterrand pour 00ha 17a12ca

Un règlement de copropriété et état descriptif de division a été établi suivant acte de Maître CATALA, Notaire à VILLEMUR SUR TARN (Haute-Garonne), le 29 décembre 2006 publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES (Cher) le 15 Janvier 2007 Volume 2007 P n° 324.

Ainsi qu'il appert du commandement valant saisie,

Tel et ainsi que le bien existe, s'étend, se poursuite et comporte avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Ledit bien avec toutes les appartenances et dépendances qui y sont rattachées tant par nature que par destination, sans aucune exception ni réserves, appartenant à :

Les biens appartiennent à suite à l'acquisition qu'il en a faire de la

Ainsi qu'il appert du commandement valant saisie.

J'ai, Me Aude HIRSPIELER, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL LEGAT CONSEILS, société titulaire d'un office de Commissaire de Justice sis à la résidence de SAINT AMAND MONTROND (Cher), au 20, Rue Fradet, soussignée,

Me suis transportée, ce jour, sur la commune BOURGES (Cher), 96 B Avenue François Mitterrand, parcelles section CM -121, CM -467 et CM- 469 ainsi qu'elles figurent au plan annexé au présent procès-verbal, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

Conditions d'accès aux lieux :

Précision étant faite que le bien est occupé par locataire de l'appartement selon bail en date du 16.09.2019.

Rendez-vous a été pris avec cette dernière pour l'établissement du présent descriptif.

En présence de locataire.

Les diagnostics ayant été concomitamment établis du Cabinet CESAM pour l'établissement du cahier des conditions de vente, seront annexes au present.

DESCRIPTION ENVIRONNEMENT

Le bien est situé à **BOURGES** (Département du Cher). Bourges est le chef-lieu du Département du Cher (Région Centre) dont il est la Préfecture. Bourges est situé au centre du département bordé par l'Autoroute A71 en sa partie Ouest.

En 2020 (source Insee), la population de BOURGES était d'environ 64 362 habitants. BOURGES compte nombreux services publics (Ecoles, Collèges, Lycées, Facultés, Gare SNCF, Hôpital...) et de nombreuses activités commerçantes, libérales culturelles et sportives.

Le bien objet du présent est situé Avenue François Mitterrand, dans une copropriété se composant de trois bâtiments.

L'immeuble est situé en face de l'hôpital.

1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

DESCRIPTION DES LIEUX

Le bien objet des présentes consiste en un appartement de type 3.

Il se situe au premier étage du bâtiment A.

Le bien se situe dans une résidence sécurisée.

On accède à la résidence au moyen d'une barrière mécanisée.

Le complexe comprend de nombreux espaces verts entretenus ainsi que des places de parking.

L'accès au bâtiment se faite au moyen d'un digicode. Un interphone est présent en entrée du bâtiment.

Les boîtes aux lettres sont présentes à l'extérieur.

On accède au bâtiment par une porte qui donne accède à un vaste couloir.

L'accès au premier étage se fait par un escalier.

L'appartement se situe au fond du couloir sur la gauche.

1.

2.

3.

APPARTEMENT 19

ENTRÉE (Pièce n° 1 – 8,07m2) + PLACARD (0,72 m2)

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte d'entrée en bois.

Cette entrée est en forme de L.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

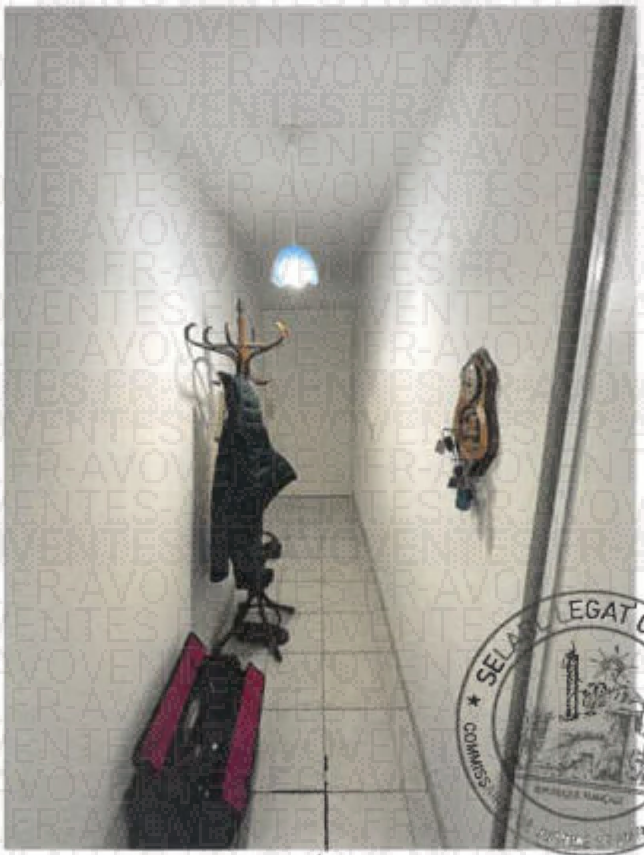
Le **plafond** est recouvert de peinture.

Dans un caisson fermant au moyen d'une porte en bois le disjoncteur, le tableau électrique et le compteur électrique.

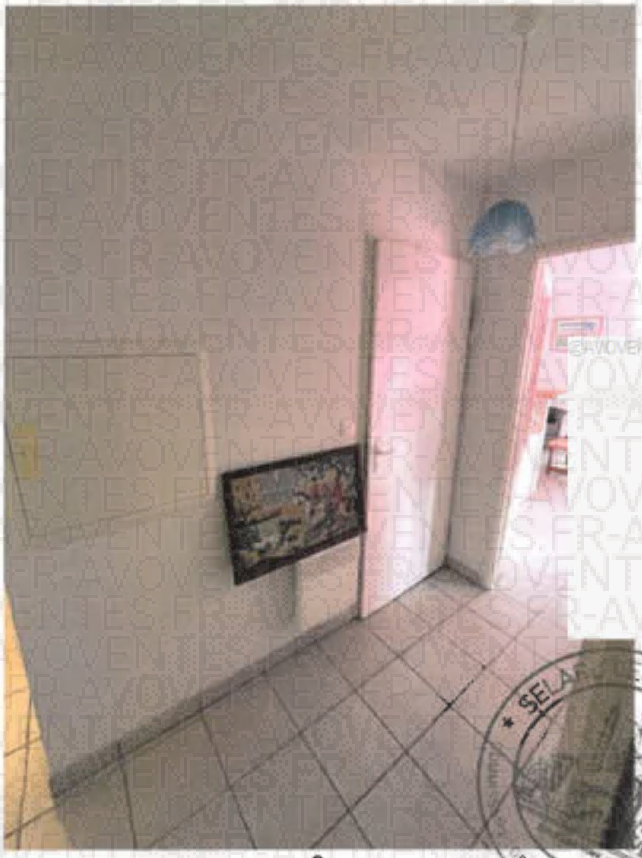
Présence d'un interphone.

Se trouve un convecteur électrique de chauffage.

En mur de gauche présence d'un placard intégré fermant aux moyens de portes en bois coulissantes. A l'intérieur le sol est en carrelage, les plinthes sont en carrelage, les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture ainsi que le plafond.



1.



2.

De ce couloir on accède à un WC, deux chambres, un séjour avec cuisine ouverte et une salle de bains.

Procédant de la droite vers la gauche, on accède à un WC.

WC (Pièce n° 6 – 1,54 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de peinture.

Se trouve un WC sur pied équipé d'un abattant, d'un mécanisme de chasse d'eau et d'un robinet d'arrêt d'eau

Présence en mur de droite d'une VMC

1.

CHAMBRE (Pièce n° 5 – 10,2 m2) + PLACARD (0,64 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de peinture.

En mur de face se trouve une baie vitrée en PVC, ouverture battant double, double vitrage. Elle est équipée d'un volet roulant mécanique en pvc.

En allège présence d'un convecteur électrique de chauffage.

En mur d'entrée présence d'un placard intégré fermant au moyen deux portes en bois coulissantes. A l'intérieur le sol est en carrelage, les plinthes sont en carrelage, les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

1.

2.

CHAMBRE (Pièce 4 – n° 8,6 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de peinture.

En mur de face se trouve une baie vitrée en PVC, ouverture battant double, double vitrage. Elle est équipée d'un volet roulant mécanique en pvc.

En allège présence d'un convecteur électrique de chauffage.

En mur d'entrée présence d'un placard intégré fermant au moyen de deux portes en bois coulissantes. A l'intérieur le sol est en carrelage, les plinthes sont en carrelage, les murs et le plafond sont recouverts de peinture

1.

2.

SÉJOUR (Pièce n° 3 – 21,1 m2)

L'accès s'effectue par une porte, en bois, vitrée, simple vitrage.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de peinture.

Se trouve en mur de droite une baie vitrée en PVC, ouverture battant double, double vitrage. Elle est équipée d'un volet roulant mécanique en pvc.

De cette baie vitrée on accède à un balcon.

Sur la droite de cette baie vitrée se trouve un convecteur électrique de chauffage.

En mur de face se trouve une baie vitrée en PVC, ouverture battant double, double vitrage. Elle est équipée d'un volet roulant mécanique en pvc.

En allège présence d'un convecteur électrique de chauffage.

En mur d'entrée présence d'un **coin cuisine** qui est délimité par un muret surplombé d'un plan de travail en stratifié.

Se trouve une cuisine aménagée de meuble eau et bas de cuisine en bois.

Se trouve un plan de travail en stratifié qui reçoit un évier en inox' un bac et un égouttoir équipé d'une robinetterie de type mitigeur.
En pourtour présence de faïence murale.
Se trouve une hotte aspirante et une plaque de cuisson électrique.

1.

SELARL LEGAT CONSEILS
COMMISSAIRES DE JUSTICE ST AMAND MONTROND

2.

3.

En mur de droite on accède à un balcon.

BALCON

Il consiste en une chape de béton brut.

En pourtour présence d'une rambarde métallique.

1.

2.

3.

SALLE DE BAIN (Pièce n° 2 – 2,8 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.

Le **sol** est recouvert de carrelage.

Les **plinthes** sont en carrelage.

Les **murs** sont recouverts de peinture.

Le **plafond** est recouvert de peinture.

Se trouve en mur de droite un convecteur électrique de chauffage de type soufflant.

Présence en mur de face d'un Lavabo sur plan de toilette. Il est équipé d'un mitigeur. En allège présence d'un meuble en bois deux portes en bois.

Côté droit se trouve une baignoire équipée d'un mitigeur, d'une douchette et d'un flexible de douche. Le tablier est en faïence.
En pourtour présence de faïence murale

1.

SARL LEGAT CONSEILS
COMMISSAIRES DE JUSTICE ST AMAND MONTROND

2.

SELARL LEGAT CONSEILS
COMMISSAIRES DE JUSTICE ST AMAND MONTROND

CONDITIONS D'OCCUPATION (article R322-2 2° CPCE)

Les lieux sont occupés par locataire depuis le 16.09.2019. Copie partielle du bail est jointe au présent.
Le loyer est d'un montant de 505,20 €.
déclare qu'il n'a pas de problème particulier dans l'appartement.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet CESAM afin de se conformer aux dispositions de l'article 322-2-1° du code des procédures civiles d'exécution.

SYNDIC DE COPROPRIETE

CITYA JACQUES CŒUR IMMOBILIER – RESIDENCE LES DAMES BLANCHES
02.48.70.65.40
Gestionnaire de copropriété – France DIULIUS 02.48.02.48.03

ANNEXES

Seront annexés :

- Le plan cadastral à partir duquel ont été effectuées les constatations (1 page A4) ;
- ERRIAL ;
- Certificat de mesurage ;
- Bail locatif

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur quarante-huit pages et comprenant les dix-huit clichés photographiques que j'ai réalisés, pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	229,03 €
TVA à 20%	45,81 €
TOTAL TTC	**274,84 €**

Département :
CHER

Commune :
BOURGES

Section : CM
Feuille : 000 CM 01

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

Date d'édition : 18/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

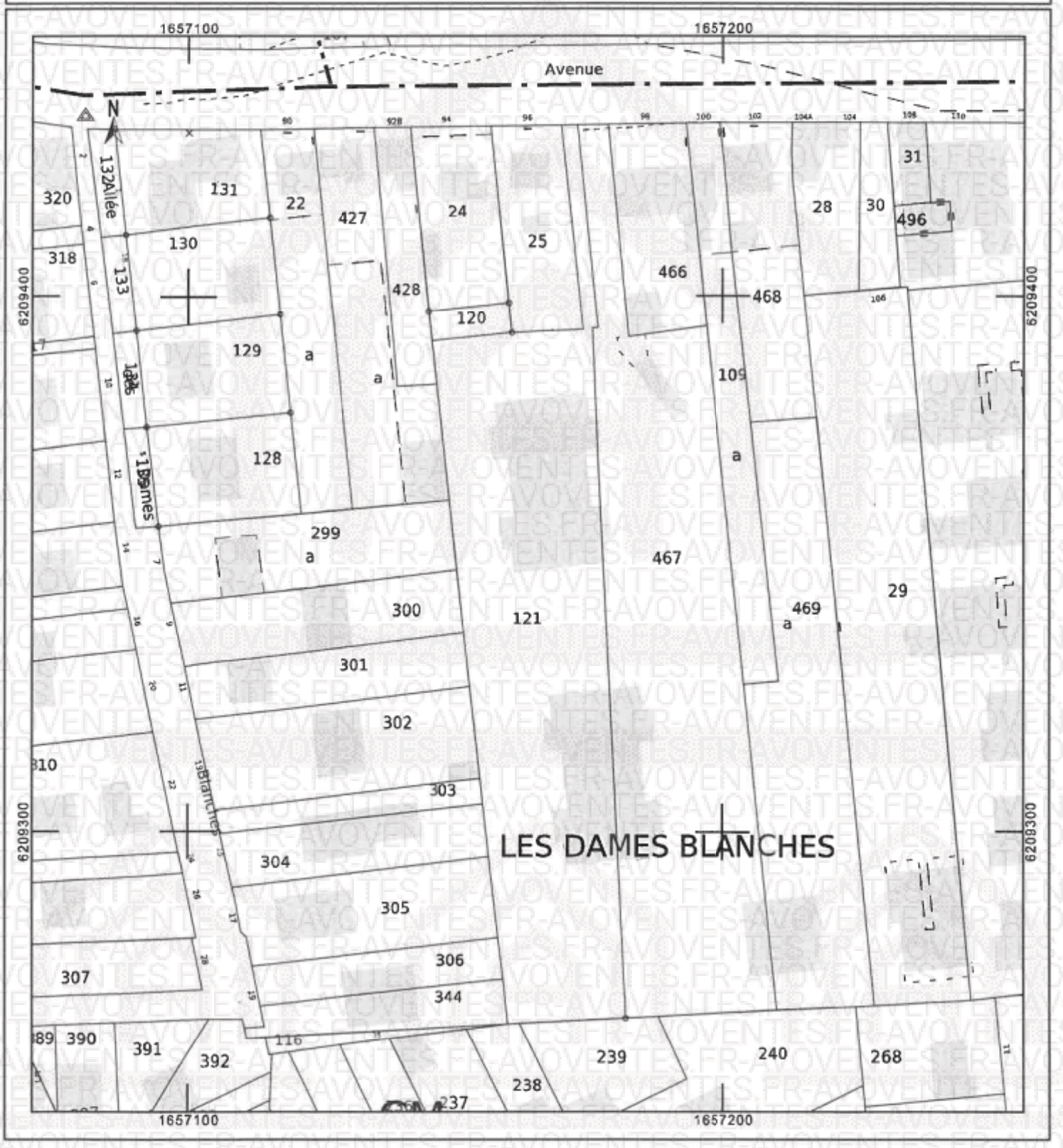
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 29 mai 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

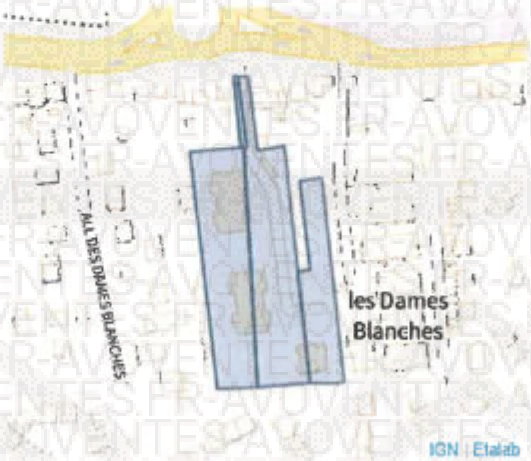
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

18000 BOURGES

Code parcelle :
000-CM-121, 000-CM-469, 000-CM-467



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SISMICITÉ : 2/5

1 - très faible
2 - faible
3 - modéré
4 - moyen
5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaitre les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :
https://www.gouvernement.fr/risques/seisme

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

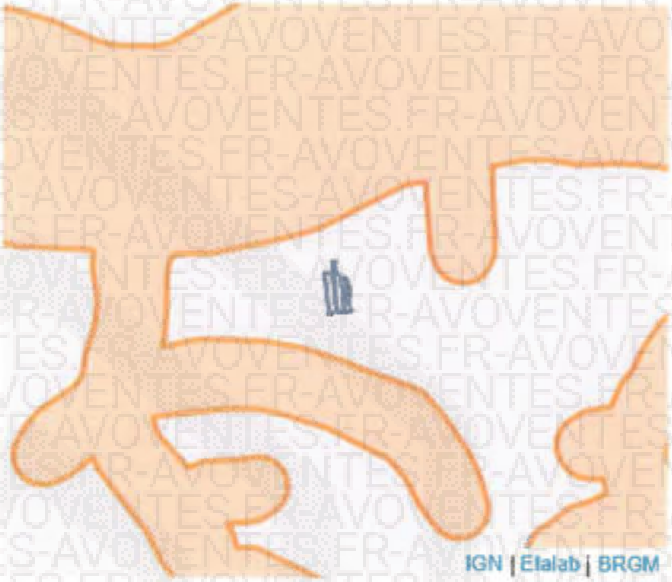
ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 0/3

1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



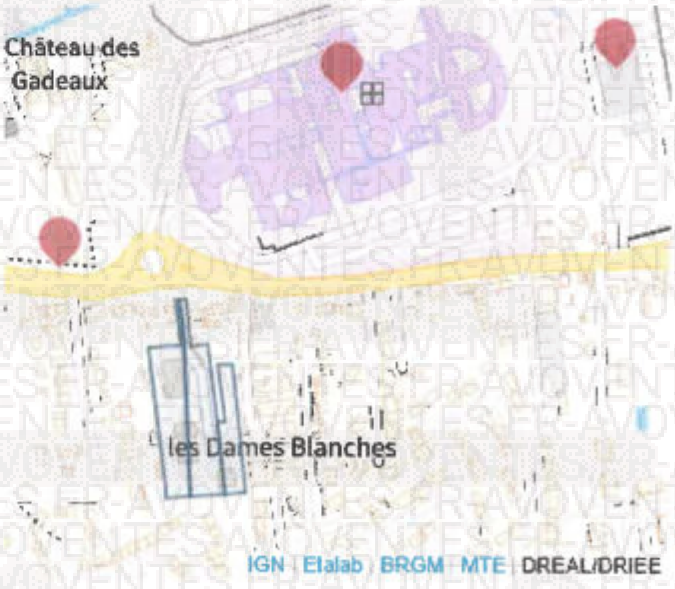
POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 3 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les données disponibles mentionnent enfin la présence d'anciennes activités qui ont localisées dans le centre de la commune par défaut. La présente analyse n'en tient donc pas compte. Le détail de ces données est consultable en ANNEXE 3.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 15 Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100513A	07/05/2001	07/05/2001	29/08/2001	26/09/2001
INTE1616446A	28/05/2016	06/06/2016	15/06/2016	16/06/2016
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0761915A	26/05/2007	26/05/2007	27/07/2007	01/08/2007
IOCE0903436A	31/07/2008	31/07/2008	09/02/2009	13/02/2009
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400656A	01/02/2002	31/12/2002	25/08/2004	26/08/2004
INTE1236522A	01/04/2011	30/06/2011	18/10/2012	21/10/2012
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020
INTE9100235A	01/05/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
INTE9900087A	01/01/1991	30/06/1998	23/02/1999	10/03/1999

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1824833A	02/06/2016	02/06/2016	17/09/2018	20/10/2018
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

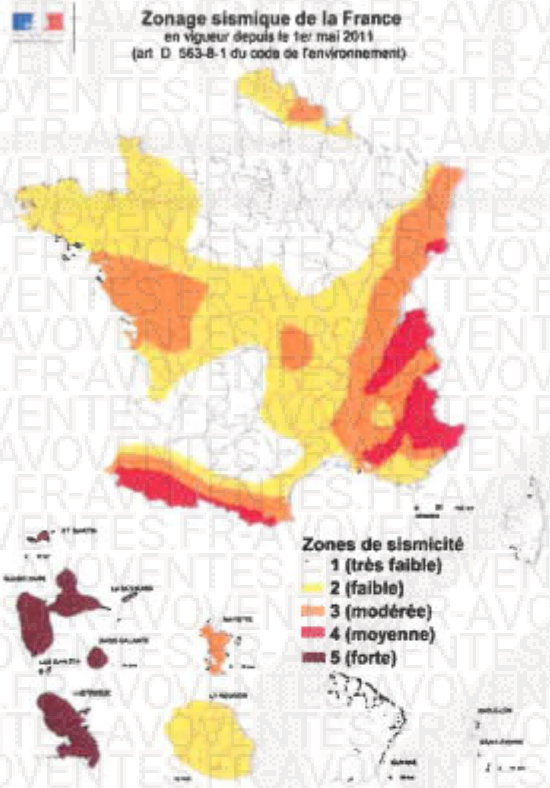
Nom du site	Fiche détaillée
GIP BLANCHISSERIE INTER HOSPITALIERE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0010009152
CENTRE HOSPITALIER JACQUES COEUR BOURGES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0010001902
	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0010001905

©AVOVENTES.FR

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Cabinet d'**E**xpertise **S**aint **A**mand **M**ontrond

Tous les diagnostics immobiliers Avant Vente, Location ou Travaux

43 Rue du Doc. Coulon - 18200 ST AMAND MONTROND - Tél.: 0248963798 - email: sas-cesam@orange.fr

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 623189
Date du repérage : 21/05/2024

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Cher**
Adresse : ..... **96B Avenue François MITTERAND (19 - 93)**
Commune : ..... **18000 BOURGES (France)**
Section cadastrale CM, Parcelle(s) n° 121 - 467 - 469
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 19 - 93

Désignation du propriétaire

Désignation du [illegible]
Nom et prénom
Adresse : .....

©AVOVENTES.FR

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **GERIGNY et ASSOCIES**
Adresse : ..... **3, Rue de Séraucourt**
18000 BOURGES (France)

Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement N°19 au R+1**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **CESAM**
Adresse : ..... **43 Rue du Docteur Coulon**
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Numéro SIRET : **53011629200026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **4966442804 - 01/01/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 53,67 m² (cinquante-trois mètres carrés soixante-sept)
Surface au sol totale : 60,81 m² (soixante mètres carrés quatre-vingt-un)

Certificat de superficie n° 623189

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **21/05/2024**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître HIRSPIELER

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 1	8,07	8,07	
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 2	2,8	2,8	
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 3	21,1	21,1	
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 4	8,6	8,6	
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 5	10,2	10,2	
Appartement N°19 au R+1 - Pièce 6	1,54	1,54	
Appartement N°19 au R+1 - Placard 1	0,72	0,72	
Appartement N°19 au R+1 - Placard 2	0,64	0,64	
Appartement N°19 au R+1 - Balcon	0	7,14	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 53,67 m² (cinquante-trois mètres carrés soixante-sept)
Surface au sol totale : 60,81 m² (soixante mètres carrés quatre-vingt-un)

Fait à **SAINT-AMAND-MONTROND**, le **21/05/2024**

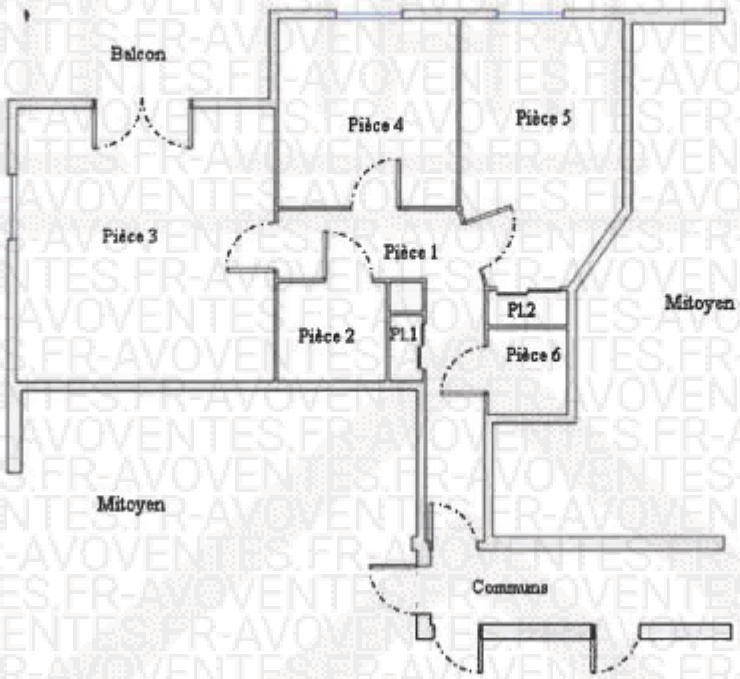
©AVOVENTES.FR

C.E.S.A.M.
Cabinet d'Expertise Saint-Amandois
43, Rue du Docteur Coulon
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tél: 02 48 96 37 93
Siret: 530 116 292 00018 - APE: 7120 B

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 623189

Loi Carrez



Appartement N°19 au R+1

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949,
- 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.

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

- Un état des lieux

MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est SAS LOFT ONE au capital de 2 664 952€, 7 rue Caraman CS 7826 31071 TOULOUSE CEDEX 7, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 384 883 609, titulaire de la carte professionnelle en matière de Transaction, Gestion, Syndic N° CPI 3101 2018 000 028 458, délivrée par la CCI de TOULOUSE, affiliée à la caisse de garantie GALIAN ASSURANCES, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, Garantie Gestion à hauteur de 10 100€ / Garantie Syndic à hauteur de 8 100 000€ / Garantie Transaction à hauteur de 120 000€, enregistrée au registre des intermédiaires en assurance sous le numéro 07028096, www.orias.fr.

Le BAILLEUR ou son Mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

JR

LOFT ONE

CONTRAT DE LOCATION

LOCAUX VACANTS

CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiées aux CONDITIONS PARTICULIERES à laquelle la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci étant déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des lois subséquentes au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1 DURÉE DU BAIL
(Articles 10 et 11)

Les deux sous-paragraphes suivants ne concernent pas le bail de huit ans.
2.1.1 - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2 - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11 :
- si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification ;
- si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;
- et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans, à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2 DESTINATION des LOCAUX LOUÉS -OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :
- d'utiliser des locaux loués autrement qu'à usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués 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 relative à l'exercice de 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 ses 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 objets 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.

2.3 OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de style en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :
2.3.1 - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état.

2.3.2 - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse (entretien qui incombe en totalité au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au BAILLEUR les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le LOCATAIRE ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire. 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 justification d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3 - Le LOCATAIRE ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur, ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR et de son mandataire.
Dans le cas où l'accord du BAILLEUR serait obtenu, la nature des travaux, le choix des entrepreneurs et architectes, le coût des travaux et leur chiffrage seront définis d'un commun accord entre les parties par écrit. Le sort des travaux en fin de bail sera également mentionné dans l'accord des parties.
Si le LOCATAIRE effectue des travaux de transformation sans accord écrit du BAILLEUR, le BAILLEUR pourra lors du départ du locataire, conserver ceux-ci sans indemnisation, ou exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire.
Le LOCATAIRE ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance.
Le BAILLEUR a la faculté d'exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.
Tous les embellissements et améliorations faits par le LOCATAIRE notamment volets, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tableaux fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage, chauffe-eau, resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance.
A défaut de restitution en bon état d'entretien, ils seront imputés au titre des réparations locatives.
Les imputations seront justifiées par [illegible]

2.3.4 - Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, dans le cadre des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été préalablement avisé.

2.3.5 - Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion ;
- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le BAILLEUR des sommes assurées. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et en JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Le LOCATAIRE devra en justifier lors de la remise des clés et chaque année à la demande du BAILLEUR.

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.6 - 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 en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

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. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant pour quiconque de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

2.3.7 - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne 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, balcon 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. 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.

Il devra faire disparaître à ses frais tous parasites et insectes.

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.

2.3.8 - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

2.3.9 - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits " aiguille " ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.10 - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de quitter les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.11 - 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. Le LOCATAIRE devra prévenir le BAILLEUR de tout sinistre consécutif au gel.

2.3.12 - Le LOCATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.13 - Au cas où le BAILLEUR déciderait l'installation de plaques indicatrices (boîtes aux lettres, parlophone, sonnette, etc.) celle-ci sera à la charge du LOCATAIRE. Le LOCATAIRE ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau sauf autorisation du BAILLEUR.

2.3.14 - En cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble ou s'il en existe déjà une, le LOCATAIRE pourra se brancher sur elle, moyennant le paiement d'une quote-part des frais d'installation, d'entretien et de remplacement de ladite antenne.
A défaut, il pourra faire usage de toute antenne individuelle intérieure de son choix.
Il ne pourra installer d'antenne individuelle extérieure, qu'avec l'accord express et écrit du bailleur et sous réserve du respect des dispositions du règlement de copropriété le cas échéant.

2.3.15 - Le BAILLEUR pourra remplacer le gardien ou l'employ[é] d'immeuble éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou [un] homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. [Le] LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsa[ble] des faits de ce gardien ou employé d'immeuble qui, pour toute missio[n] lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandat[aire] exclusif et spécial. Il est spécifié que le concierge ou gardien n'a

AVOVENTES.FR

[illegible]

2.3.16 - [illegible]

2.3.17 - Le LOCATAIRE et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété [illegible] l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes.

2.3.18 - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra faire toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.
L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.19 - De son côté le BAILLEUR est obligé

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;

- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;

- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4 LOYER

2.4.1 - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au LOCATAIRE.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

2.4.2 - Les modalités de fixation des loyers telles prévues par la loi et ses décrets d'application sont précisées dans la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, demeurée ci-annexée.

2.5 REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de la moyenne sur 4 trimestres de l'indice de révision des loyers ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6 DEPOT DE GARANTIE
(Article 22)

Le LOCATAIRE a versé à titre de dépôt de garantie au BAILLEUR [illegible] la somme indiquée aux conditions particulières [illegible] supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail [illegible] [illegible]

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle [illegible] de la nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

2.7 ETAT DES LIEUX
(Article 3)

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés par moitié, lors de la remise et de la restitution des clés. Cet état des lieux demeurera joint aux présentes.

A défaut d'état des lieux établi amiablement, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Conformément au 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, le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément de l'application de la grille de vétusté de la Commission de Conciliation de Toulouse signée le 13/10/2016, laquelle demeure annexée aux présentes.
Conformément à l'art 4 du décret n°2016-382 du 30 /3/2016, la grille de vétusté définit pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattements forfaitaires annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le LOCATAIRE le cas échéant.

2.8 CHARGES
(Article 23)

2.8.1 - En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision :

- les charges et prestations récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement locataire dudit immeuble, ou tout autre état de répartition ;

Dans le cas où la présente location serait placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée soit par obligation légale, soit par option volontaire du BAILLEUR, le LOCATAIRE s'oblige à payer cette taxe qui se substituerait au droit de bail.

2.8.2 - Les charges locatives peuvent donner lieu au versement d[e] provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moi[ns] annuelle. Ces demandes de provisions sont justifiées par la communicatio[n] des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation [et] lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque [le] bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un m[...]

JR

point (sans régularisation), le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi fixé, dans les mêmes conditions de mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.9.3 Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et autres frais de mises en service ou de changement de fournisseurs relatifs aux compteurs et aux installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage et autres utilités.

2.9 RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10 RESILIATION - CONGE (Articles 12 et 15)

2.10.1 - Résiliation du bail

2.10.1.1 - Par le LOCATAIRE
Avec un préavis de 3 mois, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;
Avec un préavis de 1 mois, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le bail, à condition de justifier d'un des motifs suivant :
Lorsque le logement est situé dans une des zones de tension du marché locatif ; ou
Lorsque le LOCATAIRE justifie d'un 1er emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi ou, d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; ou

Lorsque le locataire justifie d'un état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical ;
Lorsque le LOCATAIRE bénéficie du RSA, ou de l'allocation adulte handicapé ; ou
Lorsque le LOCATAIRE bénéficie de l'attribution d'un logement social.
A défaut de précision du motif de préavis réduit et de sa justification lors de la notification du congé, le préavis de trois mois s'appliquera.

2.10.1.2 - Par le BAILLEUR
La résiliation du bail pourra être demandée par le BAILLEUR :
- en application des « Clauses résolutoires » ci-après énoncées ;
- ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

2.10.1.3 - Forme

La résiliation en cours de bail par le BAILLEUR doit faire l'objet d'un commandement par acte d'huissier.

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

2.10.2 - Congé

2.10.2.1 – Congé – Forme - Préavis
Il pourra être mis fin au présent bail à son terme :
- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier, savoir :
. par le LOCATAIRE sous réserve d'un préavis de TROIS MOIS (ramené à UN MOIS dans l'un des cas prévus au paragraphe 2.10.1.1 ci-dessus)
. par le bailleur sous réserve d'un préavis de SIX MOIS

Le congé du congé par le BAILLEUR doit être motivé à peine de nullité. Le motif doit être réel et précis.

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise : Bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire)
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis)
- sur un motif légitime et sérieux.
Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.
Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.
Pour le bail de huit ans, article 25 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, si à l'expiration du contrat le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans ou handicapé - visé au 2° de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948 - il bénéficiera du droit au maintien dans les lieux prévus à l'article 4 de ladite loi, observation faite que le loyer sera fixé selon les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et non à la surface corrigée.

2.10.2.2 - Computation du délai

Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.2.3 - Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.11 ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE (Article 14)

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE ou de son décès, le présent bail se poursuivra ou sera transféré au profit :

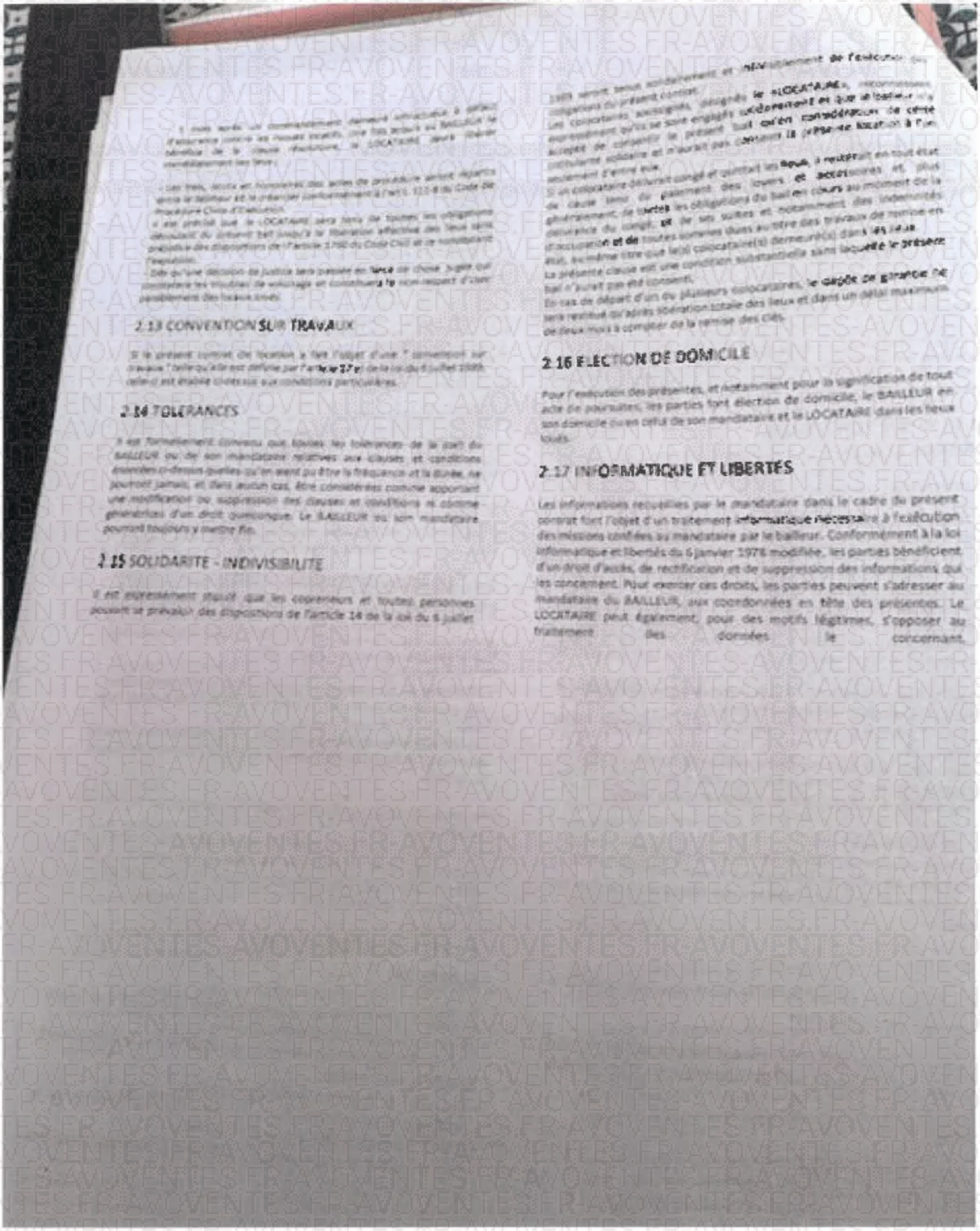
- de son conjoint, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du Code Civil ;
- des descendants vivant avec lui à la date d'abandon de domicile ou du décès ;
- de ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.
A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou par le décès du LOCATAIRE. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'événement l'ayant entraînée.

2.12 CLAUSE RESOLUTOIRE (Article 24)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, dans les cas suivants :
- En cas d'inexécution des obligations du LOCATAIRE pour non-paiement du loyer, ou des charges,
- En cas de non versement du dépôt de garantie ;
- A défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs par le LOCATAIRE dans les conditions ci-dessus définies.
- Pour trouble de voisinage constaté par décision de justice passée en force de chose jugée
Les modalités de mise en œuvre de la clause résolutoire sont les suivantes :
2 mois après 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 éventuellement prévue au contrat ;

JR
LOFT



Il 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 bailleur et le créancier conformément à l'art. 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 de nonobstant l'expulsion.
- Dès qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'une paisiblement des locaux loués.

2.13 CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une " convention sur travaux " telle qu'elle est définie par l'article 17 e) de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.14 TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

2.15 SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

2.16 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

2.17 INFORMATIQUE ET LIBERTES

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 bailleur. 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 au mandataire du BAILLEUR, aux coordonnées en tête des présentes. Le LOCATAIRE peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant.

CONTRAT DE LOCATION

LOCAUX VACANTS

ANNEXES

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 (cf. le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 pris en application de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 6-1).

1. Établissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

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

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

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

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 6).

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

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

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

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

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

Location d'un logement meublé :

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

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

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

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

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

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

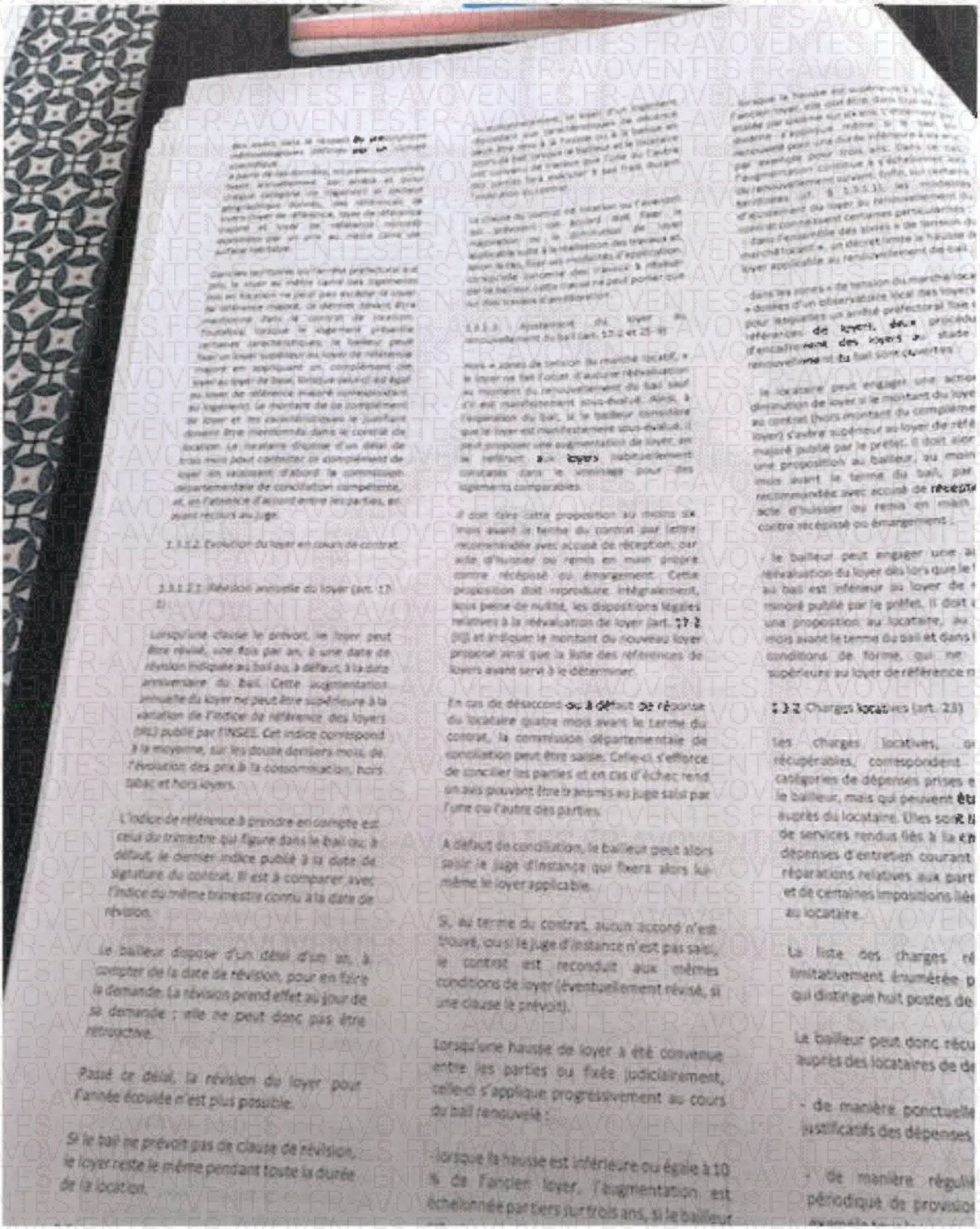
Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 25-9) :

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

[illegible]

[illegible]

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat



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

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

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

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

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

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

[illegible]

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

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire, intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 (II)) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

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

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

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur

[illegible]

- dans les zones « de tension du marché loca[illegible] » dotées d'un observatoire local des loyers [illegible] pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe [illegible] références de loyers, deux procédu[illegible] d'encadrement des loyers au stade [illegible] renouvellement du bail sont ouvertes.

- le locataire peut engager une action [illegible] diminution de loyer si le montant du loye[illegible] au contrat (hors montant du complément [illegible] loyer) s'avère supérieur au loyer de réfé[illegible] majoré publié par le préfet. Il doit alor[illegible] une proposition au bailleur, au moin[illegible] mois avant le terme du bail, par [illegible] recommandée avec accusé de récepti[illegible] acte d'huissier ou remis en main [illegible] contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une a[illegible] réévaluation du loyer dès lors que le [illegible] au bail est inférieur au loyer de [illegible] minoré publié par le préfet. Il doit [illegible] une proposition au locataire, au [illegible] mois avant le terme du bail et dans [illegible] conditions de forme, qui ne [illegible] supérieure au loyer de référence [illegible]

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, o[illegible] récupérables, correspondent [illegible] catégories de dépenses prises e[illegible] le bailleur, mais qui peuvent êt[illegible] auprès du locataire. Elles sont [illegible] de services rendus liés à la [illegible] dépenses d'entretien courant [illegible] réparations relatives aux part[illegible] et de certaines impositions liée[illegible] au locataire.

La liste des charges ré[illegible] limitativement énumérée p[illegible] qui distingue huit postes de [illegible]

Le bailleur peut donc récu[illegible] auprès des locataires de de[illegible]

- de manière ponctuelle [illegible] justificatifs des dépenses [illegible]

- de manière réguli[illegible] périodique de provisio[illegible]

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

[illegible] par le locataire [illegible] des dépenses [illegible] engagées par le bailleur [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] locataire [illegible] [illegible].

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être [illegible]. C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges [illegible] [illegible] ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lorsque 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).

(3) 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.

1.3.5. 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'économie d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, [illegible] [illegible].

1.3.6. Modalités de paiement

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

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

1.4. Garanties

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

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, [illegible] 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 [illegible] [illegible] [illegible] sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

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

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

Forme et contenu de l'acte de cautionnement

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

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

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

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

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

Engagement à durée déterminée :

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

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

JR

LOFT ONE

SAS LOFT ONE au capital de [illegible] - Siège social : [illegible] - CS [illegible] - 31071 TOULOUSE CEDEX 7 - Immatriculée RCS de TOULOUSE [illegible] - Carte professionnelle [illegible] Transaction, Gestion, Syndic N° CPI [illegible] [illegible] - Garantie GALIAN ASSURANCES - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS
[illegible]

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte cessent d'être solidairement tenues 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. À cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. État des lieux (art. 3-2)

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

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

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

Location de logement meublé :

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

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

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

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. À 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. À défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

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

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

Entretenir le logement :

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

À titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose de papier peint pourraient être considérées 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. À ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

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

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

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

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

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

Utilisation du logement :

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

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif

AVOVENTES.FR

(copropriété). Le règlement peut par ailleurs interdire certaines pratiques (ex. : étendage du linge aux fenêtres).

Le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale.

Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge.

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

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

Entretien :

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

Le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

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

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

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

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

3.1.1. Congé délivré par le locataire

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

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

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

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans les zones de tension du marché locatif. Il en est de même si le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical ; bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

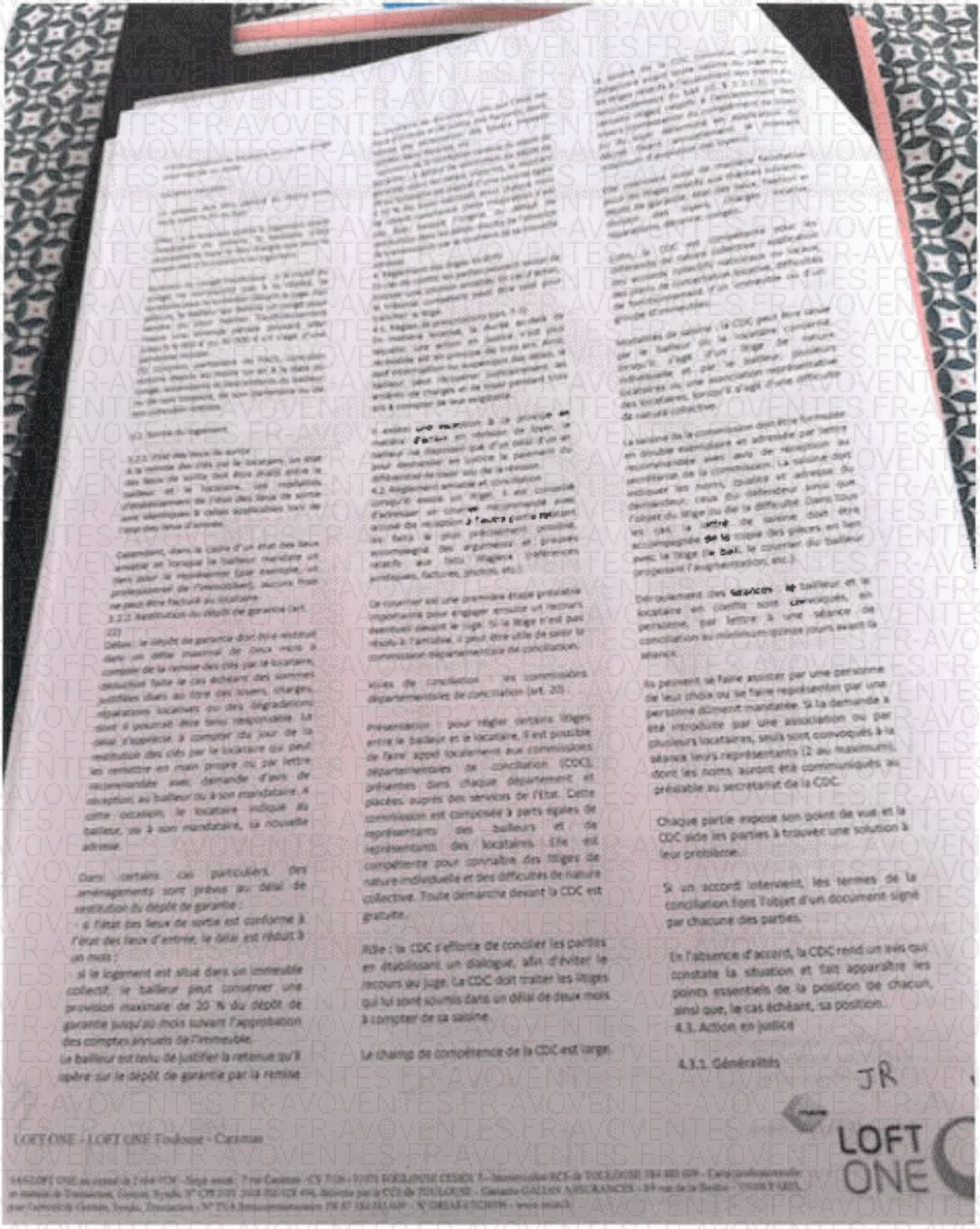
La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

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

SAS LOFT ONE au capital de [illegible] - Siège social : [illegible] - TOULOUSE - Immatriculée RCS de TOULOUSE [illegible] - Carte professionnelle [illegible] - [illegible] - www.[illegible]

LOFT ONE



JR

LOFT ONE - LOFT ONE Toulouse - Caravan

[illegible]

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

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

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

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

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

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

Une clause 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. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De leur côté, les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

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

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

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

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

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été instaurés afin de traiter suffisamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Du point des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement :

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

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

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

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

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

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

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

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

LOFT ONE [illegible] TOULOUSE CEDEX [illegible] RCS de TOULOUSE [illegible] GALIAN ASSURANCES [illegible]

AVOVENTES.FR

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

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

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

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

- Trêve hivernale :

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

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou

- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

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

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http://www.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'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;

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

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

- organisations nationales représentatives des locataires :

- la Confédération nationale du logement (CNL) ;

- la Confédération générale du logement (CGL) ;

- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;

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

- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

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

Information administrative :

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

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

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

©AVOVENTES.FR