Tél portable : 06 08 77 95 51
E-mail : enneite.tonneit@orange.fr
Site Internet : www.ehlocations.fr

CONTRAT DE LOCATION

INVENTAIRES

DOCUMENTS ANNEXES

Modèle non contractuel

Appartement loué : – Logement meublé – F1 Duplex- sis au :
Rez-de-chaussée
Rue de la Magdeleine
55100 VERDUN

Location d'un an du ……..au……

consentie à : ……..

Tél portable : 06 08 77 95 51
E-mail : enneite.tonneit@orange.fr
Site Internet : www.ehlocations.fr

CONTENU DU DOSSIER DE LOCATION

	M. HERMETET	LOCATAIRE
1 contrat de location meublée	1	1
1 état des lieux du bâtiment	1	1
1 inventaire du mobilier	1	1
1 planche photos du logement	1	1
1 Acte de caution solidaire	1	1
1 Diagnostic de performance énergétique	1	1
1 fiche CONSUEL (état électrique)	1	1
1 ERNT (état des risques naturels et technologiques)	1	1
1 fiche "entretien et réparations locatives"	1	1
1 fiche "charges récupérables"	1	1
1 fiche "Brochure EDF"	1	1
1 fiche "conseils pour l'état des lieux de sortie"	1	1

Modèle non contractuel

CONTRAT DE LOCATION

Habitation meublée

I. Désignation des parties
II. Objet du contrat
III. Date de prise d'effet et durée du contrat
IV. Conditions financières
V. Travaux
VI. Clause de solidarité
VII. Clause résolutoire
VIII. Garanties
IX. Honoraires de location
X. Autres clauses résolutoires
XI. Annexes

CONTRAT DE LOCATION HABITATION PRINCIPALE MEUBLEE

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989

■ **LOCATION /** ☐**COLOCATION**

■ **1 AN** ■ **à usage d'habitation**

☐ **à usage mixte (professionnel et habitation)**

☐ **9 MOIS (Location à un étudiant)**

I- DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés

BAILLLEUR :

Tél portable : 06 08 77 95 51
Mail : enneite.tonneit@orange.fr

Le cas échéant, représenté par le
MANDATAIRE

Désigné ci-après « LE BAILLEUR »

LOCATAIRE ou COLOCATAIRE

M.

----------dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Désigné ci-après « LE LOCATAIRE »

Il a été convenu ce qui suit :

II- OBJET DU CONTRAT

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

A- CONSISTANCE DU LOGEMENT

Localisation du logement : Rue de la Magdeleine– Rez-de-chaussée – 55100 VERDUN

Type d'habitat : immeuble □ individuel /■ collectif - Régime juridique de l'immeuble : ■ monopropriété /□ copropriété
Période de construction : Environ 1950 **Surface habitable :** Environ **25M² habitables** environ + espace nuit sur mezzanine de 6M² / **Nombre de pièces principales** : 3
(Au sens de l'article R111-2 du CCH) (destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées au sens de l'article R111-1-1 du CCH)

Autres parties du logement *(le cas échéant)* : ■ cave

Diagnostic de performance énergétique (DPE) :
Consommations énergétiques-Consommation conventionnelle : Classement : Lettre E (231 à 330) = 287 kWh ep/m²/ an)
Emission de gaz à effet de serre (GES)-Emission des émissions : Classement : Lettre F (56 à 80) = 61 kg/eq CO2/m²/ an)

Eléments d'équipements du logement *(le cas échéant)* ■ cuisine équipée
Appartement entièrement meublé et équipé en électro-ménager au Rdch, accès après un hall d'entrée commun de l'immeuble. Logement avec entrée-dressing puis côté rue -séjour avec coin bureau et repas – Mezzanine via un escalier de meunier - Cuisine - Salle de bains – WC séparé.

■ Installation sanitaire : - salle de bains (Douche et lavabo) - WC séparé

Modalités de production : *(préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire, le cas échéant)*

-d'eau chaude sanitaire : ■ individuelle / □ collective

-de chauffage : ■ individuelle / □ collective

B- DESTINATION DES LOCAUX **: ■ usage d'habitation** □ **usage mixte** (professionnel et habitation)

Ce contrat exclut l'usage d'habitation dans le cadre d'une location dans un hôtel meublé.

C- DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE **:**

■ Cave □ Parking N° □ Garage N° □ Parking N°

D-ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN

■ Sèche-linge collectif au sous-sol □ Local poubelles □ Gardiennage ■ Autres prestations et services collectifs :■Interphone ■ Digicode ■ Hall d'entrée avec batterie de boîtes à lettres

E-EQUIPEMENTS D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Modalités de :

■ réception de la TV dans l'immeuble : Antenne collective équipée pour la réception des chaînes TNT

□ raccordement internet : en souscrivant une offre internet auprès d'un FAI- ■ Prise téléphonique disponible

□ autres :

III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT (cf notice 1.2,3.1 et suivants)

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

A- DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT : Le

B- DUREE DU CONTRAT **:** ■ 1 an **renouvelable par tacite reconduction**

□ 9 mois **non-renouvelables par tacite reconduction** (location à un étudiant)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé *(voir notice d'information 3.1.1.)*. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé *(voir notice d'information 3.1.2.)* soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV- CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A- LOYER

FIXATION DU LOYER INITIAL (cf notice 1.3.1.1)

1/ Montant du loyer mensuel : € (euros)

(le cas échéant, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et du complément de loyer indiqué(s) ci-dessous)

2/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

a) Le loyer du logement objet du présent contrat □ **est soumis** ■ **n'est pas soumis** au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation *(modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues).*

b) Le loyer du logement objet du présent contrat □ **est soumis** ■**n'est pas soumis** au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Montants : Loyer de référence : €/M2 - Loyer de référence majoré: €/M2

Complément de loyer *(le cas échéant) :*

Loyer de base *(égal au loyer de référence majoré) :*

Montant du complément de loyer :

Caractéristiques justifiant le complément de loyer :

3/ Informations relatives au loyer du dernier locataire (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : €

Date de versement : Date de la dernière révision du loyer :

MODALITES DE REVISION-INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (cf notice 1.3.1.2.1) Le loyer sera révisé chaque année le 1er juillet sur la base de l'IRL (indice de référence des loyers)du Trimestre Valeur publié le

B- CHARGES RECUPERABLES *(cf notice 1.3.2)*

Modalités de règlement des charges récupérables :

■ Provisions sur charges avec régularisation semestrielle ; **Montant : € (euros)**

□ Paiement périodique des charges sans provision ;

□ Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

Montant :

Modalités de révision :les parties □ **conviennent /** □ **ne conviennent pas** de la révision annuelle du forfait *(il est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal)*

C- EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES

Le BAILLEUR □ **souscrit** ■ **ne souscrit pas** une assurance pour le compte des colocataires (au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte)

- Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

(correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)

- Montant récupérable par douzième :

Modèle non contractuel

D- MODALITES DE PAIEMENT *(cf notice 1.3.4)*

Paiement MENSUEL ■ à échoir / □ à terme échu **Date ou période de paiement : le de chaque mois**

Lieu de paiement : ■ domicile du BAILLEUR par virement bancaire de préférence *(page 2)* □ autre :

Quelle que soit la date d'entrée dans les lieux au début du contrat ou de sortie du logement en fin de contrat c'est-à-dire en début de mois , en cours de mois ou en fin de mois, le loyer est toujours du pour un mois complet sans possibilité de fractionnement *prorata temporis.*

Montant total dû à la 1ère échéance de paiement pour une période complète de location *(le cas échéant)*

Loyer : € + Charges récupérables : €

Contributions pour le partage des économies de charges :0.00€

Assurance récupérable pour le compte des colocataires *(le cas échéant) :*

Total : € (euros)

E- MODALITES DE REEVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE *(le cas échéant et exclusivement lors d'un renouvellement de contrat cf notice 1.3.1.3)*

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :
2. Modalités d'application annuelle de la hausse : □ par tiers □ par sixième

V- TRAVAUX *(le cas échéant, cf notice 1.3.1.2.2 et 2.1)*

A- TRAVAUX D'AMELIORATION OU DE MISE EN CONFORMITE AVEC LES CARACTERISTIQUES DE DECENCE (1) *effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement) :*

B- MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX D'AMELIORATION OU D'ACQUISITION D'EQUIPEMENTS ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR (2)

C- DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE (3)

(1)Montant et nature des travaux et le cas échéant, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois ;
(2)Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution ou d'acquisition, délai de réalisation ainsi que du montant de la majoration du loyer ; clause inopposable pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;
(3)Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

VI- CLAUSE DE SOLIDARITE

Les modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires sont indiquées en page 5 des présentes.

VII- CLAUSE RESOLUTOIRE

Les modalités de résiliation de plein droit du contrat sont indiquées en page 5 des présentes.

VIII- GARANTIES *(le cas échéant)*

Montant *(inférieur ou égal à 2 mois de loyer hors charges)* : 2 mois de loyer soit € *2 = € (le 2ème mois de caution peut être payé en plusieurs fois)

(en cas de renouvellement le montant indiqué est un rappel du montant versé à bail initial, il reste inchangé conformément à l'article 22 de la loi du 06.07.1989)

Indépendamment de la garantie indiquée ci-avant, le BAILLEUR □ **fait / ■ ne fait** pas appel à un cautionnement par acte séparé *(cf notice 1.4.3)*

IXV- HONORAIRES DE LOCATION *(le cas échéant)*

A- DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5(I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 *: « la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.*
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafond applicable : Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires :

-prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction du bail : €/m2 de surface habitable

-établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m2 de surface habitable

B- DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES

-Prestations de : ■ visite
■ constitution du dossier
■ rédaction du bail

-Etablissement de l'état des lieux d'entrée

-Autres prestations *(à la charge exclusive du BAILLEUR)*

-**Total : 40.00€ (Quarante euros)**

à la charge du *LOCATAIRE*	à la charge du **BAILLEUR**
10.00 € ttc	€ ttc
15.00 € ttc	
15.00 € ttc	€ ttc
	€ ttc
40.00€ ttc	€ ttc

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR :

X- AUTRES CLAUSES PARTICULIERES *(le cas échéant)*

- Entretenir le logement méticuleusement et de façon exemplaire : sols, murs, fenêtres, mobilier, appareils ménagers, vaisselle.

Modèle non contractuel

- Ne pas planter de punaises, clous, chevilles et vis, aiguilles dans les murs pour suspendre des posters ou tout autre objet. Utiliser de la gomme qui ne laissera pas de traces ou n'arrachera pas le revêtement mural à l'enlèvement.
- Laisser visiter le logement - en présence du locataire, après RV négocié entre les parties- une fois par trimestre au moins, aux fins de vérification du bon entretien du logement.
-Ne pas élever d'animaux sauvages dans ce logement.
-Donner toutes facilités au propriétaire pour organiser des visites en journée durant les 3 mois précédant la fin du contrat ou l'une de ses tacites reconductions.
- Bien respecter les règles de calme dans l'immeuble, en en particulier, ne pas marcher avec des chaussures bruyantes sur le sol afin de ne pas gêner le voisinage mitoyen ou à l'étage inférieur.

XI- ANNEXES

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

-LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET BAILLEURS.

-l'état des lieux (obligatoire à la remise des clés *(cf notice 1.5) ;)* **■ oui / □ non**

-l'inventaire et un état détaillé du mobilier (obligatoire à la remise des clés *(cf notice 1.5) ;)* **■ oui / □ non**

-La liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en conseil d'Etat ; ■ oui / □ non

-Le dossier de diagnostic technique comprenant :

. le diagnostic de performance énergétique ; **■oui / □ non**

. l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ; **■ oui / □ non**

.l'état des risques naturels, miniers 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 les zones de sismicité ; **■ oui / □ non**

. l'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ; □ oui / ■ non

. l'autorisation préalable de mise en location *(art 92 de la loi du 24.03.2014) ;* **□ oui / ■ non**

. les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement. □ oui / ■ non

. Nombre de clés remises au locataire : 3 : -1 porte d'entrée sur rue (Silca 051) – 1 porte d'entrée de l'appartement (Europe ED 9R) - 1 boite aux lettres (N°1007T1754531)

CLAUSES DE SOLIDARITE *(cf chapitre VI page 4)*

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :
-les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le LOCATAIRE »,
-les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi 06.07.1989.
Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat
Colocation *(le cas échéant)*
En cas de congé délivré par un des colocataires, le bail se poursuit et le colocataire qui a donné congé demeure solidairement tenu de payer le loyer et les charges jusqu'à la date d'effet du congé en cas de nouveau colocataire ou, 6 mois après la date d'effet du congé à défaut de nouveau colocataire.

CLAUSE RESOLUTOIRE *(cf chapitre VII page 4)*

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :
-**Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.
Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.
-**Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.
-En cas de troubles du voisinage constituant un non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.
En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non libération des lieux par le locataire déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le locataire à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou astreintes.

Modèle non contractuel

SIGNATURES DES PARTIES

RAYES NULS
.....mots
.....lignes

Fait et signé à Verdun le
en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE	LE(S) LOCATAIRE(S)	LA CAUTION
Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé "	*Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "Lu et approuvé "*	*Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé ;Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé.*
Propriétaire	**Locataire**	**Garant et caution solidaire**

Modèle non contractuel

NOTICE D'INFORMATION
Annexée aux contrats de location de logement à usage d'habitation principale
Arrêté du 29 mai 2015

1. Etablissement du bail
1.1. Forme et contenu du contrat
1.2. Durée du contrat
1.3. Conditions financières de la location
1.3.1 Loyer
1.3.1.1. Fixation du loyer initial
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux
1.3.13. Ajustement du loyer au renouvellement du bail
1.3.2. Charges locatives
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges
1.3.4. Modalités de paiement
1.4. Garantie
1.4.1. Dépôt de garantie
1.4.2. Garantie autonome
1.4.3. Cautionnement
1.5. Etat des lieux
2. Droits et obligations de parties
2.1. Obligations générales du bailleur
2.2. Obligations générales du locataire
3. Fin du contrat et sortie du logement
3.1. Congés
3.1.1. Congé délivré par le locataire
3.1.2. Congé délivré par le bailleur
3.2. Sortie du logement
3.2.1. Etat des lieux de sortie
3.2.2. Restitution du dépôt de garantie
4. Règlement des litiges locatifs
4.1. Règles de prescriptions
4.2. Règlement amiable et conciliation
4.3. Action en justice
4.3.1 Généralités
4.3.2 Résiliation judiciaire et de plein droit
4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit
4.3.2.2. Résiliation judiciaire
4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge
4.4. Prévention des expulsions
4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement
4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)
4.5. Procédure d'expulsion
5. Contrats utiles

Préambule

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

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

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

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

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

1. ETABLISSEMENT DU BAIL

1.1. Forme et contenu du contrat

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

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 porter 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 proportionnelle à l'écart constaté *(art.3 et 3-1)*.

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

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

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail de 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 ou 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 inférieur à trois ans mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membres 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 aux locataires 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 la 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

Modèle non contractuel

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

1.3.1. 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 6 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 des « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé *(art.17 et 25-9) :)*
Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.
A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donné, des références de loyer (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.
Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :
Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé une fois par ans, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.
L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.
Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.
Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :
Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.
La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution du loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)
Hors « zones de tension du marché locatif » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. 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 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 du 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 hausse 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,

Modèle non contractuel

si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entent hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

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

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

- Dans l'ensemble des zones de « tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- Dans les zones de « tension du marché locatif », dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

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

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

1.3.2. <u>Charges locatives</u> bail (art. 23)

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

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

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

-de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

-de manière régulière par le versement périodiques de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

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

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

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

-le décompte des charges locatives par nature de charges *(électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur…)* ;

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

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

Dans les six 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 fourniture)*. A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande. Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois *(art. 23)*

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

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement revalorisé 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.08-1 et 25-10)*

(1)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.

1.3.3. <u>Contribution du locataire au partage des économies de charges</u> (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 charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.3. <u>Modalités de paiement</u>

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. <u>Dépôt de garantie</u>* (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.

Modèle non contractuel

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-)

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, charges, frais de remise en état du logement …)*

-Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives *(ex : garantie des risques locatifs, assurance privée)* sauf li le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

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

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne présente 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 n'est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

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

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

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

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

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

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi.

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

Il est établi par écrit 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 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 7 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 fixés 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 être également 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 ou à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitables que doit respecter un logement décent.

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

-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 :

Modèle non Contractuel

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 de à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives *(menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2)*.

-Aménagements réalisés par le locataire :

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

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

-Usage du logement :

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

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 *(appartement)*. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques *(ex : pose de jardinières, de 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 M² 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 *(simples aménagements 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 aux mises 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 accusé 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 la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

-Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs *(principalement dégâts des eaux, incendie, explosion)* et de le justifier lors de la remise des clefs 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. <u>Congé délivré par le locataire</u>

-Motifs :

Modèle non contractuel

Le locataire peut donner conté 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 des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes :

Obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. 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. <u>Congé délivré par le bailleur</u>

-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.

-Formes 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 d'indemnisation du locataire en cas de conté pour reprise ou vente.

-Location meublée :

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

-Effet :

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

-Sanction du congé frauduleux :

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

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de concubin notoire.

***3.2.* Sortie du logement**

3.2.1. Etat des lieux de sortie

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

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

3.2.2. <u>Restitution du dépôt de garantie</u> (art. 22)

Délais :

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

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

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

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

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

4. REGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

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

4.1. Règles de prescriptions *(art. 7-1)*

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

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Modèle non contractuel

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux *(références juridiques, factures, photos, etc.)*.
Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.
Voies de conciliation :
Les commissions départementales de conciliation *(art. 20) :*
-Présentation :
Pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.
-Rôle :
La CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.
Le champ de compétence de la CDC est large.
La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail *(cf. § 1.3.1.3),* pour certains litiges relatifs à l'encadrement des *loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).*
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.
Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.
Modalités de saisine :
La CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.
La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige *(le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).*
Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.
Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants *(2 au maximum)*, dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.
Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.
Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.
En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. <u>Généralités</u>

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.
Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal 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, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement *(CAF ou MSA).*

4.3.2. <u>Résiliation judiciaire et de plein droit</u> (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 plus, pour 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.

Modèle non contractuel

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

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le 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.

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 indélicat 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'Etat 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).*

Modèle non contractuel

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)*.

Modèle non contractuel

Côté séjour

Coin travail

La cuisine

La salle de bains avec lavabo

ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

Pour les bailleurs n'ayant pas souscrit d'assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie (sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti)

Article 22-1 de la loi 89-462 du 06.07.1989

CAUTION SOLIDAIRE

SIGNATAIRE DU PRESENT ENGAGEMENT :

M.

BAILLLEUR :

EH Locations
www.ehlocations.fr

LOCATAIRE :

	RAPPEL DES CONDITIONS DU CONTRAT DE LOCATION : ■ Bail initial □ Renouvellement de bail
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	Adresse : Logement F1 Duplex – Rez de chaussée - Rue de la Magdeleine Code postal/Ville 55100 VERDUN
CONTRAT DE LOCATION DEBUTAN LE	Montant du loyer (en chiffre et en toutes lettres) . € - euros
DUREE DU BAIL : 1 An	Montant des charges (en chiffre et en toutes lettres) € - euros

Après avoir pris connaissance du contrat et des conditions de location, le signataire du présent engagement, déclare se porter caution solidaire :

Date d'échéance du cautionnement

• **pour la durée** □ du contrat de location ci-annexé

■du contrat de location ci-annexé soit jusqu'au et du renouvellement suivant → | | | | | | | |

• **Et s'engage à ce titre , au profit du bailleur qui accepte, à satisfaire toutes les obligations du locataire (obligations résultant du bail) sans bénéfice de discussion pour le paiement des loyers éventuellement révisés, des indemnités d'occupation, des charges récupérables et réparations locatives et des frais éventuels de procédure :**

Somme en chiffres

pour un montant maximum de : **€** → **euros**

La caution confirme sa connaissance de la nature et de l'étendue de ses obligations en recopiant de sa main la mention ci-après : « Je me porte caution solidaire sans bénéfice de discussion et de division jusqu'à la date du ……pour un montant maximum de……..*(en chiffres et en toutes lettres)* , pour le paiement du loyer s'élevant à ce jour à …… *(en chiffres et en toutes lettres)* et de sa révision chaque année sur la base de…… *(indice INSEE de référence des loyers selon la référence figurant au contrat)* du ……ième trimestre ……..*(année)* d'une valeur de…… ainsi que des indemnités d'occupation , charges récupérables, réparations locatives et frais éventuels de procédure, ces obligations résultant du bail dont j'ai reçu un exemplaire. Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement. Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. «

Mention manuscrite :

SIGNATURES DES PARTIES		
Fait et signé à le en originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît. (Bailleur-Locataire et Caution)solidaire)		
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE *Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé , bon pour acceptation »* Propriétaire		LA CAUTION *Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé ;Bon pour caution solidaire »* Père/mère du locataire et garant

Diagnostic de performance énergétique - Logement (6-1)

N : APDPEG-PA11016
Valable jusqu'au : 06/11/2017
Type de bâtiment : Maison individuelle
Année de construction : <1974
Surface habitable :
Adresse :
55100 VERDUN

Date diag. : 06/11/2007 Date visite : 06/11/2007
Diagnostiqueur : ERIC ROBINET
AGENCE MEUSE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
20 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
55100 VERDUN
Signature :

Propriétaire :
Nom :
Adresse :

Propriété. des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles par énergie

obtenues par la méthode 3CL, version 15C, prix moyens indexés au 15/08/2006

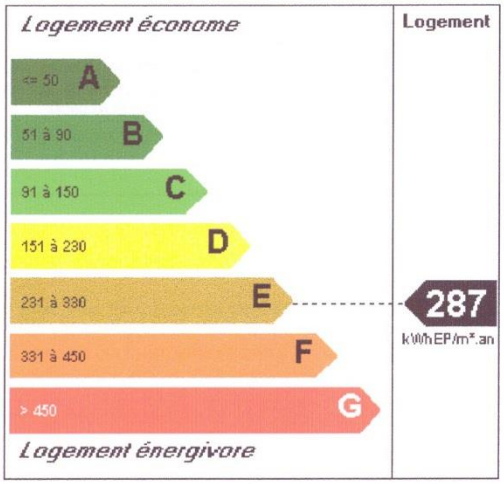
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh_{EF}	Détail par usage en kWh_{EP}	
Chauffage	23102 kWh_{EF}(GPL)	23102 kWh_{EP}	2596,15 €
Eau chaude sanitaire	2701 kWh_{EF}(électricité)	6970 kWh_{EP}	354,16 €
Refroidissement	/	/	/
CONSOMMATIONS D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	23102 kWh_{EF}(GPL) 2701 kWh_{EF}(électricité)	30071 kWh_{EP}	3011,35 € Abonnements compris

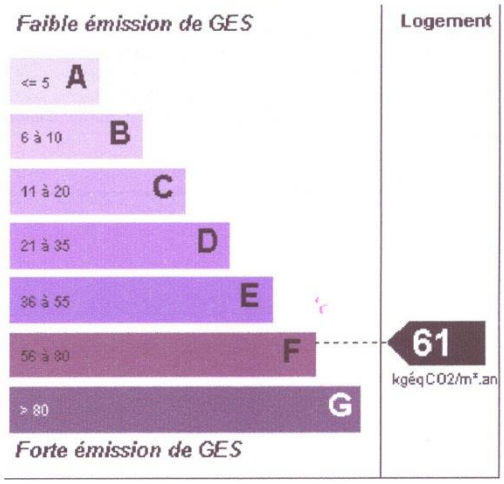
Consommations énergétiques
(en énergie primaire)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 287,1 $kWh_{EP}/m^2.an$

Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation
des émissions : 61,5 kg éqCO2/m².an





A noter que ce DPE a été réalisé juste avant l'achat de l'immeuble
Ce DPE Concernait l'immeuble entier avant qu'il ne soit divisé en 3 appartements.
Les valeurs sont donc à diviser par trois, les appartements étant sensiblement égaux en surface.
A noter également qu'un suivi des factures des locataires depuis début 2009 permet de constater que les consommations et les factures n'atteignent même pas la moitié de ce que prévoyait le présent DPE.

L'appartement du rez de chaussée jouit d'un chauffage central au gaz avec production d'eau chaude.La chaudière de marque Wiessmann est très récente (2008).

L'appartement du 1er étage est chauffé avec 3 convecteurs électriques, dont un radiant en salle de bains.L'eau chaude est produite par un cumulus électrique très récent (2009).La cuisson est assurée par une plaque vitro-céramique de 4 foyers.

L'appartement du 2ème étage est chauffé avec 3 convecteurs électriques, dont un radiant en salle de bains.L'eau chaude est produite par un cumulus électrique très récent (2009).La cuisson est assurée par une plaque vitro-céramique de 4 foyers.

Diagnostic de performance énergétique - Logement (6-1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Murs : Pierre/Moellons/Remplissage tout venant (non isolé)	**Système :** Rez de chaussée : chauffage central avec chqudière Wiessmann récente (2008) 1er et 2ème étage: convecteurs électriques dont radiateur radiant dans les salles de bains	**Système :** Rez de chaussée : chaudière chauffage central avec production d'eau chaude (2008)- 1er et 2ème étages:Cumulus électriques de 200 litres (2009)
Toiture : Entre solives bois avec/sans remplissage (isolé Ep=2,00 cm)	**Emetteurs :** Radiateurs Haute Température et présence d'un programmateur	
Menuiseries : Fenêtre Double vitrage PVC 4/12/4 (volets) Porte Bois Précédée d'un SAS	**Inspection > 15 ans :**	
Plancher bas : Terre-plein (non isolé)		

Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	
Aucune		0 **$kWh_{EP}/m^2.an$** .

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :
Aucun

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.
Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque
utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.
Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L 125-5 et R125-26 du code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

Arrêté du Préfet de la Meuse N° 2006-438 du 14 février 2006 Mis à jour le 3 décembre 2013

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse (Commune - Code postal) Rue de la Magdeleine - 55100 VERDUN

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPR n]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit **oui** ■ **non** □

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation **oui** ■ **non** □

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé **oui** ■ **non** □

Si oui, les risques naturels pris en compte sont :

Inondation □ Crue torrentielle □ Remontée de nappe □ Avalanche □ Mouvement de terrain □ Sécheresse □ Séisme □ Cyclone □ Volcan □ Feux de forêt □ Autre □

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

Plan de prévention des risques inondations de la Meuse sur l'agglomération de Verdun

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : **oui** □ **non** ■

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés : **oui** □ **non** ■

4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m]

En application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit **oui** □ **non** ■

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation **oui** □ **non** ■

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé **oui** □ **non** ■

Si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : **Mouvements de terrain autres**

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : **oui** □ **non** ■

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés : **oui** □ **non** ■

5. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPR t]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR t approuvé **oui** ■ **non** □

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit **oui** ■ **non** □

Si oui, les risques technologiques pris en compte sont : Effet thermique ■ Effet de surpression ■ Effet toxique ■

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé: **oui** ■ **non** □

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques : **oui** □ **non** ■

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR technologiques ont été réalisés : **oui** □ **non** ■

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

En application des articles R563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : □ zone **5 (forte)** □ zone **4 (moyenne)** □ zone **3 (modérée)** □ zone **2 (faible)** ■ zone **1 (très faible)**

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

En application des articles L 125-5 (IV) Du Code de l'environnement : **oui** □ **non** ■

Documents consultables

Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte et la nature de ceux-ci :

- Arrêté du Préfet de la Meuse N° 2006-438 du 14 février 2006 Mis à jour le 3 décembre 2013
-1 information sur les risques naturels et technologiques en annexe de l'arrêté préfectoral susvisé
-1 cartographie des zones exposées du territoire de la ville de Verdun (Le logement loué se situe totalement hors de l'aléa d'inondation)
-A la connaissance du bailleur, l'appartement loué – tout au moins depuis qu'il en est propriétaire, c'est-à-dire depuis le 27 décembre 2008-n'a jamais subi de sinistre indemnisé au titre de la garantie catastrophes naturelles.

Bailleur – Locataire

8. Bailleur : Nom Prénom

9. Locataire : Nom Prénom

10. Lieu-Date à Verdun le

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Le propriétaire

Le locataire

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.

En cas de non respect,l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix

[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

FEUILLET ROSE A DÉTACHER ET A CONSERVER PAR L'INSTALLATEUR AVANT ENVOI AU CONSUEL

ATTESTATION DE CONFORMITÉ

VISA DU CONSUEL
(Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité)
organisme agréé par le Ministère de l'Industrie

cerfa
N° 12506*01
Formulaire obligatoire décret N° 72-1120 14 déc. 1972 modifié

(obligatoire pour la mise en service de l'installation)

LOCAUX D'HABITATION
- neufs ☐
- existants rénov. totale ☐
- existants rénov. partielle ☒ (1)
- chauffage électrique ☐

formule émise le : 29/01/2008 H 143692
valable jusqu'à : janvier 2010 5/7

CACHET DE L'INSTALLATEUR
Lantenois Electricité
Electricité Générale
11 grande rue
55600 JAMETZ
Tél./Fax 03 29 83 53 62
Port. 06 [illegible]
N° Siret 482 [illegible]

ENTREPRISE LANTENOIS FREDERIC
11 GRANDE RUE
55600 JAMETZ

l'installateur soussigné atteste que l'installation électrique, objet de cette attestation, est conforme aux prescriptions de sécurité en vigueur et que les parties rénovées sont compatibles, du point de vue de la sécurité, avec les parties non rénovées.

NOM DU CLIENT : (en capitales)

ADRESSE DU CHANTIER :

Immeuble : , Escalier : , Etage : RDch Porte :

Rue :

Lieu-dit : (en capitales)

Commune : Verdun (en capitales)

Code postal : 55100

Date : 15/02/08. Signature :

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR L'AUTEUR DE L'ATTESTATION

- nombre de logements de l'opération équipés par l'auteur de l'attestation : 3
- opération collective : nombre de logements identiques : /, de type F : 2
- maison individuelle ☐ (1)
- appartement ☐
- autre : ☐ (1)

INSTALLATION DOMESTIQUE

- alimentation : mono ☒ (1) tri ☐
- protection à l'origine : différentielle ☒ (1) non différ. ☐
- mesure de résistance de prise de terre : 18 ohms
- sensibilité du ou des différentiels : 500 / / 30 mA

CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE / CLIMATISATION

- Direct ☒
- Base + complément ☐ (1)
- Pompe à chaleur ☐
- Autres

NOMBRE ET SECTION DES CIRCUITS(2)

autres sections	1,5	2,5	4	6	Tri	sections en mm²	1,5	2,5	4	6	Tri	autres sections
	1	7		1		neufs						
						existants						

NOMBRE DE PRISES DE COURANT ET FOYERS LUMINEUX

neufs 16 A	neufs 20 A	neufs 32 A	neufs Tri	neufs F. lumi.(3)	existants 16 A	existants 20 A	existants 32 A	existants Tri	existants F. lumi.(3)	Pièces
3				2						séjour - salon
3				1						1re chambre
										autres chambres
4	2	1		2						cuisine - office
1				2						salle d'eau
										entrée - dégagement
										dépendances
										autres pièces

APPAREILS DE CHAUFFAGE / CLIMATISATION

neufs nombre	neufs Puissance (W)	existants nombre	existants Puissance (W)

(1) mettre une croix dans la case concernée
(2) nombre de départs issus du tableau de répartition, protégés individuellement à leur origine
(3) en plafond ou en applique

60108004920609

IMPORTANT : *voir verso du feuillet rose de la présente liasse.* 8107531

L'établissement d'une attestation faisant état de faits matériels inexacts est passible des sanctions édictées par l'article 441-7 du code pénal

SC 107 A

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

Décret N° 87-712 Du 26 Août 1987 –Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, article R 129-13 du CCH

Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES »

Extraits du décret N° 87-712 Du 26 Août 1987

Article 1er – Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I – PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAITRE A L'USAGE EXCLUSIF

A-JARDINS PRIVATIFS :
-Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes
-Remplacement des arbustes, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
B-AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :
-Enlèvement de la mousse et autres végétaux.
C-DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :
-Dégorgement des conduits.
.

II – OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

A-SECTIONS OUVRANTES TELLES QUES PORTES ET FENETRES :
-Graissage des gonds, paumelles ou charnières.
-Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

B- VITRAGES **:**
-Réfection des mastics.
-Remplacement des vitres détériorées.

C- DISPOSITIONS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES **:**
-Graissage.
-Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

D- SERRURES ET VERROUS DE SECURITE **:**
-Graissage.
-Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E- GRILLE **:**
-Nettoyage et graissage.
-Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III– PARTIES INTERIEURES

A-PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :
-Maintien en état de propreté.

-Menus raccords de peinture et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique, rebouchage des trous rendus assimilables à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B- PARQUETS ET MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOLS **:**

-Encaustique et entretien courant de la vitrification.

-Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sols, notamment en case de taches et de trous.

C- PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :

-Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV – INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A-CANALISATIONS D'EAU :

-Dégorgement.

-Remplacement notamment de joints et de colliers.

B-CANALISATIONS DE GAZ :

-Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération.

-Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C-FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES DAISANCE :

-Vidange.

D-CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

-Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz.

-Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.

-Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.

-Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E-EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

-Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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

VI – AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES au CONTRAT de LOCATION

A-ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :

-Réfrigérateurs, congélateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires,

pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, VMC, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision,

B-MENUES REPARATIONS nécessitées par la dépose des bourrelets.

C-GRAISSAGE ET REMPLACEMENT des joints des vidoirs.

D-RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

E-ENTRETIEN du détecteur autonome et sonore de fumée

CHARGES RÉCUPÉRABLES

Décret N° 87-713 du 26 Août 1987 *(modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008)*

Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET N° 87-713 du 26 Août 1987 (extraits)

Article 2 *- Pour l'application du présent décret :*

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d' encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche ;

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au

I – ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1-DEPENSES D'ÉLECTRICITÉ.

2-DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES RÉPARATIONS :

a)Exploitation :

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

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

c)Menues réparations :

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

II – EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1-DEPENSES RELATIVES :

-à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
-à l'eau nécessaire à l'entretien courant du pou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
-à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
-Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L35-5 du code de la santé publique
-aux produits nécessaires à l'entretien et au traitement de l'eau,
-à l'électricité,
-au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

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

a) Exploitation et entretien courant :

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

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

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

III–INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES
Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

1-DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE.
2-EXPLOITAITON ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS :

a) Exploitation et entretien courant :

-réglage du débit et température de l'eau chaude sanitaire,
-vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
-dépannage,
-contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques n contrôle de l'intensité absorbée,
-vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
-réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
-contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude,
-contrôle des groupes de sécurité,
-rodage de sièges de clapets des robinets,
-réglages des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

-remplacement des bilâmes, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électriques, clapets et joints des appareils à gaz,
-rinçage et nettoyage de corps de chauffe et tuyauteries,
-remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets,
-remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV– PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1-DEPENSES RELATIVES :

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

2-EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS :

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

3-ENTRETIEN DE PROPRETÉ : FRAIS DE PERSONNEL ***(Selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste)***

V– ESPACES EXTÉRIEURS AU BÂTIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

(VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET ÉQUIPEMENTS DE JEUX

1-DEPENSES RELATIVES :

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

2-A) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

-opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

*Les allées, aires de stationnement et abords,

*Les espaces verts *(Pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),*

*Les aires de jeux,

*Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,

-Entretien du matériel horticole,

-Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

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

VI– HYGIÈNES

1-DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES :

-sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets,

-produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2-EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

-entretien et vidange des fosses d'aisance,

-entretien des appareils de conditionnement des ordures.

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

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

1-FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE A LA VENTILATION MÉCANIQUE.

2-EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

-ramonage des conduites de ventilation,

-entretien de la ventilation mécanique,

-entretien des dispositifs d'ouverture automatiques ou codée et des interphones,

-visites périodiques à l'exception des contrôles règlementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3-DIVERS :

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

VIII– ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

-droit de bail

-taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

-taxe de balayage

EDF Logement F1 Duplex - Rue de la Magdeleine (Rez de chaussée) à VERDUN

N° de Tél Pour ouvrir / Résilier un contrat :
09 69 32 15 15

Avoir un RIB avec soi au moment de l'appel téléphonique

(2 abonnements nécessaires : gaz et électricité-Actuellement tout est en un seul contrat avec GDF)

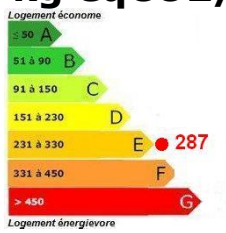
EDF-GDF va d'abord vous demander le nom du locataire précédent :
------→

-vous demander la surface et la composition du logement :
------→ Un grand séjour avec mezzanine + cuisine + salle de bains = 25m^2 (+ 8m m^2 de mezzanine)

-puis vous questionner sur les équipements du logement afin de voir de quelle puissance vous avez besoin pour votre compteur .

------→ Voici pour vous aider les principaux équipements électriques du logement
-Eclairage 3 pièces
-Chauffage : Central au gaz avec chaudière Vitopend
-Cuisson :Gaz de ville
-Réfrigérateur top –Four gaz de ville
-Chauffe-eau électrique 200 litres heures pleines-heures creuses
-Evier –lavabo-douche
-Logement très bien isolé : isolation des murs, fenêtres double vitrage

Diagnostic de performance énergétique :
Diag Energétique : E 287 kWh ep/m2/an- Emission à effet de serre F 61 kg éqCO2/m2/an



Tél portable : 06 08 77 95 51
E-mail : enneite.tonneit@orange.fr

BAILLEURS LOCATIONS MEUBLEES

- Appartement F1-Bis 1 er étage - Rue de la Magdeleine VERDUN

CONSIGNES POUR L'ETAT DES LIEUX LORS DE LA SORTIE D'UN APPARTEMENT

MENAGE ET ENTRETIEN DU LOGEMENT

D'une façon générale, le logement doit être rendu dans un état impeccable, le petit matériel éventuellement cassé ayant été remplacé ,l'appartement ayant été nettoyé à fond faute de quoi une retenue pour payer des heures de ménage ou réparer les éventuels dégâts pourrait être opérée sur le montant de la caution.
La comparaison s'effectue avec l'état des lieux signé par les deux parties lors de l'entrée et de la conclusion du contrat de location.

Entre autres :

-**Bien aérer** plusieurs heures l'appartement.
-**Nettoyage des sols** (carrelages salle de bains et sol vinyle devant l'évier , parquets dans le séjour et dans la chambre) **, murs** (enlever les traces éventuelles de la gomme qui a pu servir pour mettre des posters sur les murs) , **des portes** (traces de mains)
-**Nettoyage des sols** (linoleum salle de bains et devant l'évier, parquets dans le séjour la chambre et dans le hall d'entrée,) **, murs** (enlever les traces éventuelles de la gomme qui a pu servir pour mettre des posters sur les murs) , **des portes** (traces de mains), **des interrupteurs et prises.**

-**Enlever la poussière sur les tranches de plinthes**, toutes les parties horizontales (par exemple sur les convecteurs)
-Nettoyage des vitres , côté extérieur et intérieur (3 fenêtres)
-Nettoyage des parties PVC des fenêtres
-Nettoyage des carrelages sols et faïences de salles de bains, d'entourage des éviers.
-Nettoyage avec les produits adéquats des installations suivantes :
-Toutes les robinetteries (évier de cuisine, lavabo, baignoire) et calcaire à l'entourage des robinets
-**Cuvettes de WC**
-Changer la lunette plastique du WC si elle est cassée
-Lavabo
-Evier de cuisine
-Différents meubles et mobiliers, en particulier sous évier.

-etc..
-Nettoyage approfondi de la vaisselle et des appareils ménagers :
-Four-rotissoire et four micro-ondes
-Hotte aspirante (laver et dégraisser la partie métallique exposée aux graisses et le tissu intérieur)
-**Réfrigérateur et freezer**
-Penser un jour au moins avant la sortie **à dégivrer le réfrigérateur** : débrancher l'appareil ou basculer le fusible correspondant : ouvrir la porte et récupérer l'eau soit en mettant au fond de l'appareil une serviette éponge soit en utilisant un bac adéquat s'il y en a un. En tout cas ,faire attention que sur le sol bois plus loin, il n'y ait pas d'eau qui coule. Quand l'appareil est dégivré et sec, laisser la porte largement ouverte
-Plaques de cuisson vitro céramique ; nettoyage approfondi à l'éponge avec le produit adéquat et surtout ne pas utiliser la partie verte rugueuse ou pire du scotch brite qui rayerait l'appareil

-Vérifier le bon état du canapé clic-clac : remplacer éventuellement les lattes cassées, idem pour le lit dans la chambre
-Bien nettoyer le bureau et les tiroirs intérieurs
-**Secouer à l'air les couettes, matelas, housses de clic clac et lit** afin d'enlever la poussière éventuelle.
-Vérifier la bonne marche des appareils électriques **et de toutes les ampoules** ; **changer ces dernières le cas échéant**
-Ménage de la montée d'escaliers entre le rez de chaussée le 1er étage : ménage approfondi : les marches, la rampe et les balustres.

DEMARCHES ADMINISTRATIVES

-Penser à organiser le **transfert du courrie**r avec La Poste.
-Prévenir l'EDF (Tél : 09 69 32 15 15). Relever les index **mais surtout ne pas faire couper le compteur** (sinon frais à la réouverture que vous n'avez pas eus vous-même)
-Prévenir aussi **l'opérateur téléphonique** le cas échéant.
-Préparer à l'intention du propriétaire la nouvelle adresse qui permettra notamment de faire suivre les courriers relevant du fisc.

Merci !