

# ACTE DE CAUTION SOLIDAIRE

Locataire unique (Prévoir un acte de caution par caution) garant 1

### CAUTION SIGNATAIRE DU PRESENT ENGAGEMENT

Nom et prénom(s) [REDACTED]

Domicile : 4 RUE FRANZ SCHUBERT - 33510 ANDERNOS LES BAINS

Date et lieu de naissance : 11/03/1957 à CAUDERAN

BAILLEUR	LOCATAIRE
[REDACTED]	[REDACTED]
<b>RAPPEL DES CONDITIONS DU CONTRAT DE LOCATION</b>	
Adresse du logement loué : <b>LE PATIO DE MAURIAC*</b> <b>32 ROUTE DU STADE</b> <b>33138 LANTON</b> Escalier : D / Etage : RDC / Porte : 002	Bail initial
Montant du loyer : <b>414.00 Euros (quatre cent quatorze Euros)</b>	DATE DE SIGNATURE DU BAIL : DATE D'EFFET DU BAIL : <b>27/01/2017</b>
Montant mensuel des provisions sur charges : <b>45.00 Euros (quarante-cinq Euros)</b>	DUREE DU BAIL : <b>36 mois</b>
Montant du loyer + charges : <b>459.00 Euros (quatre cent cinquante-neuf Euros)</b>	

### NATURE ET ETENDUE DU CAUTIONNEMENT

Code Civil Art. 2011 : celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

**LA CAUTION CONFIRME SA CONNAISSANCE DE LA NATURE ET DE L'ETENDUE DE SES OBLIGATIONS EN RECOPIANT DE SA MAIN LA MENTION CI-APRES :**

<< Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations que je contracte, je soussigné(e) **M. DELMAS Joel** déclare, par la présente, me porter caution personnelle et solidaire, avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du règlement des loyers, charges, taxes, impôts, réparations locatives et tous intérêts et indemnités dus par **Mlle DELMAS Alice** en vertu du bail qui lui a été consenti, à compter du **27/01/2017** pour une durée de 3 ans renouvelable, pour les locaux situés dans l'immeuble **LE PATIO DE MAURIAC\* 32 ROUTE DU STADE**

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectifications aux informations qui vous concernent. Vous pouvez accéder aux informations vous concernant en vous adressant à : [contact@pichet-adb.fr](mailto:contact@pichet-adb.fr)

sis 33138 LANTON bail dont j'ai pris connaissance. J'ai noté que le montant initial du loyer et des provisions sur charges s'élèvent à (somme en toutes lettres et en chiffres) quatre cent cinquante-neuf Euros (459,00 Euros) par mois, payables d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois et révisables pour les loyers annuellement, à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers retenu publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution du prix à la consommation hors tabac et hors loyers, et pour les provisions sur charges révisables annuellement en fonction de l'état de répartition des charges de copropriété établi par le syndic. Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code Civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail renouvelé deux fois pour la même durée, soit une durée totale de 9 ans.

<< Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu 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 >>. (Article 22-1, 5ème alinéa de la loi du 6 juillet 1989 modifiée)>>

Après avoir reçu toute l'information sur la nature et l'étendue des obligations qui me sont imposées, je soussigné(e) [REDACTED] par la présente, pour moi-même et mon conjoint, épouse ou marié(e) de la présente, déclare avoir pris connaissance et avoir accepté, sans réserve, le contenu de ce bail, du montant des loyers, charges, taxes, impôts, dépenses locatives et tous autres et avoir versé à la somme de 316,11 € par mois, pour moi-même et mon conjoint, au titre de la location de la suite de l'immeuble n° 33138 LANTON, dont j'ai pris connaissance, je soussigné(e) [REDACTED] le montant du loyer et des provisions sur charges, incluses en quatre cent cinquante-neuf Euros (459,00 €) par mois, payables d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois, et vingt-cinq pour cent (25%) pour les provisions sur charges annuellement en fonction de l'état de répartition des charges de copropriété établi par le syndic. Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code Civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail renouvelé deux fois pour la même durée, soit une durée totale de 9 ans.

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectifications aux informations qui vous concernent. Vous pouvez accéder aux informations vous concernant en vous adressant à : [contact@pichet-adb.fr](mailto:contact@pichet-adb.fr)

Espace client : <https://pichet.thetranet.fr>

Le conventionnement pour un bien déterminé est un engagement de cautionnement qui relève par dérogation à l'art. 2014 du Code de Commerce jusqu'à l'estimation des obligations du débiteur. Les pouvoirs du cautionneur sont limités par le renouvellement des faits par le créancier. L'engagement de cautionnement est stipulé indistinctement le contemporain de celui du débiteur. La renonciation prend effet au moment du contrat de location, qu'il s'agisse d'un contrat emphytéotique ou d'un contrat renouvelable au maximum de deux années (article 2271 du Code de Commerce et de la Loi du 17 juillet 1984 modifiée).

Fait à La Teste le 27 et

**PICHET IMMOBILIER SERVICES**  
ESPACE CAPITAL - Bâtiment C

**LA CAUTION**

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour caution solidaire »

*lu et approuvé, bon pour caution solidaire*

**LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE**

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour acceptation »

*lu et approuvé, bon pour acceptation*

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectifications aux informations qui vous concernent. Vous pouvez accéder aux informations vous concernant en vous adressant à : [contact@pichel-adb.fr](mailto:contact@pichel-adb.fr)

## BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée]

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

### I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :



Qualité du bailleur : ~~Personne morale~~ / Personne physique (rayer la mention inutile et en cas de SCI préciser si elle est exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4° degré inclus)

Identité  
Désignés ci-après le « bailleur »

Représenté par le mandataire :

**PICHEL IMMOBILIER & SERVICES.**

20-24 ave de Cantoranne - 33608 PESSAC cedex

Titulaire de la carte professionnelle n°33318-1738 délivrée par la préfecture de GIRONDE

Portant la mention : Gestion immobilière, garanti pour un montant de 10000000.00 €

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile auprès de CEGC sous le numéro de police 16 rue Hoche

Représentée par son directeur en exercice, régulièrement mandaté à cet effet.

ET :

Identité  
Désignée 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

LE PATIO DE MAURIAC\*

32 ROUTE DU STADE 33138 LANTON

Bâtiment : 40

Entrée : D

Escalier : D

Etage : RDC

Porte : 002

- Type d'habitat :  Immeuble collectif -  Immeuble individuel

- Régime juridique de l'immeuble :  monopropriété -  copropriété

- Lot n° 21 (Appart. 2 Pièces n°D002) et représentant 266/10000 tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :

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

- Surface habitable du logement : 41.00 M<sup>2</sup>

- Nombre de pièces principales : 2

- (le cas échéant) Autres parties du logement :

Terrasse

Jardin

Handwritten signatures and initials in blue ink.

- (le cas échéant) Eléments d'équipement du logement :

Cuisine  Salle d'eau

- modalité de production de chauffage :

Individuelle  Collective

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuelle  Collective

- production d'eau froide provisionnée dans les charges :

Oui  Non

#### B. Destination des locaux

Usage exclusif d'habitation principale

Usage mixte professionnel et habitation principale

#### C. Désignation des locaux et équipements et accessoires de l'immeuble à usage privatif

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

Descriptif intérieur	Équipements à usage commun :	
	Descriptif extérieur	Chauffage
Vidéophone : <input checked="" type="checkbox"/>	Portail automatique : <input checked="" type="checkbox"/>	Energie eau chaude : Gaz
	Espaces verts : <input checked="" type="checkbox"/>	Type de Chauffage : Individuel
	Interphone : <input checked="" type="checkbox"/>	Energie chauffage : Gaz naturel
	Vidéophone : <input checked="" type="checkbox"/>	
	Digicode : <input checked="" type="checkbox"/>	

E. (Le cas échéant) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Antenne collective

### III - DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 27 janvier 2017

B ; Durée du contrat : 3 ans (durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur).

Durée abrégée par dérogation : \_\_\_\_\_ (durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie),  
Évènement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location (limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales) : \_\_\_\_\_

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

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

### IV. CONDITIONS FINANCIERES

#### A. Loyer

##### 1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel :

414.00 Euros (quatre cent quatorze Euros)

(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément)

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

(Zones d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieux d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret)

PARAPHES

*P AD S* 2

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

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI  - NON   
- Montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>  
- Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- Complément de loyer : OUI  - NON   
Loyer de base : \_\_\_\_\_ € (nécessairement égal au loyer de référence majoré)  
Complément de loyer : \_\_\_\_\_  
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : \_\_\_\_\_

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

**c) Informations relatives au loyer du dernier locataire** (si le locataire précédent a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

- Montant du dernier loyer H.C. acquitté par le précédent locataire : 414.33 €  
- Date dernier versement : 06/12/2016  
- Date de la dernière révision du loyer : 01/08/2016

## 2° Modalité de révision

a) Date de révision : 27 Janvier  
b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4° trimestre 2015

## B. Charges récupérables

### 1° Modalité de règlement des charges récupérables

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Montant mensuel des provisions sur charges : \_\_\_\_\_

**45.00 Euros (quarante-cinq Euros)**

OU

Paiement périodique des charges sans provisions

OU

Forfait de charges (colocation)  - Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ - Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

### C. Contribution pour le partage des économies de charges (art 23-1 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989)

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : \_\_\_\_\_

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : \_\_\_\_\_

### D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

OUI  - NON

(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)

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : \_\_\_\_\_ €  
(Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_ €

### E. Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : Mensuelle  - Trimestrielle

(Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire)

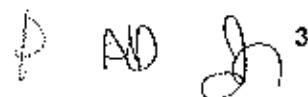
- Paiement : A échoir  - A terme échu

- Date ou période de paiement : d'avance le 1° de chaque mois

- Le cas échéant, lieu de paiement : 20-24 avenue de Canteranne - 33608 PESSAC cedex

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

PARAPHES



(Détaillez la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires).

Loyer Mensuel hors complément de loyer éventuel :	414.00 €
Complément de loyer éventuel :	0.00 €
Provisions de charges ou forfait :	45.00 €
Contribution pour le partage des économies de charges :	€
Assurance récupérable pour le compte du locataire :	€
Soit un total de :	459.00 €

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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : \_\_\_\_\_ €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : Augmentation par tiers  
(Par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

#### G. Dématérialisation

Dans le cadre du présent bail, le locataire donne son accord pour l'envoi dématérialisé de ses avis d'échéance et quittances à l'adresse courrier qu'il communique au bailleur  
(A barrer en cas de refus d'envoi des avis d'échéance/quittances par courrier)

### V. TRAVAUX

A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectuées depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : NEANT

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

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

(Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer)  
(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. (Le cas échéant) Diminution du loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

(Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées)

### VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire :

414.00 Euros (quatre cent quatorze Euros)

(Inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges).

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur  - au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées à parts égales entre copreneurs.

### VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.  
Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

PARAPHES

D AD BH 4

## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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

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

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

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 8 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

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

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

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

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **6.00 €/m<sup>2</sup>** de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : **3 €/m<sup>2</sup>** de surface habitable.

### B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **373.00 €**

(Détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)

Le cas échéant, publicités, flyers, panneaux, traitement appels clients via Centre de Contact dédié, prises de rendez-vous, visites, transmission des justificatifs à fournir, demandes et réception des pièces dossier candidats, constitution dossier, analyse et vérification des éléments du dossier (solvabilité, étude fiscalité), demande éventuelle agrément assurances locatives, rédaction bail et éventuellement actes de caution.

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **150.00 €**

(Montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation)

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **328.00 €**

(Détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)

Le cas échéant, publicités, flyers, panneaux, traitement appels clients via Centre de Contact dédié, prises de rendez-vous, visites, transmission des justificatifs à fournir, demandes et réception des pièces dossier candidats, constitution dossier, analyse et vérification des éléments du dossier (solvabilité, étude fiscalité), demande éventuelle agrément assurances locatives, rédaction bail et éventuellement actes de caution.

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **123.00 €**

(Montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation)

## X. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PARKINGS

1 Indissociabilité :

S'il est proposé au locataire concomitamment à la conclusion du présent bail, un contrat de bail parking-garage distinct portant sur la location d'un emplacement de parking numéro 38 ET 39 à usage exclusif de stationnement ; les parties rappellent en tant que de besoin, que le locataire est libre de signer le présent bail afférent au logement sans s'engager à louer également le dit emplacement de parking.



Dans l'hypothèse où le locataire déciderait de signer le bail afférent à l'emplacement de parking susvisé, le congé délivré pour ce parking-garage par l'une ou l'autre des parties dans les conditions et formes prévues par la loi, entraînerait la résiliation de plein droit et sans obligation de délivrance de congé, dans les mêmes délais, du présent bail et restitution du logement selon les modalités relatives aux résiliations prévues aux conditions générales des présentes, les deux locations étant liées l'une à l'autre. Réciproquement les parties conviennent que, dans l'hypothèse susmentionnée, le congé délivré pour les locaux objets du présent bail par l'une ou l'autre d'entre elles, dans les conditions et formes prévues par la loi, entraînerait la résiliation de plein droit et sans obligation de délivrance de congé, dans les mêmes délais, du bail du parking-garage et restitution de celui-ci selon les modalités relatives aux résiliations prévues aux conditions générales des présentes, les deux locations étant liées l'une à l'autre.

2 Les émetteurs, cartes ou clés magnétiques permettant l'ouverture des portes, portails ou barrières des parkings sont sous l'entière responsabilité du locataire dès leur prise de possession, toute réparation ou changement étant à la charge du locataire.

## **XI. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1. Destination des locaux loués**

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

Le locataire s'interdit expressément :

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

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

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

(ou clause particulière chauffage) .....néant .....

### **3. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocalation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

### **4. Sinistres et dégradations**

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

### **5. Ramonage**

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée. En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

### **6. Interdiction de certains appareils de chauffage**

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

### **7. Jouissance paisible**

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il

PARAPHES

AD G) 6

devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

Il ne pourra installer sur les balcons, les terrasses, loggia ou jardins aucun dispositif de séparation ou occultant (en particulier carisses, brise vue, haies artificielles,....) sans autorisation préalable du bailleur et devra dans tous les cas, dans les immeubles en copropriété, respecter les dispositions du Règlement de copropriété ou les décisions d'Assemblée Générale prises en la matière.

#### **8. Détention d'animaux**

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

#### **9. Nuisibles**

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

#### **10. Usage des parties communes**

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

#### **11. Gel - Dégâts des eaux**

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

#### **12. Personnel de l'immeuble**

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

#### **13. Système d'assainissement autonome - VMC**

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

#### **14. Jardin**

S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

#### **15. Revêtements de sol**

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

#### **16. Hygiène**

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

#### **17. Assurance**

Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

#### **18. Règlement intérieur**

Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais. S'il existe un règlement de copropriété et/ou un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

P AD M 7

### 19. Demande d'autorisation antenne extérieure

S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement à la loi du 02/07/1986 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

### 20. Restitution des clés

En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté. Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

### 21. Abonnements

Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation. Le locataire est informé que l'appartement peut ne pas être alimenté en électricité et/ou gaz. Il lui appartient donc de prendre contact avec le fournisseur d'énergie de son choix et de souscrire un abonnement adapté au logement en vue de son installation. Il prend et accepte cette location en l'état à la date d'effet du bail et ne pourra donc à ce titre réclamer aucune réduction de loyer ou tout autre indemnisation.

## **XII AUTRES INFORMATIONS**

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

#### **- Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

#### **- Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation). Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

#### **B - Informations relatives aux sinistres**

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

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

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

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

#### **C - Informations relatives au bruit**

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

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

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

## **XIII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

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

## **XIV. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS**

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

## **XV. ANNEXES**

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

**A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges**

**B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :**

- un diagnostic de performance énergétique ;
  - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
  - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés)
  - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- (A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition prévue par décret)
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- (La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral)

**C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs**

**D. un état des lieux**

(L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat)

**E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location**

(Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)). : \_\_\_\_\_

**F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables**

(Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué) : \_\_\_\_\_

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A LA TESTE DE BUCH LE 27 Janvier 2017

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES , ET COMPREND ..... MOTS NULS ..... LIGNES NULLES

LE BAILLEUR (1)  
OU SON MANDATAIRE

LA CAUTION (2)

LE LOCATAIRE (1)

*lu et approuvé*

*Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé.*

*lu et approuvé*

PICHERET IMMOBILIER  
42-44-46-48-50-52-54-56-58-60-62-64-66-68-70-72-74-76-78-80-82-84-86-88-90-92-94-96-98-100-102-104-106-108-110-112-114-116-118-120-122-124-126-128-130-132-134-136-138-140-142-144-146-148-150-152-154-156-158-160-162-164-166-168-170-172-174-176-178-180-182-184-186-188-190-192-194-196-198-200-202-204-206-208-210-212-214-216-218-220-222-224-226-228-230-232-234-236-238-240-242-244-246-248-250-252-254-256-258-260-262-264-266-268-270-272-274-276-278-280-282-284-286-288-290-292-294-296-298-300-302-304-306-308-310-312-314-316-318-320-322-324-326-328-330-332-334-336-338-340-342-344-346-348-350-352-354-356-358-360-362-364-366-368-370-372-374-376-378-380-382-384-386-388-390-392-394-396-398-400-402-404-406-408-410-412-414-416-418-420-422-424-426-428-430-432-434-436-438-440-442-444-446-448-450-452-454-456-458-460-462-464-466-468-470-472-474-476-478-480-482-484-486-488-490-492-494-496-498-500-502-504-506-508-510-512-514-516-518-520-522-524-526-528-530-532-534-536-538-540-542-544-546-548-550-552-554-556-558-560-562-564-566-568-570-572-574-576-578-580-582-584-586-588-590-592-594-596-598-600-602-604-606-608-610-612-614-616-618-620-622-624-626-628-630-632-634-636-638-640-642-644-646-648-650-652-654-656-658-660-662-664-666-668-670-672-674-676-678-680-682-684-686-688-690-692-694-696-698-700-702-704-706-708-710-712-714-716-718-720-722-724-726-728-730-732-734-736-738-740-742-744-746-748-750-752-754-756-758-760-762-764-766-768-770-772-774-776-778-780-782-784-786-788-790-792-794-796-798-800-802-804-806-808-810-812-814-816-818-820-822-824-826-828-830-832-834-836-838-840-842-844-846-848-850-852-854-856-858-860-862-864-866-868-870-872-874-876-878-880-882-884-886-888-890-892-894-896-898-900-902-904-906-908-910-912-914-916-918-920-922-924-926-928-930-932-934-936-938-940-942-944-946-948-950-952-954-956-958-960-962-964-966-968-970-972-974-976-978-980-982-984-986-988-990-992-994-996-998-1000-1002-1004-1006-1008-1010-1012-1014-1016-1018-1020-1022-1024-1026-1028-1030-1032-1034-1036-1038-1040-1042-1044-1046-1048-1050-1052-1054-1056-1058-1060-1062-1064-1066-1068-1070-1072-1074-1076-1078-1080-1082-1084-1086-1088-1090-1092-1094-1096-1098-1100-1102-1104-1106-1108-1110-1112-1114-1116-1118-1120-1122-1124-1126-1128-1130-1132-1134-1136-1138-1140-1142-1144-1146-1148-1150-1152-1154-1156-1158-1160-1162-1164-1166-1168-1170-1172-1174-1176-1178-1180-1182-1184-1186-1188-1190-1192-1194-1196-1198-1200-1202-1204-1206-1208-1210-1212-1214-1216-1218-1220-1222-1224-1226-1228-1230-1232-1234-1236-1238-1240-1242-1244-1246-1248-1250-1252-1254-1256-1258-1260-1262-1264-1266-1268-1270-1272-1274-1276-1278-1280-1282-1284-1286-1288-1290-1292-1294-1296-1298-1300-1302-1304-1306-1308-1310-1312-1314-1316-1318-1320-1322-1324-1326-1328-1330-1332-1334-1336-1338-1340-1342-1344-1346-1348-1350-1352-1354-1356-1358-1360-1362-1364-1366-1368-1370-1372-1374-1376-1378-1380-1382-1384-1386-1388-1390-1392-1394-1396-1398-1400-1402-1404-1406-1408-1410-1412-1414-1416-1418-1420-1422-1424-1426-1428-1430-1432-1434-1436-1438-1440-1442-1444-1446-1448-1450-1452-1454-1456-1458-1460-1462-1464-1466-1468-1470-1472-1474-1476-1478-1480-1482-1484-1486-1488-1490-1492-1494-1496-1498-1500-1502-1504-1506-1508-1510-1512-1514-1516-1518-1520-1522-1524-1526-1528-1530-1532-1534-1536-1538-1540-1542-1544-1546-1548-1550-1552-1554-1556-1558-1560-1562-1564-1566-1568-1570-1572-1574-1576-1578-1580-1582-1584-1586-1588-1590-1592-1594-1596-1598-1600-1602-1604-1606-1608-1610-1612-1614-1616-1618-1620-1622-1624-1626-1628-1630-1632-1634-1636-1638-1640-1642-1644-1646-1648-1650-1652-1654-1656-1658-1660-1662-1664-1666-1668-1670-1672-1674-1676-1678-1680-1682-1684-1686-1688-1690-1692-1694-1696-1698-1700-1702-1704-1706-1708-1710-1712-1714-1716-1718-1720-1722-1724-1726-1728-1730-1732-1734-1736-1738-1740-1742-1744-1746-1748-1750-1752-1754-1756-1758-1760-1762-1764-1766-1768-1770-1772-1774-1776-1778-1780-1782-1784-1786-1788-1790-1792-1794-1796-1798-1800-1802-1804-1806-1808-1810-1812-1814-1816-1818-1820-1822-1824-1826-1828-1830-1832-1834-1836-1838-1840-1842-1844-1846-1848-1850-1852-1854-1856-1858-1860-1862-1864-1866-1868-1870-1872-1874-1876-1878-1880-1882-1884-1886-1888-1890-1892-1894-1896-1898-1900-1902-1904-1906-1908-1910-1912-1914-1916-1918-1920-1922-1924-1926-1928-1930-1932-1934-1936-1938-1940-1942-1944-1946-1948-1950-1952-1954-1956-1958-1960-1962-1964-1966-1968-1970-1972-1974-1976-1978-1980-1982-1984-1986-1988-1990-1992-1994-1996-1998-2000-2002-2004-2006-2008-2010-2012-2014-2016-2018-2020-2022-2024-2026-2028-2030-2032-2034-2036-2038-2040-2042-2044-2046-2048-2050-2052-2054-2056-2058-2060-2062-2064-2066-2068-2070-2072-2074-2076-2078-2080-2082-2084-2086-2088-2090-2092-2094-2096-2098-2100-2102-2104-2106-2108-2110-2112-2114-2116-2118-2120-2122-2124-2126-2128-2130-2132-2134-2136-2138-2140-2142-2144-2146-2148-2150-2152-2154-2156-2158-2160-2162-2164-2166-2168-2170-2172-2174-2176-2178-2180-2182-2184-2186-2188-2190-2192-2194-2196-2198-2200-2202-2204-2206-2208-2210-2212-2214-2216-2218-2220-2222-2224-2226-2228-2230-2232-2234-2236-2238-2240-2242-2244-2246-2248-2250-2252-2254-2256-2258-2260-2262-2264-2266-2268-2270-2272-2274-2276-2278-2280-2282-2284-2286-2288-2290-2292-2294-2296-2298-2300-2302-2304-2306-2308-2310-2312-2314-2316-2318-2320-2322-2324-2326-2328-2330-2332-2334-2336-2338-2340-2342-2344-2346-2348-2350-2352-2354-2356-2358-2360-2362-2364-2366-2368-2370-2372-2374-2376-2378-2380-2382-2384-2386-2388-2390-2392-2394-2396-2398-2400-2402-2404-2406-2408-2410-2412-2414-2416-2418-2420-2422-2424-2426-2428-2430-2432-2434-2436-2438-2440-2442-2444-2446-2448-2450-2452-2454-2456-2458-2460-2462-2464-2466-2468-2470-2472-2474-2476-2478-2480-2482-2484-2486-2488-2490-2492-2494-2496-2498-2500-2502-2504-2506-2508-2510-2512-2514-2516-2518-2520-2522-2524-2526-2528-2530-2532-2534-2536-2538-2540-2542-2544-2546-2548-2550-2552-2554-2556-2558-2560-2562-2564-2566-2568-2570-2572-2574-2576-2578-2580-2582-2584-2586-2588-2590-2592-2594-2596-2598-2600-2602-2604-2606-2608-2610-2612-2614-2616-2618-2620-2622-2624-2626-2628-2630-2632-2634-2636-2638-2640-2642-2644-2646-2648-2650-2652-2654-2656-2658-2660-2662-2664-2666-2668-2670-2672-2674-2676-2678-2680-2682-2684-2686-2688-2690-2692-2694-2696-2698-2700-2702-2704-2706-2708-2710-2712-2714-2716-2718-2720-2722-2724-2726-2728-2730-2732-2734-2736-2738-2740-2742-2744-2746-2748-2750-2752-2754-2756-2758-2760-2762-2764-2766-2768-2770-2772-2774-2776-2778-2780-2782-2784-2786-2788-2790-2792-2794-2796-2798-2800-2802-2804-2806-2808-2810-2812-2814-2816-2818-2820-2822-2824-2826-2828-2830-2832-2834-2836-2838-2840-2842-2844-2846-2848-2850-2852-2854-2856-2858-2860-2862-2864-2866-2868-2870-2872-2874-2876-2878-2880-2882-2884-2886-2888-2890-2892-2894-2896-2898-2900-2902-2904-2906-2908-2910-2912-2914-2916-2918-2920-2922-2924-2926-2928-2930-2932-2934-2936-2938-2940-2942-2944-2946-2948-2950-2952-2954-2956-2958-2960-2962-2964-2966-2968-2970-2972-2974-2976-2978-2980-2982-2984-2986-2988-2990-2992-2994-2996-2998-3000-3002-3004-3006-3008-3010-3012-3014-3016-3018-3020-3022-3024-3026-3028-3030-3032-3034-3036-3038-3040-3042-3044-3046-3048-3050-3052-3054-3056-3058-3060-3062-3064-3066-3068-3070-3072-3074-3076-3078-3080-3082-3084-3086-3088-3090-3092-3094-3096-3098-3100-3102-3104-3106-3108-3110-3112-3114-3116-3118-3120-3122-3124-3126-3128-3130-3132-3134-3136-3138-3140-3142-3144-3146-3148-3150-3152-3154-3156-3158-3160-3162-3164-3166-3168-3170-3172-3174-3176-3178-3180-3182-3184-3186-3188-3190-3192-3194-3196-3198-3200-3202-3204-3206-3208-3210-3212-3214-3216-3218-3220-3222-3224-3226-3228-3230-3232-3234-3236-3238-3240-3242-3244-3246-3248-3250-3252-3254-3256-3258-3260-3262-3264-3266-3268-3270-3272-3274-3276-3278-3280-3282-3284-3286-3288-3290-3292-3294-3296-3298-3300-3302-3304-3306-3308-3310-3312-3314-3316-3318-3320-3322-3324-3326-3328-3330-3332-3334-3336-3338-3340-3342-3344-3346-3348-3350-3352-3354-3356-3358-3360-3362-3364-3366-3368-3370-3372-3374-3376-3378-3380-3382-3384-3386-3388-3390-3392-3394-3396-3398-3400-3402-3404-3406-3408-3410-3412-3414-3416-3418-3420-3422-3424-3426-3428-3430-3432-3434-3436-3438-3440-3442-3444-3446-3448-3450-3452-3454-3456-3458-3460-3462-3464-3466-3468-3470-3472-3474-3476-3478-3480-3482-3484-3486-3488-3490-3492-3494-3496-3498-3500-3502-3504-3506-3508-3510-3512-3514-3516-3518-3520-3522-3524-3526-3528-3530-3532-3534-3536-3538-3540-3542-3544-3546-3548-3550-3552-3554-3556-3558-3560-3562-3564-3566-3568-3570-3572-3574-3576-3578-3580-3582-3584-3586-3588-3590-3592-3594-3596-3598-3600-3602-3604-3606-3608-3610-3612-3614-3616-3618-3620-3622-3624-3626-3628-3630-3632-3634-3636-3638-3640-3642-3644-3646-3648-3650-3652-3654-3656-3658-3660-3662-3664-3666-3668-3670-3672-3674-3676-3678-3680-3682-3684-3686-3688-3690-3692-3694-3696-3698-3700-3702-3704-3706-3708-3710-3712-3714-3716-3718-3720-3722-3724-3726-3728-3730-3732-3734-3736-3738-3740-3742-3744-3746-3748-3750-3752-3754-3756-3758-3760-3762-3764-3766-3768-3770-3772-3774-3776-3778-3780-3782-3784-3786-3788-3790-3792-3794-3796-3798-3800-3802-3804-3806-3808-3810-3812-3814-3816-3818-3820-3822-3824-3826-3828-3830-3832-3834-3836-3838-3840-3842-3844-3846-3848-3850-3852-3854-3856-3858-3860-3862-3864-3866-3868-3870-3872-3874-3876-3878-3880-3882-3884-3886-3888-3890-3892-3894-3896-3898-3900-3902-3904-3906-3908-3910-3912-3914-3916-3918-3920-3922-3924-3926-3928-3930-3932-3934-3936-3938-3940-3942-3944-3946-3948-3950-3952-3954-3956-3958-3960-3962-3964-3966-3968-3970-3972-3974-3976-3978-3980-3982-3984-3986-3988-3990-3992-3994-3996-3998-4000-4002-4004-4006-4008-4010-4012-4014-4016-4018-4020-4022-4024-4026-4028-4030-4032-4034-4036-4038-4040-4042-4044-4046-4048-4050-4052-4054-4056-4058-4060-4062-4064-4066-4068-4070-4072-4074-4076-4078-4080-4082-4084-4086-4088-4090-4092-4094-4096-4098-4100-4102-4104-4106-4108-4110-4112-4114-4116-4118-4120-4122-4124-4126-4128-4130-4132-4134-4136-4138-4140-4142-4144-4146-4148-4150-4152-4154-4156-4158-4160-4162-4164-4166-4168-4170-4172-4174-4176-4178-4180-4182-4184-4186-4188-4190-4192-4194-4196-4198-4200-4202-4204-4206-4208-4210-4212-4214-4216-4218-4220-4222-4224-4226-4228-4230-4232-4234-4236-4238-4240-4242-4244-4246-4248-4250-4252-4254-4256-4258-4260-4262-4264-4266-4268-4270-4272-4274-4276-4278-4280-4282-4284-4286-4288-4290-4292-4294-4296-4298-4300-4302-4304-4306-4308-4310-4312-4314-4316-4318-4320-4322-4324-4326-4328-4330-4332-4334-4336-4338-4340-4342-4344-4346-4348-4350-4352-4354-4356-4358-4360-4362-4364-4366-4368-4370-4372-4374-4376-4378-4380-4382-4384-4386-4388-4390-4392-4394-4396-4398-4400-4402-4404-4406-4408-4410-4412-4414-4416-4418-4420-4422-4424-4426-4428-4430-4432-4434-4436-4438-4440-4442-4444-4446-4448-4450-4452-4454-4456-4458-4460-4462-4464-4466-4468-4470-4472-4474-4476-4478-4480-4482-4484-4486-4488-4490-4492-4494-4496-4498-4500-4502-4504-4506-4508-4510-4512-4514-4516-4518-4520-4522-4524-4526-4528-4530-4532-4534-4536-4538-4540-4542-4544-4546-4548-4550-4552-4554-4556-4558-4560-4562-4564-4566-4568-4570-4572-4574-4576-4578-4580-4582-4584-4586-4588-4590-4592-4594-4596-4598-4600-4602-4604-4606-4608-4610-4612-4614-4616-4618-4620-4622-4624-4626-4628

## C - NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

### Préambule

1. Etablissement du bail.
  - 1.1. Forme et contenu du contrat.
  - 1.2. Durée du contrat.
  - 1.3. Conditions financières de la location.
    - 1.3.1. Loyer.
      - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
      - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
        - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
        - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
      - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
    - 1.3.2. Charges locatives.
    - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
    - 1.3.4. Modalités de paiement.
  - 1.4. Garanties.
    - 1.4.1. Dépôt de garantie.
    - 1.4.2. Garantie autonome.
    - 1.4.3. Cautionnement.
  - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
  - 2.1. Obligations générales du bailleur.
  - 2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
  - 3.1. Congés.
    - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
    - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
  - 3.2. Sortie du logement.
    - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
    - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. 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 oeuvre 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 locatives (CCAPEX).
  - 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.

### Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certains des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

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

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

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

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 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 diagnostics techniques (art. 3-3).

### 1.2. Durée du contrat

#### Location d'un logement nu :

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

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

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

#### Location d'un logement meublé :

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

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

### 1.3. Conditions financières de la location

#### 1.3.1. Loyer

##### 1.3.1.1. Fixation du loyer initial

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 localif » est fixée par décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché localif » (art. 718) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement.

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

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché localif » 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 localif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les 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 en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois 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

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

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

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

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

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

#### 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 de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

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

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

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 (1)) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

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

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

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

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

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

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, 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. Charges locatives (art. 23)

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

La liste des charges récupérables est limitativement énumérées par un décret <sup>(1)</sup> qui distingue huit postes de charges.

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

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;  
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.  
Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.  
Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.  
C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :  
- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;  
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;  
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.  
Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.  
Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

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

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

(1) 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'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

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

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

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant 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.

### 1.3.4. Modalités de paiement

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

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

## 1.4. Garanties

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

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

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

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

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

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

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

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

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



### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

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

#### Exigibilité :

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

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 possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

#### Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

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

#### Durée de l'engagement :

##### Engagement sans durée :

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

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

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

##### Engagement à durée déterminée :

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

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

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 d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

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

#### Location de logement meublé :

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

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

## 2. Droits et obligations des parties

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

### 2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

#### Délivrer un logement décent :

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

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. 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 :

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

#### Aménagements réalisés par le locataire :

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

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

#### Usage du logement :

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

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

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

### 2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

#### Paiement du loyer et des charges :

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

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

#### Utilisation du logement :

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

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (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 mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

#### Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures ...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du

départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

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

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

#### Entretien :

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

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret<sup>(4)</sup> 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 clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

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

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

### 3. Fin de contrat et sortie du logement

#### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

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

##### 3.1.1. Congé délivré par le locataire

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

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

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

#### Durée du délai de préavis :

##### Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans 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. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

##### Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

##### 3.1.2. Congé délivré par le bailleur

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

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche<sup>(5)</sup>.
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

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

#### Forme et délais :

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

#### Location nue :

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

#### Location meublée :

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

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

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

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

### 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 peuvent être facturés au locataire.

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

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

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

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

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

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

### 4. Règlement 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.

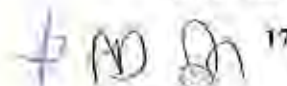
#### 4.2. Règlement amiable et conciliation

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) :

PARAPHES

 17

**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 locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locale, 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. Généralités

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

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal 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 localif 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. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

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

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

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

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

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

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De 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.

#### 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 1<sup>er</sup> 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 logement. 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 logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

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

## 5. Contacts utiles

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

Les organismes payeurs des aides au logement :

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

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

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

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

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
  - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
  - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
  - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
  - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
  - la Confédération générale du logement (CGL) ;
  - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
  - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
  - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif.

Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).



**PICHET**  
IMMOBILIER SERVICES

## AUTORISATION DE MENSUALISATION DE LA TAXE D'ORDURES MENAGERES

Je soussignée



Locataire de l'appartement situé :

**LE PATIO DE MAURIAC\* , N° Apt 002  
32 ROUTE DU STADE 33138 LANTON**

Accepte le paiement par mensualisation de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour un montant de **16.00 €** (par mois) en sus du loyer et des charges mentionnés au bail signé en date du **27 janvier 2017** .

Ce montant sera régularisé chaque année et le justificatif tenu à disposition du ou des locataires sur demande

**Fait à LA TESTE DE BUCH Le 27 Janvier 2017**

**Signature de chaque locataire**



**PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES****A - PARTIES COMMUNES**

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

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

En ce qui concerne les gaines et têtes de cheminées ainsi que les tuyaux de ventilation, il est spécifié que : ne seront communs à tous les copropriétaires (ou à certains d'entre eux) que les gaines et têtes renfermant deux ou plusieurs conduits encastrés ou non, en excluant les gaines en partie ou en totalité destinées particulièrement à un lot, dont l'entretien et la réparation resteront à la charge du propriétaire desservi.

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

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**B - PARTIES PRIVATIVES**

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

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

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

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

**DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS****A - PARTIES PRIVATIVES**

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et d'en disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Tout copropriétaire sera tenu pour responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés, locataires ou visiteurs.

**OCCUPATIONS**

Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement.

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

**CHAUFFAGE**

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

**BRUITS**

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes, sauf les moteurs silencieux pour petits appareils, avec au besoin un dispositif antiparasite de T.S.F. Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479 - 480 et 482 du Code Pénal. Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé du mur et posé sur des pieds isolateurs.

#### TÉLÉVISION

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision, seront établies sur la toit de l'immeuble et le raccordement éventuel devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire ou occupant intéressé. Ces installations devront être effectuées de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'immeuble, de l'appartement.

La pose d'une antenne parabolique individuelle sur la façade ou sur les fenêtres, loggias, terrasses ou balcons est rigoureusement interdite.

#### UTILISATION DES FENÊTRES ET BALCONS

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ainsi qu'à l'extérieur des garde-corps des balcons, loggias ou terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Les jardinières seront parfaitement entretenues.

Encombrement des balcons, loggias, terrasses ou jardins à usage privatif : on dehors de meubles d'agrément (tels que table et chaises de jardin) ceux-ci ne pourront être encombrés par des meubles et objets divers tels que vélos ou cycles, planche à voile, skis, appareils de cuisson... Il ne s'agit en aucun cas d'un débarras.

#### HARMONIE

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

La pose de brise-vue tels que cannisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des balcons, loggias ou terrasses est rigoureusement interdite sans l'accord préalable du Syndic, selon un modèle déterminé et agréé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires. La pose de stores ou pare-soleil est également réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable du Syndic.

#### RÉPARATIONS

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

#### LIBRE ACCÈS

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

#### SURCHARGE DES PLANCHERS

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

#### LOCATIONS

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

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

La transformation des appartements, en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite.

Au cas où sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire, le propriétaire sera tenu à première réquisition du Syndic de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

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

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra dans les quinze jours de l'entrée en jouissance des locataires, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi le mobilier disposé dans le local sera considéré comme appartenant au propriétaire de ce logement et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

#### AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque aire de stationnement ne pourra servir qu'au remisage d'un véhicule à moteur en état de marche. L'emploi de klaxon est interdit. Il est également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de réglage lors du départ et de la rentrée des voitures. Tout dépôt d'essence ou d'huile, de pièces de rechanges de véhicule ou de mobilier ne peut être toléré par la Copropriété.

#### B - PARTIES COMMUNES

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

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

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

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

Les parties et choses communes ne pourront être modifiées sans le consentement du Syndicat des copropriétaires statuant en Assemblée Générale, dans les formes prévues à l'article 28 de la loi du 10/07/65.

#### VOIES ET AIRES DE DÉGAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

#### C - ANIMAUX DOMESTIQUES

Les animaux domestiques tels que chiens et chats doivent rester en permanence sous la responsabilité de leur maître; à l'intérieur des parties communes comme à l'extérieur, dans l'enceinte de la copropriété, ils doivent en permanence être tenus en laisse et en aucun cas errer dans les parties communes, sous peine d'enlèvement par la fourrière. D'autre part, ils ne doivent pas être laissés seuls sur les balcons, loggias ou terrasses en votre absence, leurs cris pouvant provoquer des nuisances sonores.

#### D - CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

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

# ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉCRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987  
Liste à annexer aux contrats de location

## DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES » Extrait du Décret 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 aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives énumérées ci-après.

## I - PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE 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 ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

### B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

### C. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHÉNEAUX ET GOUTTIÈRES

- Dégorgement des conduits

## II - OUVERTURE INTERIEURES ET EXTERIEURES

### A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENÊTRES

- Graissage des gonds, paumelles et 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. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET JALOUSIES

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

### D. SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

### E. GRILLES

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

## III - PARTIES INTERIEURES

### A. PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

### B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVÊTEMENTS DE SOL

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

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

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

## **IV. INSTALLATIONS D'ÉPLOMBERIE**

### **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 D'AISANCE**

- Vidange.

### **D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE**

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et pressé-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### **E. ÉVIERS ET APPAREILS SANITAIRES**

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

## **V. ÉQUIPEMENT D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ**

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

## **VI. AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION**

### **A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE**

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

### **B. MENUES RÉPARATIONS**

- Nécessités par la dépose des bourelets.

### **C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT**

- Des joints des vidoirs.

### **D. RAMONAGE**

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

## **VII. RAPPEL OBLIGATIONS PARTICULIÈRES**

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

# CHARGES RÉCUPÉRABLES

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

## DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (Extraits)

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

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. 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 l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

## I - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

### 1 - DÉPENSES D'ÉLECTRICITÉ

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

- a) Exploitation : - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
  - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
  - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
  - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures 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 produits 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 portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique),
  - des paliers (ferme-porte mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boulons d'appel),
  - des balais du moteur et fusibles.

## II - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES

### 1 - DÉPENSES RELATIVES

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.  
*Les dépenses relatives 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 L.35-5 du code de Santé Publique.*
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
- A 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 puisards,
  - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
  - remplacement des ampoules des 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 fés ne comprenant pas l'équilibrage,
  - purge des points de chauffage,

- frais de contrôles 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 détartréur 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 - DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE**

#### **2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS**

a) Exploitation et entretien courant :

- Réglage du débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- dépannage,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, 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 des sièges de clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-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.

## **IV. PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BÂTIMENT OU À L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION**

### **1 - DÉPENSES RELATIVES**

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

### **2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS**

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- Menues réparations des appareils d'entretien de 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 À L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION**

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

#### **1 - DÉPENSES RELATIVES**

- A l'électricité,
- A l'essence et huile,
- Aux fournitures consommables utilisées 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.

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

PARAPHES

## **VI HYGIENE**

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

## **VII ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION**

### **1 - FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE A LA VENTILATION MÉCANIQUE**

### **2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT**

- Ramonage des conduits de ventilation,
- Entretien de la ventilation mécanique,
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones,
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires 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 IMPOSITIONS ET REDEVANCES**

- Droit de bail,
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe de balayage.

Annexe :

# ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES





# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 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

n° 2011

du

24 août 2011

mis à jour le

13 Mai 2013

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune - code postal

LE PATIO DE MAURIAC\*  
32 ROUTE DU STADE  
33138 LANTON

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 1 oui  non
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation 1 oui  non
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé 1 oui  non
- 1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation   
sécheresse   
séisme

crue torrentielle   
cyclone   
volcan

mouvements de terrain   
Remontée de nappe   
autres

avalanches   
Feux de forêt

extraits de 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 2 oui  non
- 2 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 plan 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 PPR miniers prescrit 3 oui  non
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui  non
  - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui  non
- 3 si oui Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Mouvements de terrain

autres

extraits de 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 PPR miniers 4 oui  non
- 4 si oui, Les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui  non
- 5 si oui Les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non
- extraits de 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 PPR technologiques 6 oui  non
- 6 si oui, Les travaux prescrits par le règlement du 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 R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5  moyenne zone 4  modérée zone 3  faible zone 2  Très faible Zone 1

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

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom [REDACTED]  
ayer la mention loutie

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom [REDACTED]

9. Date à LA TESTE DE BUCH

le 23/12/2016

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaires particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventives et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés dans cet état.

PARAPHES

[Signature] 30

## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département; pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-B-1 du Code de l'environnement.

- NR : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. La note de présentation du ou des plans de prévention
2. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités.
3. Le règlement ou ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

- L'arrêté est affiché au maire de ces communes ou publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

- Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, nt ou t)

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;

- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de références permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de références ; situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPF.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

**Prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Archa Nord 925055 La Défense cedex  
<http://www.developpement.durable.gouv.fr>



## Préfecture de département

code postal 33138

Commune de Lanton

code Insee 33228

## Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

## 1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n°

du 20 novembre 2012

mis à jour le 13 mai 2013

## servitudes

## 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [ PPR ]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel  miniers technologiques nonPrescrit  
Approuvé

10 novembre 2010

date 30 mars 2010

sièa PPR Submersion Marine  
PPR Incendie de Forêt

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation

consultable sur Internet \* 

Le règlement

consultable sur Internet \* Les documents graphiques : Plan de zonage réglementaire  
L'arrêté préfectoral du 10 novembre 2010consultable sur Internet \* 

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui  non2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel miniers technologiques  non

Approuvé (DGA-EM)

date 13 mai 2013

sièa Suppression - projection

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le règlement

consultable sur Internet \* 

La carte du zonage

consultable sur Internet \* consultable sur Internet \* 

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui non 

## 3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 663-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1 \* 

\* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 663-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet \* 

## pièces jointes

## 4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus  
en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Carte de zonage réglementaire du PPR Incendie de forêt au 1/10.000ème

Carte de zonage réglementaire du PPR Technologiques au 1/10.000ème

## 5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique : Ma commune face aux risques

Date de mise à jour de la présente fiche : 15 juillet 2014

Le préfet de département



**PRÉFET DE LA GIRONDE**

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service risques et gestion de crise*

**ARRETE DU 20 novembre 2012**

---

**ARRETE** fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs  
**COMMUNE DE LANTON**

---

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;
- Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,
- VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde ;
- Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

**-ARRETE-**

**Article 1**

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de LANTON est abrogé.

**Article 2**

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

**Article 3**

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

**Article 4**

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

**Article 5**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012

  
Michel DELPUECH



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER DE LA GIRONDE

Service Nature Eau et Risques

ARRÊTÉ N° du 10 NOV. 2010

**Arrêté préfectoral portant prescription d'élaboration du  
Plan de Prévention des Risques Naturels  
d'inondation par submersion marine**

**COMMUNE DE LANTON**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,  
PRÉFET DE LA GIRONDE  
COMMANDEUR DE LA LÉGIION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 562-1 à L. 569-9 et R. 562-1 à R. 562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le code général des collectivités locales, notamment ses articles L. 2211-1, L. 2212-1 à 4 et L. 2215-1 relatifs à l'exercice des pouvoirs de police, en particulier en matière de sécurité publique, en vue de la mise en œuvre de toutes mesures adaptées tendant à prévenir ou à faire cesser les accidents et risques naturels ;

VU le code des assurances et notamment les articles L. 125-1 et suivants liant le niveau de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles à la mise en œuvre de mesures de prévention ;

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

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


VU les inondations successives ces trois dernières années sur le pourtour du Bassin d'Arcachon ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de réglementer l'utilisation des sols en fonction du risque d'inondation par submersion marine auxquels ils sont soumis,

- en délimitant les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, en vue d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, pourraient y être autorisés, de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- en délimitant si nécessaire les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues à l'alinéa précédent ;
- en définissant en tant que de besoin, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans ces zones, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- en définissant dans ces zones mentionnées, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.
- en introduisant des dispositions en matière de réduction de la vulnérabilité aux inondations, des constructions existantes.

**SUR PROPOSITION** du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde ;

PARAPHES

 35

## ARRETE

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Prescription de l'élaboration du plan de prévention du risque d'inondation

L'élaboration d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) d'inondation par submersion marine est prescrite sur le territoire de la commune de L'ANTON.

### **ARTICLE 2 :** Désignation du service instructeur

Du sa qualité de service départemental de l'État, la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde est chargée de l'instruction du projet au sens de l'article R 562-2 du code de l'environnement ;

### **ARTICLE 3 :** Installation d'un comité de pilotage

Le Sous-Préfet d'Arcachon assurera la coordination administrative des projets de PPRN d'inondation par submersion marine des communes constituant le bassin de risque et présidera leur comité de pilotage commun.

Le comité de pilotage constitue le cadre au sein duquel sera conduite l'association des collectivités locales et des établissements publics de coopération intercommunale concernés au sens de l'article L 562-3 du code de l'environnement.

Il a pour vocation, à chaque étape clé de la procédure, de présenter à ses membres en vue de recueillir leurs observations et leurs propositions d'orientation, l'ensemble des éléments constitutifs des plans de prévention, notamment graphiques (tels que les cartes informatives et de zonage) et littéraires (tels que la note de présentation et le règlement), des études techniques jusqu'aux projets de PPRN à présenter à enquête publique.

Seront donc associés à l'élaboration de ces plans de prévention des risques, à travers ce comité de pilotage :

- M. le Maire d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Maire de La Teste de Buch ou son représentant,
- Mme le Sénateur-Maire de Gujan-Mestras ou son représentant,
- M. le Député-Maire du Teich ou son représentant,
- M. le Maire de Biganos ou son représentant,
- M. le Maire de Mios ou son représentant,
- Mme le Maire d'Audenge ou son représentant,
- M. le Maire de Lanton ou son représentant,
- M. le Maire d'Andemos les Bains ou son représentant,
- M. le Maire d'Arès ou son représentant,
- M. le Maire de Léze-Cup Ferret ou son représentant,
- M. le Président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Président du Syndicat Mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre,
- M. le Président du Conseil Général de la Gironde ou son représentant,
- M. le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre de Métiers de la Gironde ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ou son représentant,
- M. le Président du Comité local des Pêches maritimes du Bassin d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Président de la Section régionale de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine ou son représentant,
- Mme la Déléguée Aquitaine du Conservatoire du Littoral ou son représentant,
- M. le Président du GIP Littoral,
- M. le Président de la CERA (Coordination environnement du bassin d'Arcachon) ou son représentant.

Sont également membres de ce comité de pilotage et d'association, les représentants des services de l'État en charge de l'élaboration de ces PPRN ou de leur suivi dont la Direction départementale des territoires et de la mer, ainsi que les représentants des bureaux d'études chargés de cette élaboration, de l'Observatoire de la Côte Aquitaine et des structures de recherche.

**ARTICLE 4: Modalités complémentaires de concertation.**

En complément de l'association des membres énoncés à l'article 3, la concertation avec le public s'effectuera au travers de communications sur l'avancement du PPRI proposées à la commune de LANTON pour affichage en Mairie, où un cahier sera mis à disposition du public.

Une ou plusieurs réunions publiques d'information seront également organisées pour présenter le projet de PPRI en cours d'élaboration.

**ARTICLE 5: Mesures de publicité**

Le présent arrêté sera notifié aux membres du comité de pilotage défini à l'article 3.

Le Maire de LANTON et le Président Syndicat Mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon - Val de l'Èyre procéderont à son affichage pendant un mois, en Mairie, et au siège de Syndicat, et pourront en assurer la diffusion par tous moyens appropriés.

Mention de cet affichage sera insérée dans le Journal « Sud-Ouest ».

Le présent arrêté fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

**ARTICLE 6: Exécution**

Le Sous-Préfet d'Arcachon et le Directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 7: Délais et voies de recours**

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours préalable soit auprès du Préfet du département de la Gironde, soit auprès du Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux, dans les deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 5.

Fait à Bordeaux, le

**10 NOV. 2010**

  
Dominique SCHMITT





*Liberté - Égalité - Fraternité*

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE  
FORET**

**COMMUNE DE LANTON**

**REGLEMENT**

---

juin 2008

Règlement complet consultable sur :

[http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21520/136520/file/Reglement%20PPRIF%20Lanton.  
pdf](http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21520/136520/file/Reglement%20PPRIF%20Lanton.pdf)

PARAPHES

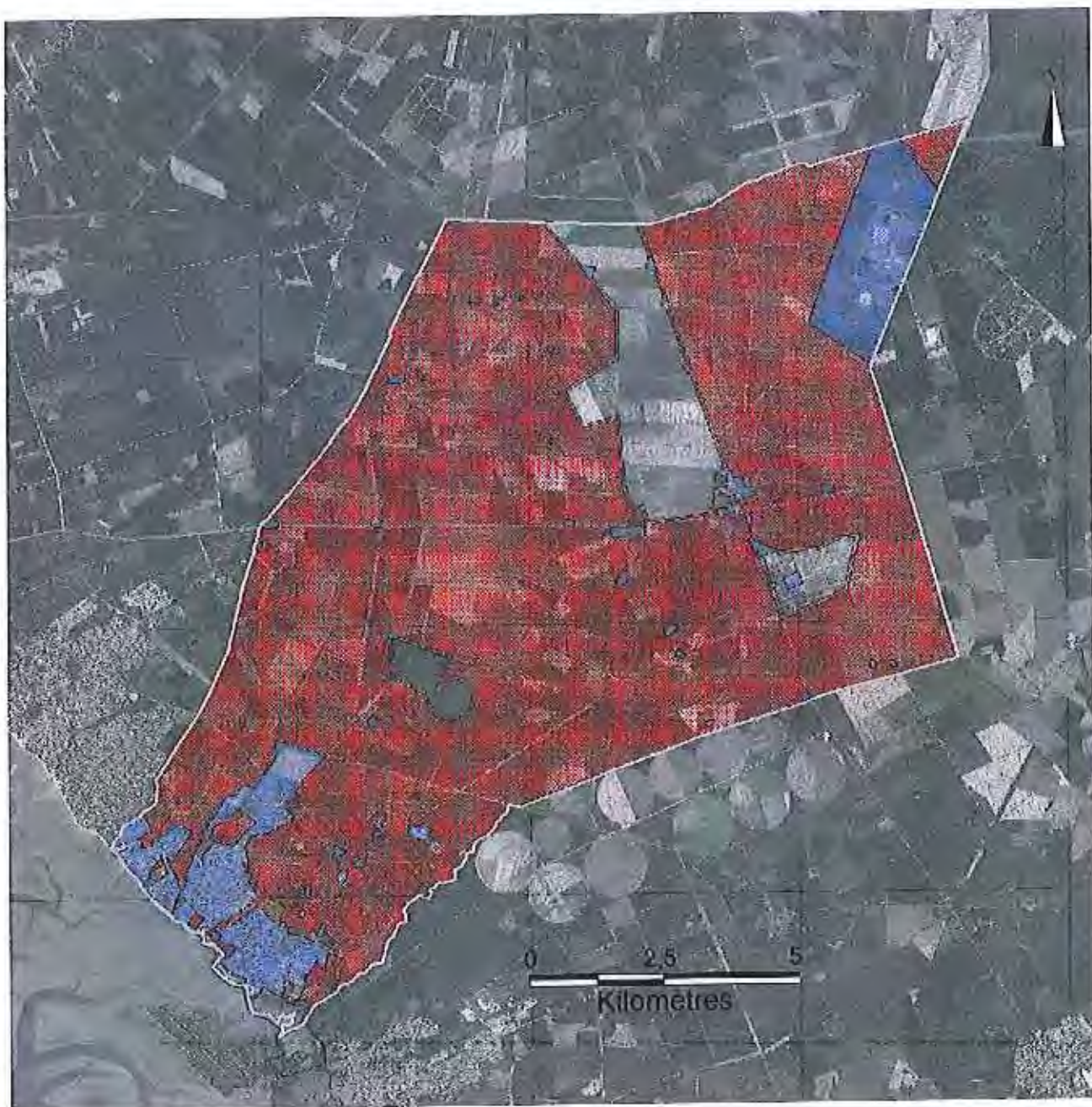
*φ* *RD* *an* 38



# Plan de prévention des risques d'incendie de forêt Commune de Lanton

DDTA133  
Service Nature Eau  
et Risques

Cartographie du zonage réglementaire  
Echelle: 1/75.000



### Légende

-  Zone de danger d'Aléa fort
-  Zone de danger d'Aléa Moyen
-  Zone de danger d'Aléa faible
-  Zone libre de toute prescription





**Plan de Prévention des  
Risques Technologiques de DGA  
Essais de missiles  
site de Saint-Jean-d'Illac**

**Communes de Lanton - Le Temple  
Saint-Jean-d'Illac**

**Pièce 2 - Règlement**

*Approuvé le 13 mai 2013*

Règlement complet consultable sur :

<http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21523/136532/file/Reglement%20PPRT%20St%20Jean%20d'Illac.pdf>

PARAPHES

*f* *AD* *ah* 40

## Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Direction Générale de l'Armement  
Plan de zonage  
réglementaire

Pièce 4

Approuvé le 13 Mai 2013

DD 0916 - 03/13

Scale: 1:100,000


### Legende

 Périmètre d'exposition  
aux risques

Limite de site

Limite communale

### Zonage

 Zone Grise

 R

 r + Pro





**PICHET**  
ADMINISTRATION DE BIENS

PICHET IMMOBILIER SERVICES - SARL au capital de 8 000 €  
siège social : 20-24, avenue de Cantieranne, 33608 PESSAC Cedex  
RCS Bordeaux D 432 296 234 - TVA intracommunautaire : FR 72 432296234 - APE 6832A  
clients@pichet-adb.fr - www.pichet-adb.fr Adhérent FNAIM  
Carte prof. 'Gestion' et 'Transaction' n° 33318-1738 délivrée par la préfecture de la Gironde  
Garant : CEGC, 16, rue HOCHE, Tour KUPKA B, TSA 39559, 92916 LA DEFENSE cedex -

## AGENCE DE LA TESTE

6, Rue François Legallais  
Espace Capital - Bâtiment C  
33260 LA TESTE DE BUCH  
Téléphone : 05.56.22.38.63  
Télécopie : 05.56.83.43.91  
www.pichet-adb.fr

Conformément à la loi « informatique et liberté » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectifications aux informations qui vous concernent. Vous pouvez accéder aux informations vous concernant en vous adressant à : [contact@pichet-adb.fr](mailto:contact@pichet-adb.fr)

Espace client : <https://pichet.thetranet.fr>

## BAIL PARKING-GARAGE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée]

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

### 1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 1.1. - BAILLEUR

avec le concours de: PICHET IMMOBILIER SERVICES.

Titulaire de la carte professionnelle n°33529-1738 délivrée par la préfecture de Gironde  
Portant la mention : « Gestion immobilière », garanti pour un montant de 16 500 000 €

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile auprès de CEGC sous le numéro de police 26341GES151

Représentée par son directeur en exercice, régulièrement mandaté à cet effet.

#### 1.2. - LOCATAIRE

*Handwritten signature: p. M. AD*

### 1.3. - LOCAUX LOUES

Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Situation immeuble :

LE PATIO DE MAURIAC\*, N° Parking 38 ET 39  
32 ROUTE DU STADE  
33138 LANTON

et représentant 12/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

Destination des locaux :

A usage exclusif de stationnement .

### 1.4. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location prendra effet le 27 janvier 2017 pour une durée initiale 3 ans.

**Durée : 3 ans**

Date d'effet du bail : 27 janvier 2017

Date d'échéance du bail : 26 janvier 2020

### 1.5. - LOYER- RÉVISION

1.5.1. – Information préalable

Si le locataire précédent a quitté le bien loué moins de 18 mois avant la signature du bail ; montant du dernier loyer mensuel hors charges acquitté par le précédent locataire : 61.05 €.

1.5.2. - Montant du loyer mensuel :

Loyer 61.00 Euros (soixante et un Euros)

Payable par : mois d'avance le premier jour de chaque terme.

1.5.3. - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 27 janvier

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, valeur : 125.28.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par LE BAILLEUR.

### 1.6. - CHARGES ET TAXES

Montant des charges mensuelles :

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 0.00 Euros (zéro Euros)

Ce montant pourra être modifié chaque année selon l'état de répartition des charges établi par le syndic dont le justificatif pourra être fourni sur demande du locataire.

### 1.7. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : 61.00 Euros

En cas de cotitularité du bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués. Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées à parts égales entre les copreneurs (à modifier en cas de dispositions différentes)

### 1.8. - FRAIS ET HONORAIRES

Le I de l'article 5 de la loi du 6.07.1989, dispose que :

« 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 au 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

6 07 1989

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.

En application du décret N°2014-890, plafonds TTC par m<sup>2</sup> habitable, fixés par voie réglementaire:

Prestations	Zone très tendue	Zone tendue	Zone non tendue
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	12 € TTC/m <sup>2</sup> habitable	10 € TTC/m <sup>2</sup> habitable	8 € TTC/m <sup>2</sup> habitable
Réalisation de l'état des lieux	3 € TTC/m <sup>2</sup> habitable	3 € TTC/m <sup>2</sup> habitable	3 € TTC/m <sup>2</sup> habitable

**Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20% à la charge du locataire, en application du décret N°2014-890 du 1/08/2014 :**

- Honoraires de visite, de constitution du dossier locataire et de rédaction de bail : **0.00 Euros TTC**
- Honoraires d'établissement d'état des lieux : **0.00 Euros TTC**

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes à procéder à leur enregistrement

## 1.9. - INFORMATIONS

Le preneur et la caution solidaire reconnaissent expressément avoir reçu un exemplaire des conditions générales dont ils ont pu ainsi prendre connaissance. Elles concernent, notamment, les modalités de révision de loyer, les conditions d'occupation des lieux, la conservation de la chose louée, la définition des charges locatives, impôts et taxes, l'obligation d'assurance, de contrat d'entretien si nécessaire et les formalités en cas de congé.

Dans le cadre du présent bail, le locataire donne son accord pour l'envoi dématérialisé de ses avis d'échéance et quittances à l'adresse courriel qu'il communique au bailleur.

(A barrer si vous ne souhaitez pas recevoir vos avis d'échéance par courriel)

## 1.10 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile:

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

## 1.11 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PARKINGS

Les émetteurs, cartes ou clés magnétiques permettant l'ouverture des portes, portails ou barrières des parkings sont sous l'entière responsabilité du locataire dès leur prise de possession, toute réparation ou changement étant à la charge du locataire.

## B - RESTITUTION DE L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

L'emplacement de stationnement devra être restitué au bailleur libre de toute occupation à la date de cessation du contrat quelle qu'en soit la cause. Toutes les clés (cartes magnétiques, boîtiers d'ouverture automatique ou tout autre dispositif d'accès au garage) devront être rendues au bailleur lors de l'état des lieux de sortie.

## C - CONDITIONS D'UTILISATION DE L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

La présente location est soumise aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et de toute action judiciaire visant la résiliation du présent bail. En tout état de cause, le preneur s'engage à respecter les obligations suivantes :

- se conformer au règlement de l'immeuble et du garage s'il en existe un, aux règles d'occupation dudit garage, et le cas échéant au règlement de copropriété,
- occuper l'emplacement désigné aux conditions particulières sans empiéter sur les emplacements voisins et en prenant toute précaution utile pour ne pas gêner les occupants des autres emplacements,
- ne remiser sur l'emplacement qu'un véhicule de tourisme en état de marche, à l'exclusion des camions et de tous autres engins remorqués, caravanes, bateaux, motocycles etc...
- ne rien stocker sur l'emplacement ou dans le véhicule (notamment essence, gaz, gazole) sauf celui contenu dans le réservoir du véhicule,
- mettre en marche le moteur du véhicule seulement au moment de la sortie et l'arrêter dès qu'il est lui-même à l'arrêt, afin de ne pas incommoder les autres occupants,
- prendre toute précaution pour éviter les lâches d'huile, graisse, cambouis ou autre et le cas échéant les faire enlever de manière à ce que le sol reste aussi net que possible,

A SHAD

- entretenir les installations et équipements dont peut être doté l'emplacement de stationnement et notamment la porte et le système de fermeture, s'il s'agit d'un box,
- ne pouvoir en aucun cas exécuter, lorsque le véhicule se trouve sur l'emplacement de stationnement, dans le box, ou dans l'immeuble dont il dépend, aucune réparation ou intervention quelconque sur ledit véhicule (notamment lavage, peinture, vidange),
- se conformer à tous les usages et règlements de police, notamment en embarrassant ni les pistes de circulation ni les passages communs de l'immeuble pas plus que les entrées et rampes de garage, ne pas y stationner,
- utiliser, pour accéder ou quitter le garage, les escaliers et ascenseurs prévus pour les piétons auxquels les rampes d'accès sont formellement interdites,
- utiliser personnellement l'emplacement objet de la présente location sans pouvoir le céder ou le sous-louer ni l'échanger ni le prêter, même à titre gracieux,
- ne pouvoir formuler aucune réclamation ni exercer aucun recours à l'encontre du bailleur ou de ses préposés – qui, de convention expresse entre les parties n'assurent pas la surveillance du garage ni des véhicules qui y stationnent – pour tout dommage ou préjudice causé au preneur, au véhicule se trouvant sur l'emplacement ainsi qu'à son contenu ; la présente clause s'applique notamment en cas de vol du véhicule et de son contenu, ou en cas de détérioration quelle qu'en soit la cause notamment par suite d'inondation ou infiltration ; le preneur conserve naturellement ses recours à l'encontre de l'auteur des dommages et préjudices,
- assurer son véhicule dès la signature du présent contrat contre les risques d'incendie, d'explosion, assurer sa responsabilité ainsi que ses risques localifs et le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosions provenant du fait du véhicule, le preneur devant justifier à toute demande au bailleur de la souscription de la police et du paiement des primes. A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux,
- rester seul responsable des dommages que lui-même, ou son véhicule, occasionnerait aux autres occupants du garage ou à leurs véhicules ou à tout tiers s'y trouvant,
- supporter, quelle qu'en soit la durée, les travaux que le bailleur ferait exécuter dans le garage même s'ils nécessitaient la suppression ou la modification temporaire du stationnement des voitures,
- supporter sans aucun recours la suppression de toute tolérance du bailleur relativement à l'application ou non-application de l'une quelconque des clauses et conditions de la location du garage ou des obligations légales ou usuelles qui en découlent.

## D – INDISSOCIABILITE

Dans l'hypothèse où un contrat de bail d'habitation, portant sur l'appartement numéro D002 sis LE PATIO DE MAURIAC\* 32 ROUTE DU STADE 33138 LANTON aurait été conclu avec le locataire concomitamment à la conclusion du présent bail, le congé délivré pour les locaux objet du bail d'habitation par l'une ou l'autre d'entre elles, dans les conditions et formes prévues par la loi, entraînerait la résiliation de plein droit et sans obligation de délivrance de congé, dans les mêmes délais, du bail du parking-garage et restitution de celui-ci selon les modalités relatives aux résiliations prévues aux conditions générales des présentes, les deux locations étant liées l'une à l'autre. Réciproquement, les parties conviennent que, dans l'hypothèse susmentionnée, le congé délivré pour ce parking-garage par l'une ou l'autre des parties dans les conditions et formes prévues par la loi, entraînerait la résiliation de plein droit et sans obligation de délivrance de congé, dans les mêmes délais, du bail d'habitation et restitution du logement selon les modalités relatives aux résiliations prévues aux conditions générales des présentes, les deux locations étant liées l'une à l'autre.



LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A LA TESTE DE BUCH, LE 27 Janvier 2017

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR (1)  
OU SON MANDATAIRE

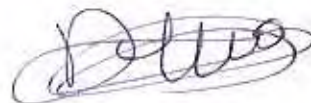
LE CAUTIONNAIRE (2)

LE LOCATAIRE (3)

Lu et approuvé

Lu et approuvé  
Reconnais avoir pris  
connaissance du présent  
contrat pour lequel  
je me porte caution par acte  
séparé et annexé

Lu et approuvé



PICHERY TRADING CENTER  
SERVICES  
ESPACE CANTINE - 1<sup>er</sup> F.C.  
6 rue François Lombard  
33210 LA TESTE DE BUCH  
TEL : 05 56 22 53 87  
Fax : 05 56 22 53 81  
SIREN : 432 296 244

(1) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

(2) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé. »

(3) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

# CONDITIONS GÉNÉRALES

(Bail habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989)

Oltre les caractéristiques spécifiques stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne en location conformément aux dispositions du titre 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 et à celle des textes subséquents au **LOCATAIRE** qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le **LOCATAIRE** déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

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

## DUREE DU BAIL

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

-En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

--Si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** se réalise, le **BAILLEUR** confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au **LOCATAIRE** deux mois avant le terme du bail ;

--Si la réalisation de l'événement invoqué par le **BAILLEUR** est différée, le **BAILLEUR** pourra proposer au **LOCATAIRE** de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

--Et si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

## DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION

Le **LOCATAIRE** s'interdit expressément :

--d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières à l'exclusion de tout autre ;

--d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataires, personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 6317 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

--de faire occuper les locaux loués, de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est passé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service ;

--de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du **BAILLEUR**, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du **BAILLEUR** ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués

## OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **LOCATAIRE** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

-Le **LOCATAIRE** devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi du 6 juillet 1989.

-Le **LOCATAIRE** devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le **LOCATAIRE** s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le **BAILLEUR** avec une entreprise spécialisée. Le **LOCATAIRE** devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le **LOCATAIRE** devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles, sauf dispositions particulières prévues dans les conditions particulières du bail.

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

-Le **LOCATAIRE** ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du **BAILLEUR** ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du **LOCATAIRE**. A défaut de cet accord, le **BAILLEUR** pourra exiger du **LOCATAIRE**, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le **LOCATAIRE** puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le **BAILLEUR** a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du **LOCATAIRE**, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués

-Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le locataire resteront acquis au **BAILLEUR** en fin de contrat sans que le **LOCATAIRE** puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le **LOCATAIRE** devra remettre à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

-Le **LOCATAIRE** devra laisser visiter les locaux loués par le **BAILLEUR** ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables après que le **LOCATAIRE** en ait été averti.

6  
f B7 AD

Le locataire devra permettre l'accès aux locaux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, des travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et des travaux relatifs à la mise en conformité avec les critères de décence, dans les conditions fixées à l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

--En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le BAILLEUR. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cassation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**Le LOCATAIRE est tenu :**

--D'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant la durée du bail, en payant régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.

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

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il sera, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

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

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

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

--Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.

En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtre, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble.

Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les locaux loués, des chiens de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

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

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

--S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

--La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dit « aiguille » ou autrement. Au cas où la saillure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation, intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

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

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

--Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

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

--Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE en supportera les frais.

--S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement à la loi du 02/07/1986 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble.

--S'il existe un règlement de copropriété et/ou un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

--En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

De son côté le BAILLEUR est obligé :

- De délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- D'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux.
- D'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués.
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'Indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE dans les conditions prévues par la loi.

Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble de copropriété, le BAILLEUR conservera une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelle manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

## ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la remise des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées, par lui, au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## CHARGES

- En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition. Ces charges sont acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

- Lorsqu'elles ne seront pas forfaitaires, les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

- Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## RENOUVELLEMENT

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

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

## RESILIATION - CONGES

Par le LOCATAIRE

Préavis - Délai :

- Avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

- Avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

Forme :

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

Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

Handwritten initials and a signature.

## Par le BAILLEUR

### Résiliation volontaire

#### Préavis – délais :

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois, dans les cas prévus par la loi

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

#### Forme :

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme :

- Par lettre de recommandée avec demande d'avis de réception
- Par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement
- Ou par acte d'huissier.

### Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toute infraction aux clauses des présentes ou application des clauses résolutoires.

#### De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou de son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous la titre « ABANDON DU DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE ».

#### Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la remise en main propre ou de la signification de l'acte par huissier.

#### Expiration du délai de préavis

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

## CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

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

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

## CLAUSE PENALE - REPARATION

#### Loyer

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

## INDEMNITE D'OCCUPATION

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

## ABANDON DU DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le LOCATAIRE, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil.
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié par un PACS.

Lors du décès du LOCATAIRE le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixièmes et septièmes allégués de l'article 831-2 du Code Civil, au conjoint survivant.
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.
- au profit du partenaire lié par un PACS.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant d loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

## CONVENTION SUR TRAVAUX

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

## TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

### SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE » reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à un seul d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement de toutes les obligations du présent bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que la(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

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

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération total de lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

### INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, le mandant bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, l'ayant droit peut s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

--Le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire

--Le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A LA TESTE DE BUCH, LE 27 Janvier 2017

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND

MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE BAILLEUR OU  
SON MANDATAIRE (1)

LE CAUTIONNAIRE (2)

LE LOCATAIRE (1)

LE CONJOINT DU LOCATAIRE  
OU LE COLOCATAIRE (1)

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Reconnais avoir pris  
connaissance du présent  
contrat pour lequel je me porte  
caution par acte séparé et  
annexé

PICK  
ESPACE Immobilier - 1000  
6 rue François I<sup>er</sup>  
31200 LA PLAYOLLE  
Tél : 05 61 23 43 43  
Fax : 05 61 23 43 43  
SIREN : 432 230 434

(1) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

(2) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé. »

b h AD

Annexe :

# **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 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

n° 2011 du 24 août 2011 mis à jour le 13 Mai 2013

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
LE PATIO DE MAURIAC\*  
32 ROUTE DU STADE  
33136 LANTON

### 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 <sup>1</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation <sup>1</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé <sup>1</sup> oui  non

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation       crue torrentielle       mouvements de terrain       avalanches   
 sécheresse       cyclone       Remontée de nappe       Feux de forêt   
 séisme       volcan       autre

extraits de 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 <sup>2</sup> oui  non
- <sup>2</sup> 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 plan 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 PPR miniers <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé <sup>3</sup> oui  non

<sup>3</sup> si oui Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Mouvements de terrain  autres

extraits de 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 PPR miniers <sup>4</sup> oui  non
- <sup>4</sup> si oui, Les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPR t)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui  non
- <sup>5</sup> si oui Les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non
- extraits de 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 PPR technologiques <sup>6</sup> oui  non
- <sup>6</sup> si oui, Les travaux prescrits par le règlement du 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 R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5  moyenne zone 4  modérée zone 3  faible zone 2  très faible zone 1

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

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  
ayer la mention Initiale

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

9. Date à LA TESTE DE BUCH

le 23/12/2016

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaires particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventives et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés dans cet état.

6 JH AD



6 MAY

## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé. Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 552-2 du Code de l'environnement ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. La note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. Le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires ;

- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département ;

- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département ;

- Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, m ou II) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de références permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de références : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnifiés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

**Prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)**

to An AP



## Préfecture de département

code postal 33138

Commune de Lanton

code Insee 33229

## Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

## 1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° \_\_\_\_\_ du **20 novembre 2012** mise à jour le **13 mai 2013**

## servitudes

## 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [ PPR ]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturels  miniers technologiques non

Prescrit **10 novembre 2010** **PPRI Submersion Marine**  
 Approuvé date **30 mars 2010** aléa **PPRI Incendie de Forêt**

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

La note de présentation consultable sur Internet \*

Le règlement consultable sur Internet \*

Les documents graphiques : **Plan de zonage réglementaire**  
**L'arrêté préfectoral du 10 novembre 2010** consultable sur Internet \*

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux oui  non

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturels miniers technologiques  non

Approuvé (DGA-EM) date **13 mai 2013** aléa **Surpression - projection**

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le règlement consultable sur Internet \*

La carte du zonage consultable sur Internet \*

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux oui non

## 3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forta	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	Zone 1 *
				<input checked="" type="checkbox"/>

\* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

**Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité** consultable sur Internet \*

## pièces jointes

## 4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des Immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

**Carte du zonage réglementaire du PPR Incendie de forêt au 1/10.000ème**

**Carte de zonage réglementaire du PPR Technologique au 1/10.000ème**

## 5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.irm.net](http://www.irm.net) dans la rubrique : Ma commune face aux risques

Date de mise à jour de la présente fiche : 15 juillet 2014

Le préfet de département

*(Handwritten signature and initials)*



**PRÉFET DE LA GIRONDE**

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service risques et gestion de crise*

**ARRETE DU 20 novembre 2012**

---

**ARRETE** fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**COMMUNE DE LANTON**

---

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

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

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

**-ARRETE-**

**Article 1**

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de LANTON est abrogé.

**Article 2**

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

**Article 3**

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

**Article 4**

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

**Article 5**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012



Michel DELPUECH



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER DE LA GIRONDE**

Service Nature Lieu et Risques

ARRETE N° du 10 NOV. 2010

**Arrêté préfectoral portant prescription d'élaboration du  
Plan de Prévention des Risques Naturels  
d'inondation par submersion marine**

**COMMUNE DE LANTON**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE,  
PRÉFET DE LA GIRONDE  
COMMANDEUR DE LA LÉGIION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 562-1 à L 569-9 et R 562-1 à R 562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le code général des collectivités locales, notamment ses articles L 2211-1, L 2212-1 à 4 et J. 2215-1 relatif à l'exercice des pouvoirs de police, en particulier en matière de sécurité publique, en vue de la mise en œuvre de toutes mesures adaptées tendant à prévenir ou à faire cesser les accidents et risques naturels ;

VU le code des assurances et notamment les articles L 125-1 et suivants liant le niveau de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles à la mise en œuvre de mesures de prévention ;

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

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

VU les inondations successives ces trois dernières années sur le pourtour du Bassin d'Arcachon ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de réglementer l'utilisation des sols en fonction du risque d'inondation par submersion marine auxquels ils sont soumis,

- en délimitant les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, en vue d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, pourraient y être autorisés, de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- en délimitant si nécessaire les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues à l'alinéa précédent ;
- en définissant en tant que de besoin, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans ces zones, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- en définissant dans ces zones mentionnées, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.
- en introduisant des dispositions en matière de réduction de la vulnérabilité aux inondations, des constructions existantes.

**SUR PROPOSITION** du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde ;

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> : Prescription de l'élaboration du plan de prévention du risque d'inondation

L'élaboration d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) d'inondation par submersion marine est prescrite sur le territoire de la commune de LANTON.

### ARTICLE 2 : Désignation du service instructeur

En sa qualité de service départemental de l'État, la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde est chargée de l'instruction du projet au sens de l'article R 562-2 du code de l'environnement ;

### ARTICLE 3 : Instauration d'un comité de pilotage

Le Sous-Préfet d'Arcachon assurera la coordination administrative des projets de PPRN d'inondation par submersion marine des communes constituant le bassin de risque et présidera leur comité de pilotage commun.

Le comité de pilotage constitue le cadre au sein duquel sera conduite l'association des collectivités locales et des établissements publics de coopération intercommunale concernés au sens de l'article L 562-3 du code de l'environnement.

Il a pour vocation, à chaque étape clé de la procédure, de présenter à ses membres en vue de recueillir leurs observations et leurs propositions d'orientation, l'ensemble des éléments constitutifs des plans de prévention, notamment graphiques (tels que les cartes informatives et de zonage) et littéraires (tels que la note de présentation et le règlement), des études techniques jusqu'aux projets de PPRN à présenter à enquête publique.

Seront donc associés à l'élaboration de ces plans de prévention des risques, à travers ce comité de pilotage :

- M. le Maire d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Maire de La Teste de Buch ou son représentant,
- Mme le Sénateur-Maire de Gujan-Mestras ou son représentant,
- M. le Député-Maire du Teich ou son représentant,
- M. le Maire de Biganos ou son représentant,
- M. le Maire de Mios ou son représentant,
- Mme le Maire d'Audenge ou son représentant,
- M. le Maire de Lanton ou son représentant,
- M. le Maire d'Andornos les Bains ou son représentant,
- M. le Maire d'Arès ou son représentant,
- M. le Maire de Lège-Cap Ferret ou son représentant,
- M. le Président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Président du Syndicat Mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre,
- M. le Président du Conseil Général de la Gironde ou son représentant,
- M. le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre de Métiers de la Gironde ou son représentant,
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ou son représentant,
- M. le Président du Comité local des Pêches maritimes du Bassin d'Arcachon ou son représentant,
- M. le Président de la Section régionale de la conchyliculture Arcachon-Aquitaine ou son représentant,
- Mme la Déléguée Aquitaine du Conservatoire du Littoral ou son représentant,
- M. le Président du GIP Littoral,
- M. le Président de la CEBA (Coordination environnement du bassin d'Arcachon) ou son représentant.

Sont également membres de ce comité de pilotage et d'association, les représentants des services de l'État en charge de l'élaboration de ces PPRN ou de leur suivi dont la Direction départementale des territoires et de la mer, ainsi que les représentants des bureaux d'études chargés de cette élaboration, de l'Observatoire de la Côte Aquitaine et des structures de recherche.

**ARTICLE 4 : Modalités complémentaires de concertation.**

En complément de l'association des membres énoncés à l'article 3, la concertation avec le public s'effectuera au travers de communications sur l'avancement du PPRI proposées à la commune de LANTON pour affichage en Mairie, où un cahier sera mis à disposition du public.

Une ou plusieurs réunions publiques d'information seront également organisées pour présenter le projet de PPRI en cours d'élaboration.

**ARTICLE 5 : Mesures de publicité**

Le présent arrêté sera notifié aux membres du comité de pilotage défini à l'article 3.

Le Maire de LANTON et le Président Syndicat Mixte pour la révision et le suivi du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre procéderont à son affichage pendant un mois, en Mairie, et au siège de Syndicat, et pourront en assurer la diffusion par tous moyens appropriés.

Mention de cet affichage sera insérée dans le journal « Sud-Ouest ».

Le présent arrêté fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

**ARTICLE 6 : Exécution**

Le Sous-Préfet d'Arcachon et le Directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 7 : Délais et voies de recours**

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours préalable soit auprès du Préfet du département de la Gironde, soit auprès du Ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux, dans les deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 5.

Fait à Bordeaux, le

**10 NOV. 2010**

  
**Dominique SCHMITT**





*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA GIRONDE

Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE  
FORET**

**COMMUNE DE LANTON**

**REGLEMENT**

---

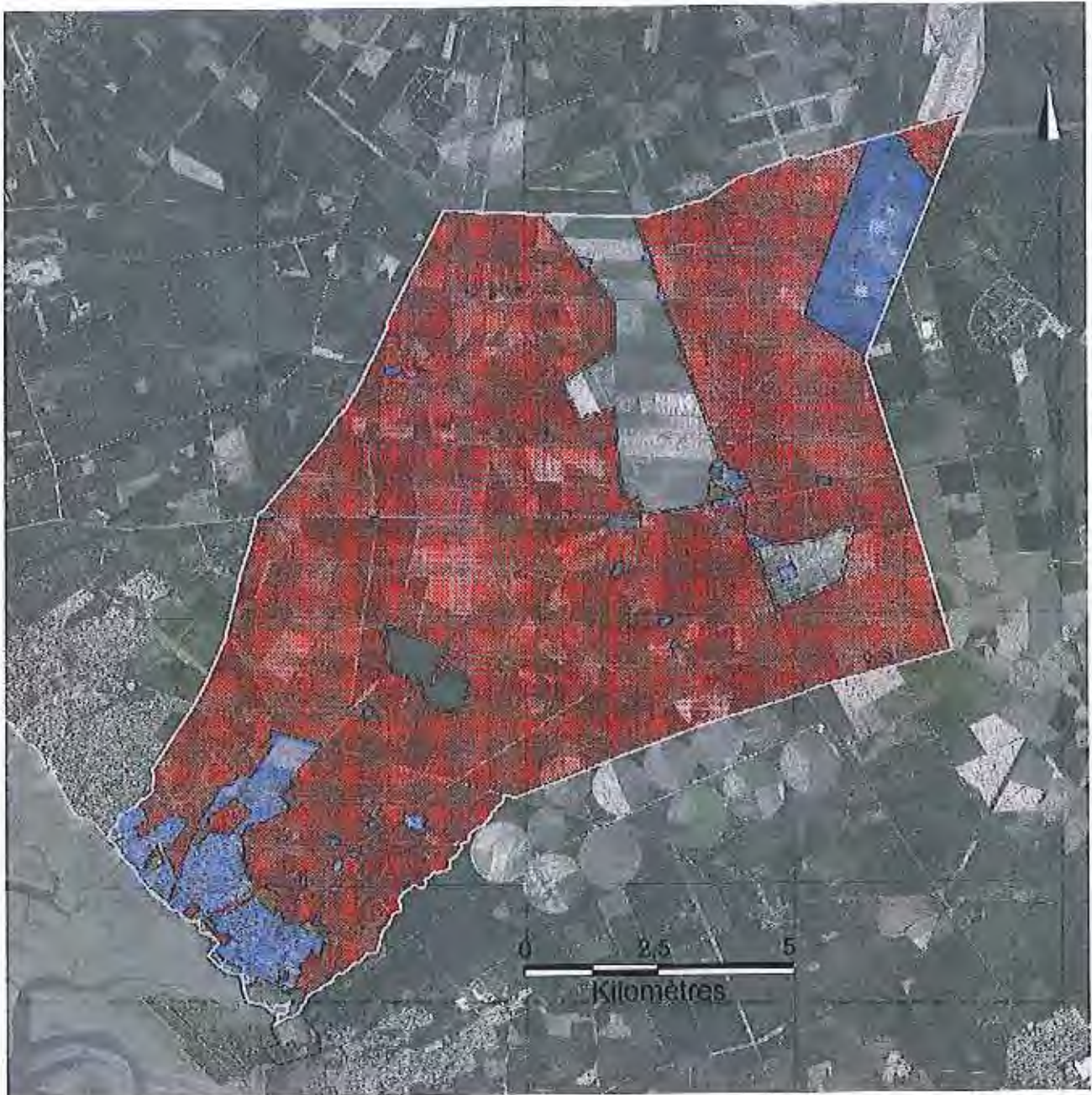
juin 2008

Règlement complet consultable sur :

[http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21520/136520/file/Reglement%20PPRIF%20Lanton.  
pdf](http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21520/136520/file/Reglement%20PPRIF%20Lanton.pdf)

## Plan de prévention des risques d'incendie de forêt Commune de Lanton

Cartographie du zonage réglementaire  
Echelle: 1/75.000



**Légende**

-  Zone de danger d'Incendie
-  Zone de danger d'AMM Moyen
-  Zone de danger d'AMM Faible
-  Zone libre de toute prescription



**Plan de Prévention des  
Risques Technologiques de DGA  
Essais de missiles  
site de Saint-Jean-d'Ilac**

**Communes de Lanton - Le Temple  
Saint-Jean-d'Ilac**

**Pièce 2 - Règlement**

***Approuvé le 13 mai 2013***

Règlement complet consultable sur :

<http://www.gironde.gouv.fr/content/download/21523/136532/file/Reglement%20PPRT%20St%20Jean%20d'Ilac.pdf>



Communes de Lantier, La Temple  
et Saint-Jean-d'Elac

## Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Direction Générale de l'Armement  
Plan de zonage  
réglementaire


Pièce 4

Approuvé le 13 Mai 2013

30 0000 1000

Scale 1:10000


### Légende

 Périmètre d'exposition  
aux risques

Limite ce site

Limite communale

### Zonage

 Zone Grise

 R

 r + Pro



*Handwritten signature or initials in blue ink.*