

AGENCE AMI NIORT

13 Esplanade De La République
79000 NIORT
05 49 24 47 47

contact@ami-agence.fr

BAIL LOGEMENT LOUE NU A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION - LOGEMENT LOUE NU

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

Monsieur LAWSON LUDOVIC demeurant 9 RUE DU PRSSOIR 28400 NOGENT LE RETROU ,
Non présent ce jour et représenté par GROUPE IMMOBILIER AMI , ayant son siège social sis 13 avenue de la république 79000 NIORT (tél. : 05 49 24 47 47 / e-mail : contact@groupeimmobilierami.com) en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 2379 .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Madame PAVIE SANDRINE née le 13/09/1986 à NIORT , de nationalité FRANCAISE , AIDE SOIGNANTE , demeurant 14 LA CESSONNIERE 85120 ANTIGNY
Téléphone : 06 49 52 71 14
Adresse électronique : sandrinepavie987@hotmail.fr
Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

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

En présence et avec le concours de

GROUPE IMMOBILIER AMI , située 13 Esplanade De La République 79000 NIORT , téléphone 05 49 24 47 47 , adresse mail contact@groupeimmobilierami.com , exploitée par la société GROUPE IMMOBILIER AMI SAS au capital de 150000 euros, dont le siège social est situé 13 avenue de la république 79000 NIORT , RCS NIORT n° B 353 645 294 , titulaire de la carte professionnelle Gestion immobilière n° 7901 2016 000 003 135 délivrée par NIORT , numéro de TVA FR43353645294 , assurée en responsabilité civile professionnelle par VERSPIEREN dont le siège est sis 57 RUE DE VILLIERS 92200 NEUILLY SUR SEINE sur le territoire national sous le n° 441 973 03 ,
Adhérente de la caisse de Garantie CEGC dont le siège est sis 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPKA B-TSA 39999-92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX sous le n° 01604GES201 pour un montant de 842000 euros,
Représentée par Jean-Claude THORREE , agissant en sa qualité de Président , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

II. Objet du contrat

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

Consistance du logement

Adresse du logement : 3 rue du Dauphin 85200 FONTENAY LE COMTE

Porte : porte droite apt 4 - 1er étage

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 5 représentant cent cinquante-neuf / millièmes (159 / 1000 èmes) les charges communes générales .

Période de construction : avant 1948

Surface habitable : 95.5 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : 4

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : **comptage individuel**

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle type **ballon électrique** .

Assainissement : raccordement au tout à l'égout

Destination des locaux

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

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du LOCATAIRE

Une cave : n°4

Cette cave constitue le lot n° 11 représentant trois / millièmes (3 / 1000 èmes) des charges communes générales .

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

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

- d'espaces verts
- d'un local poubelle
- d'un interphone

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

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

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 29/03/2023 .

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de **quatre cent quatre-vingts euros (480 €)**.

Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE : **nc €**.

Date de versement : **nc** .

Date de la dernière révision du loyer : **nc** .

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le **29/03** , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

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

L'indice de référence est l'indice du **4è trimestre 2022** dont la valeur s'établit à **137.26** .

B. Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de cent soixante-dix euros (170 €).

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

Pour l'année **2022** , le montant de cette taxe s'établissait à **nc €** hors frais de rôle.

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

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

D. En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

E. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le **5** de chaque mois entre les mains **DU GESTIONNAIRE** .

- par virement (RIB en annexe)
- par chèque
- par prélèvement (à la demande du locataire sur présentation du RIB)

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	480 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	170 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
Assurance récupérable pour le compte des colocataires	0 €
TOTAL	650 €

Le montant total dû *prorata temporis* pour la **première période de location allant du 29/03/2023 au 31/03/2023** est de **65 €**.

Le LOCATAIRE accepte expressément que la quittance de loyer lui soit transmise, de façon dématérialisée,
à sandrinepavie987@hotmail.fr .

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

Sans objet.

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **entre 1240€ et 1730€** (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021).

V. Travaux

A. Sans objet.

VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de **quatre cent quatre-vingts euros (480 €)** entre les mains du **gestionnaire** qui lui en donnera quittance.

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

Le LOCATAIRE est informé que l'Agence gestionnaire conservera le montant du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie, ou le solde du dépôt de garantie, sera restitué en totalité, après la fin du bail, à **Mme PAVIE** .

VII. Clause de solidarité

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

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

Si un cotitulaire 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.

La présente clause est une condition substantielle du contrat.

En cas de colocation, les colocataires sont solidaires entre eux et la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constate le non respect par le LOCATAIRE de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquise au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il s'expose à ce qu'une ordonnance de référé soit prise pour l'y contraindre, au besoin avec l'assistance de la force publique.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

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

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

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

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

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence **GROUPE IMMOBILIER AMI** qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de

constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 €/m² de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	410 € TTC
Entremise et de négociation	0 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	240 € TTC
TOTAL	650 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	410 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	240 € TTC
TOTAL	650 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

X. Autres conditions particulières

Outre les obligations mentionnées dans la notice en annexe, le LOCATAIRE est obligé de :

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16H-18H .
- S'assurer que le BAILLEUR, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter des nuisances sonores ou olfactives de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il 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. Le locataire ne pourra pas, en outre, détenir de chien de 1ère catégorie ou d'animaux autres que des animaux familiers dans le logement.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location si la date de

fin de la location est postérieure à la date anniversaire du dernier ramonage. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.

- Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE doit veiller au bon fonctionnement des aérations et ventilations du logement, ne pas les boucher et les nettoyer

Le LOCATAIRE se doit de laisser les peintures du logement dans les mêmes tons de couleurs que celles à l'entrée des lieux. Le cas échéant il pourra repeindre les murs de couleur neutre et clair

Notifications électroniques

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

Il déclare que l'adresse électronique communiquée ci-après lui est personnelle, qu'il détient les identifiants d'accès et de connexion, qu'aucun tiers ne peut accéder à son compte de messagerie électronique.

Il reconnaît avoir été informé que la lettre recommandée électronique lui sera envoyée par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé et qu'il existe une possibilité que ces communications électroniques soient classées par sa messagerie électronique dans un dossier de courriers indésirables et qu'il devra vérifier ce dossier sur sa messagerie.

Enfin, il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

Nom du titulaire	Adresse mail
PAVIE SANDRINE	sandrinepavie987@hotmail.fr

À titre d'information, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 précité aux termes desquelles « les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

Le LOCATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement au BAILLEUR ou à son mandataire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi que tout changement de son adresse mail. Jusqu'à la réception d'un tel signalement, toute action effectuée par le LOCATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa seule responsabilité. En cas de pluralités de locataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Information du locataire

Le propriétaire déclare au LOCATAIRE n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

Le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le LOCATAIRE peut demander à consulter le « dossier amiante parties privatives » auprès **de l'agence**.

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès **de l'agence**.

XI. Annexes

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

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

- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- une attestation de mesurage de la surface habitable
- un diagnostic de performance énergétique
- un état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions
- le document d'information zone de bruit défini par un plan d'exposition au bruit
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.
- la liste des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987
- la liste des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987
- Guide illustré des réparations locatives
- Guide préparatoire à l'état des lieux de sortie
- Barèmes des réparations locatives
- RIB

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

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

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les huissiers et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à didier.lavault@groupeimmobilierami.com ou un courrier à l'adresse suivante **13 Esplanade De La République 79000 NIORT** . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de

DATE ET SIGNATURES

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

Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :

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

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

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

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

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

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

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

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

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

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe : Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

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

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des 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 à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la 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 té s 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 de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

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

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

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de 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 piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de 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.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

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'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à 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 codée 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.

Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

I. - Parties extérieures 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. - Ouvertures intérieures et extérieures.

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 verrous 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 intérieures.

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 sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

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

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

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

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

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

e) Eviers et appareils sanitaires :

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

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; 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 nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation..

NOTICE LEGALE D'INFORMATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
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 œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions 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 certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

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

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

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 diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

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

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

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent

impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

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

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

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

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique 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

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

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

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

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

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

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

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 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

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

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

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

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

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou 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 énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

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

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par 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). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

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

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

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement 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'accession 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 charge 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 (2).

Location de logement meublé :

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

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

2. Droits et obligations des parties

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

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

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

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. 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 du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

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

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

(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 (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

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

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

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

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

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

3.1.1. 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 (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

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

Forme et délais :

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

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et 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 peut être facturé au locataire.

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

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

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

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

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

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

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) :

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

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

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

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

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

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

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

Déroutement 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 judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

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

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

4.3.2. 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 du tribunal judiciaire 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 fixées 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 indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

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

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

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

Trêve hivernale :

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

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

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

5. Contacts utiles

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

Les organismes payeurs des aides au logement :

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

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.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère 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).

Certificat de signature électronique

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

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

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

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

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



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document et de ses 7 annexes

Signé le 21/03/2023 par Marie DELATER

Signé le 20/03/2023 par PAVIE SANDRINE

Marie DELATER

PAVIE SANDRINE

b67ad4fc-e009-4329-8e00-ac906f33183d
5fec5e46-261f-4c61-8dfc-daa7ae82c89e



Signé et certifié par

yousign



b67ad4fc-e009-4329-8e00-ac906f33183d
3961167f-1cb0-4fa1-ab29-b6d38b95afbd



Signé et certifié par

yousign





Annexe n°1

bareme reparations locatives



BAREME REPARATIONS LOCATIVES

Applicable aux états des lieux sortants

à titre indicatif

Nature de la remise en état	Montant €	Nature de la remise en état	Montant €
REVÊTEMENT DE SOL		Fourniture de papier peint vinylique (rouleau)	9,85
Taux horaire de main d'œuvre	43,22	Fourniture de colle (paquet)	4,61
> Remplacement		Fourniture d'enduit de rebouchage (paquet)	4,92
Moquette (m²)	30,72	Fourniture d'enduit de lissage (paquet)	6,17
Moquette sur marche d'escalier (u)	40,98	Vitrerie	
Revêtement plastique en lé (m²)	42,57	> Fourniture	
Revêtement plastique en dalles (m²)	35,97	Verre normal (m²)	115,63
Plinthe plastique (ml)	11,74	Verre imprimé (m²)	135,37
Barre de seuil (u)	11,22	Double vitrage ou vitre vélux (m²)	183,74
Dépose de revêtement collé par le locataire par bandes adhésives (forfait par pièce)	43,22	Remasticage (m²)	10,97
Dépose de revêtement posé non collé par le locataire (forfait par pièce)	21,62	MENUISERIE	
Dépose de revêtement collé en totalité par le locataire sur sol conservé (m²)	10,80	Taux horaire de main d'œuvre	43,85
Lames clipsables (m²)	47,22	Forfait déplacement de l'entreprise	44,84
> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée : Déchirure, accroc, brûlure ou petite tache indélébile, décollement, écaillage :		Porte Fenêtre Placard	
Sur moquette (l'unité)	30,72	> Remplacement	
Sur revêtement plastique en lé (l'unité)	42,57	Porte palière avec quincaillerie et peinture	971,47
Sur revêtement plastique en dalles (l'unité)	35,97	Porte palière serrure 3 points	999,84
Eclat sur faïence (l'unité)	29,99	Porte isoplane avec quincaillerie et peinture	302,21
Eclat sur carrelage (l'unité)	29,99	Porte de placard sous évier	61,86
Sur papier peint ou peinture (l'unité)	20,76	Porte de cave isoplane	362,70
PEINTURE – PAPIER PEINT – FAÏENCE – VITRERIE		Porte de cave à claire-voie	366,13
Taux horaire de main d'œuvre	43,22	Côté meuble évier	47,75
> Remplacement		Poignée ou bouton	25,33
Lé de papier peint (l'unité)	27,50	Aimant sous évier	17,23
Papier peint (m²)	20,76	Plinthe meuble évier	29,03
Peinture (m²)	19,49	Porte de placard sur glissière ou accordéon	188,55
Peinture pour plafond fortement endommagé, tapissé ou avec plaques polystyrène (m²)	24,88	Rail porte placard	60,93
Faïence murale, faïence plan de travail (carreau)	29,99	Couvre joint (ml)	9,55
Faïence murale, faïence plan de travail (m²)	120,53	Parcloses sur ouvrant de fenêtre (u)	55,55
Revêtement mural plastique (m²)	42,57	Store de vélux	174,35
Raccord de plâtre (m²)	21,62	Store simple intérieur tissu	174,35
Enlèvement enduit gratté (m²)	10,80	> Réparation	
Dépose moquette murale (m²)	10,80	Huissierie de porte - greffe sur bâti	88,31
Préparation des plafonds (m²)	13,33	Porte de placard	43,85
Préparation des murs (m²)	11,71	Porte de placard sur glissière ou accordéon	43,85
> Fourniture		Serrure placard	43,85
Fourniture de peinture (litre)	10,57	Une charnière sur la porte du meuble évier	22,57
Fourniture de papier peint ordinaire (rouleau)	7,73	Meuble sous évier (remise en état étagères)	20,85
		Pièce sur porte (ou réparation)	43,85
		Remplacement habillage baignoire stratifié	102,07
		Remplacer une porte du meuble évier	61,86
		Trou de judas laissé béant	21,93
		Trou de verrou laissé béant	21,93
		Dépose lambris (m²)	29,32

Nature de la remise en état	Montant €	Nature de la remise en état	Montant €
Choc sur porte, rayure, brûlure, trou, trace de colle	43,85	Clos net (plinthe automatique)	45,13
Parquet		Paumelle ou charnière	23,63
> Remplacement		Plaque de propreté	37,59
Lame (ml)	71,56	Ouverture de porte par un serrurier (par serrure)	54,69
Plinthe (ml)	12,17	Graissage paumelles	21,65
Parquet (m²)	100,60	Revissage ferrure (unité)	21,93
Refixation plinthe bois (ml)	10,97	Fenêtre	
> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée :		> Remplacement	
Taches sur parquet (l'unité)	23,23	Crémone	85,85
Volet – Fermeture		Poignée de crémone	15,55
> Remplacement		Vélux détérioré : poignée	44,76
Sangle	58,81	Fenêtre 2 vantaux et plus	1034,68
Arrêt de volet	20,35	Ouvrant de fenêtre	438,14
Manivelle de manœuvre	115,10	Boîte aux lettres	
Aimant ou arrêt manivelle	22,25	> Remplacement	
Lame plastique jalousie	95,73	Boîte aux lettres individuelle	295,66
Système de fermeture de jalousie	31,66	Porte boîte aux lettres	99,11
Lame plastique de volet roulant	44,48	Serrure boîte aux lettres	36,59
Lame métallique de volet roulant	44,86	> Fourniture :	
Tablier de volet roulant (m²)	79,88	Barillet de boîte aux lettres	9,26
Enrouleur de sangle	62,23	Garage	
Genouillère	41,74	> Remplacement	
Fourniture et pose chaînette persienne (u)	25,24	Oculus de la porte de garage (u)	74,46
Fourniture et pose butée guide (u)	9,67	Cylindre de la porte de garage (u)	22,46
Coffre volet roulant	188,26	Serrure de la porte de garage (u)	72,98
Refixation du rail haut et bas (u)	28,95	Poignée de la porte de garage (u)	22,15
Refixation de coffre de volet roulant (u)	21,93	Porte garage	1274,58
Tablier volet roulant bloqué (ouvert ou fermé)	42,80	> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée :	
> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée :		Choc sur porte, trou, rayure, brûlure, trace de colle (u)	43,85
Trou sur menuiseries PVC ou alu, choc, rayure, brûlure, trace de colle (u)	43,85	Clôture	
QUINCAILLERIE – SERRURERIE		> Remplacement	
Taux horaire de main d'œuvre	43,85	Barrière 2 vantaux	1417,21
Forfait déplacement de l'entreprise	44,92	Portillon	753,41
Porte		Latte verticale sur barrière ou portillon	34,78
> Remplacement		ÉLECTRICITÉ – AUDIOVISUEL	
Serrure de porte d'entrée ou de service	61,15	Taux horaire de main d'œuvre	41,85
Serrure 3 points sans le cylindre	120,42	Forfait déplacement de l'entreprise	41,35
Cylindre de la porte d'entrée ou de service	23,37	Electricité	
Ensemble de propreté de porte d'entrée	36,50	> Remplacement	
Ensemble de propreté de porte intérieure	29,00	Boîte de dérivation	34,72
Verrou de sûreté (absence de clé)	85,39	Tableau de distribution	45,04
Judas	25,56	Coupe-circuit (unité)	25,46
Serrure intérieure	46,80	Fusible (unité)	9,84
Béquille double	15,48	Douille (unité)	13,59
Butoir d'arrêt de porte	20,77	Douille DCL + fiche (unité)	30,08
Clé manquante ordinaire	6,33	Interrupteur, prise courant ou téléphone (unité)	28,36
Clé manquante spéciale	52,70	Remplacement d'applique sanitaire (u)	58,08
Clé électronique simple (badge)	4,95	Point de centre	17,03
Clé électronique bi-technologique (télécommande)	25,44	Sonnette	50,90
		Bouton de sonnette	29,92
		Combiné interphone	51,22

Nature de la remise en état	Montant €	Nature de la remise en état	Montant €
Fourniture et pose moulure PVC (ml)	39,54	Vidange de fosse (forfait)	167,78
Dépose d'installation électrique rapportée non conforme (u)	38,29	Robinetterie – Canalisation	
		> Remplacement	
Rescelllement de convecteur (unité)	26,69	Robinet simple (u)	60,05
Remise en état combiné interphone (u)	17,78	Tête de robinet	39,78
Refixation d'une PC ou Tél,	11,22	Inverseur sur robinetterie	45,86
Hublot rond ou plafonnier	52,80	Guide inverseur	28,25
Détecteur de fumée	49,12	Support de douchette	35,90
Panneau rayonnant	203,15	Flexible de douche	23,88
Choc sur convecteur ou panneau rayonnant (u)	14,92	Pomme de douche	21,91
Audiovisuel		Col de cygne	32,99
Remplacement de la prise	32,49	Joint de robinet	22,24
PLOMBERIE – CHAUFFAGE		Robinet gaz roai	53,43
Taux horaire de main d'œuvre	43,54	Mousseur (brise jet)	14,94
Forfait déplacement de l'entreprise	33,47	Mitigeur évier, baignoire ou lavabo	112,15
Evier – Lavabo – Receveur – Bidet – Baignoire		> Réparation :	
> Remplacement		Supprimer un robinet autoperceur	29,88
Evier	203,20	De fuite sur siphon	17,29
Meuble-évier	238,86	Supprimer une vidange rajoutée	32,99
Lavabo	149,99	Chauffage	
Colonne de lavabo	53,50	Ramonage conduit de fumée (u)	27,27
Receveur de douche	333,76	Mise hors service et remise en service du générateur gaz ou	127,83
Cabine de douche intégrale	3284,19	> Remplacement	
Cabine de douche 1 façade	499,02	Tampon virole (u)	38,29
Cabine de douche 2 côtés	647,42	Trappe de ramonage (u)	89,98
Bidet	182,18	Volant radiateur (u)	21,75
Baignoire	302,34	Robinet thermostatique (u)	82,80
Bouchon évier, lavabo, baignoire, bidet (u)	15,36	Thermostat d'ambiance	81,37
Bonde	47,40	> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée :	
Vidage	48,70	Choc sur ballon eau chaude (u)	66,32
Siphon	34,73	Choc sur capot (chaudière, chauffe-eau ou pompe à chaleur)	66,32
Joint silicone (u)	28,60	Ventilation	
Barre de maintien	108,74	> Remplacement	
Siège escamotable	250,21	Grille extérieure dans fenêtre (u)	21,89
Lavabo adapté suspendu	511,75	Grille intérieure dans fenêtre (u)	21,89
> Refixation débouchage :		Grille ventilation basse dans maçonnerie (u)	72,24
Refixation évier	42,19	Bouche VMC simple/double flux (u)	33,92
Refixation meuble évier	28,05	Bouche VMC hygro (u)	97,86
Refixation lavabo	47,23	NETTOYAGE EQUIPEMENT DU LOGEMENT	
Débouchage (u)	43,38	Nettoyage du logement	
> Indemnité pour menu dommage en quantité limitée :		Taux horaire de main d'œuvre	31,30
Bosse ou rayure sur évier inox (u)	20,32	Forfait déplacement de l'entreprise	5,80
Eclat sur évier (u)	20,32	Nettoyage de la bouche VMC	12,35
Eclat sur lavabo (u)	15,00	Nettoyage des bouches VMC du logement	36,96
Eclat sur baignoire (u)	30,23	Nettoyage vitre, menuiserie et volet (u)	15,35
Eclat sur W-C (u)	22,06	Nettoyage vitres, menuiseries et volets du logement T1/T2 (forfait)	49,94
WC		Nettoyage vitres, menuiseries et volets du logement T3/T4 (forfait)	71,26
Remplacement cuvette	220,57	Nettoyage vitres, menuiseries et volets du logement T5/T6 (forfait)	77,34
Remplacement ensemble WC	303,30	Nettoyage du sol (m²)	2,16
Refixation WC	33,11	Shampooing moquette (m²)	1,84
Remplacement réservoir chasse	149,83		
Remplacement abattant	33,19		
Remplacement cône de chasse	23,18		
Détratrage cuvette WC	37,69		

Nature de la remise en état	Montant €	Nature de la remise en état	Montant €
Lessivage des murs (m²)	4,49	Tractopelle (l'heure)	78,00
Lessivage des menuiseries (u)	8,60	Curage de la cuve fioul	519,29
Nettoyage des plinthes (ml)	0,70	Curage de la fosse septique	167,78
Nettoyage de la faïence (m²)	1,49		
Nettoyage complet du logement T1 (forfait)	232,02		
Nettoyage complet du logement T2 (forfait)	309,36		
Nettoyage complet du logement T3 (forfait)	360,91		
Nettoyage complet du logement T4 (forfait)	412,47		
Nettoyage complet du logement T5/T6 (forfait)	457,17		
Nettoyage cave ou garage (forfait)	147,31		
Nettoyage du portail ou du portillon (u)	38,67		
Mauvais entretien du jardin (forfait)	135,04		
Débouchage trous de buée d'un logement (forfait)	31,30		
Nettoyage terrasse (m²)	3,60		
Nettoyage des grilles de ventilations (forfait logement)	29,26		
Nettoyage de la grille de ventilations (u)	8,24		
Nettoyage des grilles de ventilations et des bouches VMC (forfait logement)	58,46		
Nettoyage sanitaires (u)	14,47		
Nettoyage vidoir vide-ordures (u)	6,15		
Nettoyage tuyauteries (ml)	1,73		
Equipement du logement			
> Remplacement			
Réparation de descente Eaux Pluviales (u)	28,75		
SÉCURITÉ – HYGIÈNE – DIVERS			
Forfait déplacement de l'entreprise	5,80		
Sécurité – Hygiène			
Désinfection du logement	127,67		
Désinsectisation du logement	131,35		
Désinfection du garage	84,70		
Divers			
Evacuation des meubles, gravais ou détritux divers (forfait) logement T1/T2	564,73		
Evacuation des meubles, gravais ou détritux divers (forfait) logement T3/T4	812,27		
Evacuation des meubles, gravais ou détritux divers (forfait) logement T5/T6	1035,30		
Dépose étente à linge (forfait)	69,97		
Forfait déplacement pour code article 823 : taille des haies et code article 824 : tonte de la pelouse	38,45		
Taille des haies (ml)	11,55		
Tonte de la pelouse (forfait)	90,62		
Fourniture et pose grillage de clôture (ml)	21,50		
Fourniture et pose poteau de clôture (u)	18,70		
Fourniture et pose dalle gravillons lavés (u)	18,15		
Fourniture et pose dalle de regard (u)	65,57		
Démontage construction (cabanon, barbecue ...) forfait	451,14		
Main d'œuvre et transport (l'heure)	37,10		



Annexe n°2

diag erp lawson

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 002AC182267

Date de réalisation : 20 mars 2023 (Valable 6 mois)

Ne pas diffuser hors du 26 décembre 2019 par arrêté préfectoral :

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

3 RUE DU DAUPHIN
85200 Fontenay-le-Comte

Référence(s) cadastrale(s):

AS0419

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Partie 1

SDC PALAIS ROYAL



SYNTHESES

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	09/10/2006	non	non	p.3
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	18/01/2023	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						
Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles				Oui	Aléa Moyen	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾				Non	-	
Basias, Basol, Icpe				Oui	37 sites* à - de 500 mètres	

(1) Site(s) et/ou parcelle(s) non localisés de la commune.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre

informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

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° 19-DDTM85-788 du 26/12/2019

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/03/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : AS0419

3 RUE DU DAUPHIN 85200 Fontenay-le-Comte

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Submersion marine ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Mvt terrain-Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐

non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐

non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐

non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐

non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui ☐

non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐

non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐

non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

oui ☐

non ☐

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5 ☐

zone 4 ☐

zone 3 ☒

zone 2 ☐

zone 1 ☐

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

Significatif

Faible avec facteur de transfert

Faible

zone 3 ☐

zone 2 ☐

zone 1 ☒

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐

non ☐

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐

non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2023-DCL-BENV-229 du 18/01/2023 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Partie 1

SDC PALAIS ROYAL

à

le

Partie 2

à

le

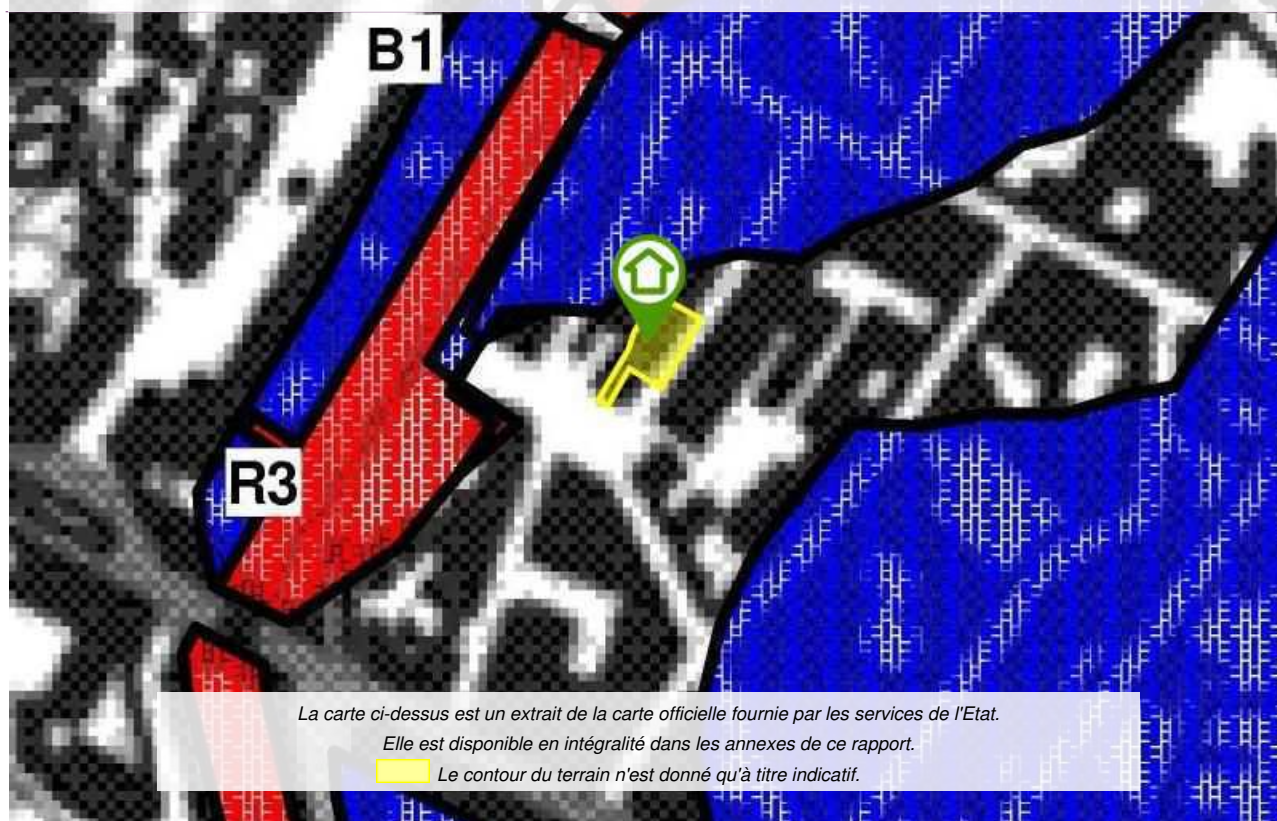
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 09/10/2006

Non concerné*

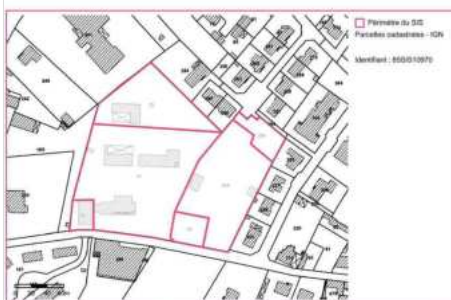
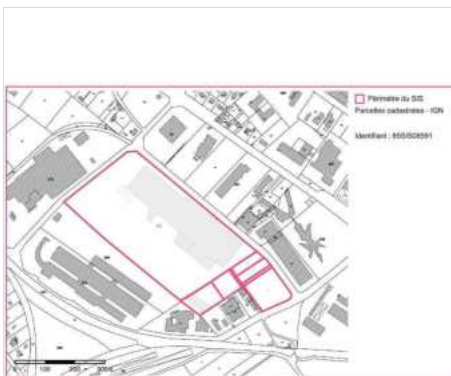
* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 18/01/2023



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Evénements ayant entraîné la mise en œuvre de la procédure d'indemnisation des sinistres indemnisés à des
case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2021	30/06/2021	26/07/2022	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2018	31/03/2018	09/08/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel)	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Par submersion marine - Mouvement de terrain				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	26/08/2004	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/1999	30/09/1999	26/02/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/08/1994	07/08/1994	31/01/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/07/1992	21/07/1992	27/02/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	30/08/1991	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/06/1988	14/06/1988	14/01/1989	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/06/1984	20/06/1984	18/10/1984	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/06/1983	27/06/1983	05/08/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	10/04/1983	18/05/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour le portail de déclaration des sinistres, voir le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur

Préfecture : Roche-sur-Yon - Vendée
Commune : Fontenay-le-Comte

Adresse de l'immeuble :
3 RUE DU DAUPHIN
Parcelle(s) : AS0419
85200 Fontenay-le-Comte
France

Etabli le : _____

Partie 1 : _____

SDC PALAIS ROYAL

Partie 2 : _____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

Le présent rapport est établi en application de la réglementation en vigueur et ne constitue qu'un avis technique. Il ne saurait être considéré comme une garantie d'absence de risque. Les risques naturels, miniers et technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Carte PPRn Inondation n° 19-DDTM85-788 du 26 décembre 2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 09/10/2006
- Légende du PPRn Inondation, approuvé le 09/10/2006
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ARRÊTE PRÉFECTORAL N° 19-DT/M85-788 RELATIF À L'ÉTAT DES RISQUES
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS
SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE**

Le Préfet de la Vendée
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;
VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;
VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;
VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant 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 le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté du ministère des solidarités et de la santé du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°06/CAB-SIDPC/171 du 9 octobre 2006 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels Inondation (PPRI) de la rivière « LA VRNDEE » ;

Le présent arrêté sera notifié au maire de FONTENAY-LE-COMTE et au président de la chambre départementale et des notaires.

Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

Le préfet a été informé par le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de FONTENAY-LE-COMTE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de FONTENAY-LE-COMTE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 6 :

Le présent acte peut être contesté :

— par recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emportant décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Nantes compétent dans un délai de deux mois ;

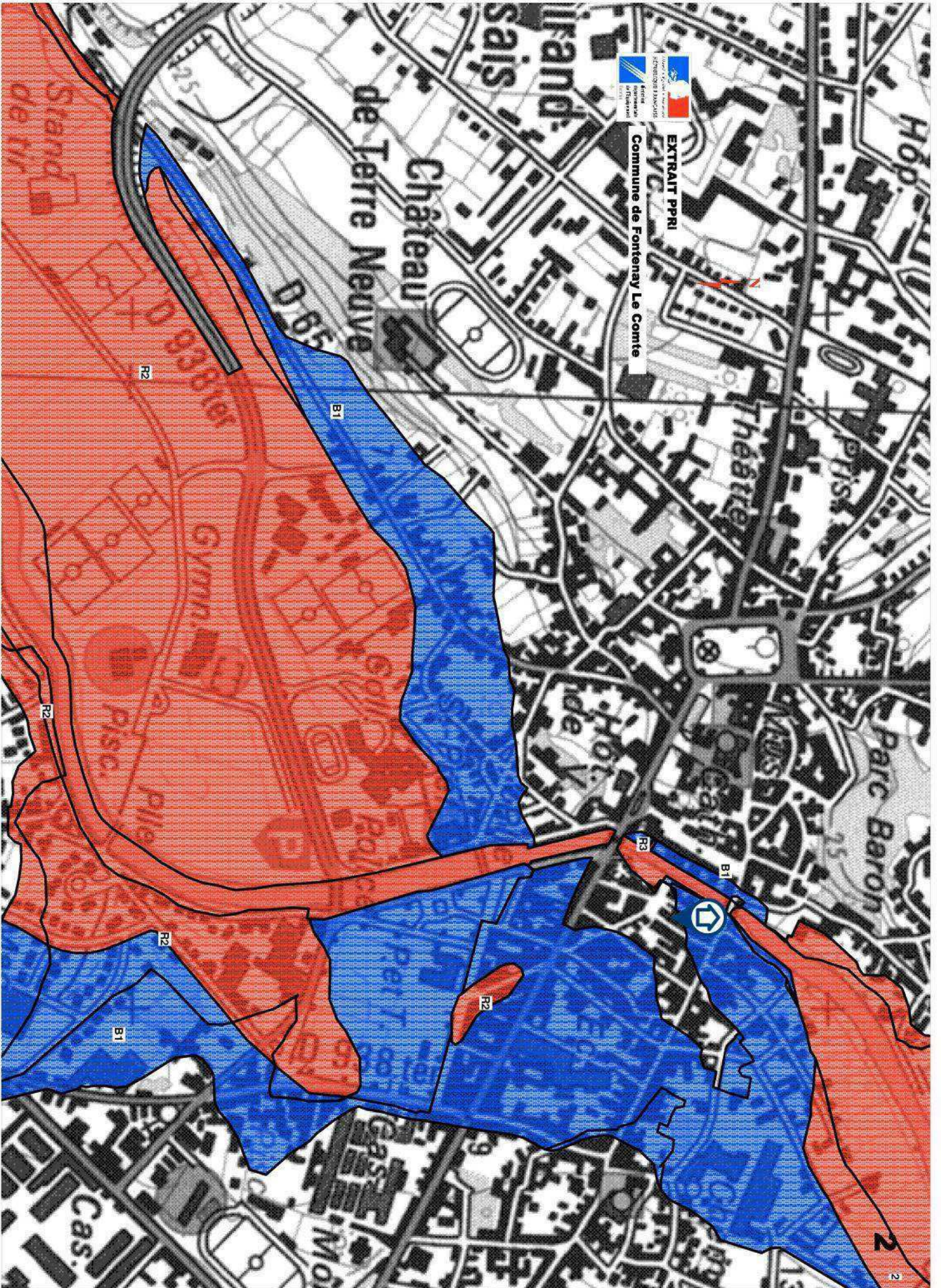
— par recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le délai de recours gracieux étant interruptif du délai de recours contentieux.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 26 DEC. 2019

Le Préfet,



Benoît BROCCART



Commune de Fontenay le Comte

EXTRAITS CARTOGRAPHIQUES
du PPRI
de la Vendée - ville de Fontenay le Comte

approuvé le 09 octobre 2006.

Légende



Zone rouge (R) Zone non constructible ou à préserver

R1 Aléa faible

R2 Aléa moyen

R3 Aléa fort



Zone bleue (B) Zone où le développement peut être admis

B1 Aléa faible

B2 Aléa moyen

B3 Aléa fort

Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Fontenay-le-Comte (85200) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).

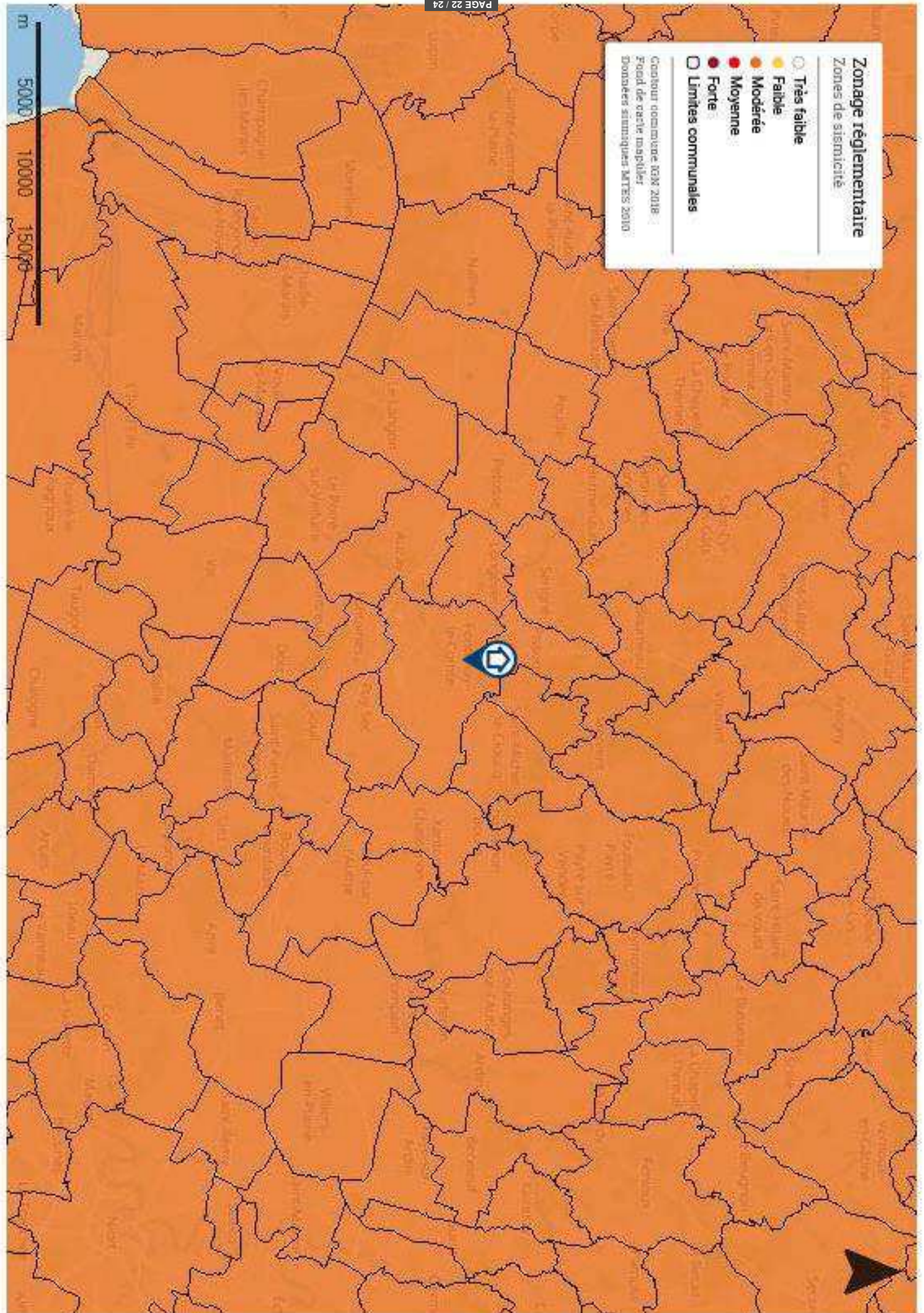
Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Moderée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Coutour communal IGN 2018
Fond de carte mapbox
Données statistiques METIS 2010

m 5000 10000 15000



Reportage photographique du DDT

photo 0



ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2023 01/02

Assurance AC 2023 02/02

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignée HDI Global SE, Tour Trinity - 1 bis Place de la Défense - 92099 Paris La Défense Cedex, agissant au nom et pour le compte de HDI Global Specialty SE, Société européenne au capital de 121 000 000 EUR, dont le siège est à Rodestrubachstraße 25, 30665 Hannover - Allemagne - Régistre du commerce de Hannover sous le numéro HRB 211894, Entreprise soumise au contrôle de l'Unternehmen (la Präsidentschaftsgericht (Hof)) (Hof)), Osnabrück 18. 08. 1871/17 Bonn, agissant en vertu de la Libre Prestation de Services, atteste que la société assurée :

**VENTURA
64 RUE CLÉMENT ADER
42153 RIORGES - FRANCE**

est titulaire depuis du présent Compagnie d'une police d'assurance **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE** n° **70208471-50018** couvrant également toutes ses filiales dont :

• **AC ENVIRONNEMENT :**

Les activités garanties sont notamment les suivantes :

- Réalisation d'audits énergétiques et préconisations d'air et de matériaux
- Caractérisation des émissions thermiques - recherche d'insulation et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
- Appréciation de la maîtrise d'ouvrage pour le traitement des sujets liés à l'habitat
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Traitement des nuisances
- Diagnostic des risques d'inondation au plan de la prévention (DIPRP)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Recherche et repérage du plomb avant et après travaux, y compris démolition
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic Produits Matériaux Equipements et Déchets (DPMED)
- Information sur la présence d'un risque de minuscule
- Mesures de la sécurité des personnes en cas de catastrophe (voir "Dossier")
- Etat des lieux (en pré ou en cours de travaux)
- Réalisation de l'état descriptif de division des lots et du règlement de copropriété
- Mesures des surfaces habitables, utiles, etc. (tous types de surfaces au sens du Code de la construction et de l'habitation)
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Tous Audits Énergétiques, y compris réglementaire
- Etat des Risques et Pollution (ERP), environnement (ENRMT ou ENRMS)
- Certificat de diagnostic - Loi SRM
- Mesure du Radon dans les bâtiments
- Relevé de sol et plan de l'habitat en copropriété
- Diagnostic Technique Global (DTG)
- Analyse des travaux d'urgence liés au droit de la copropriété
- Formation aux risques professionnels liés à l'habitat via une structure de groupe (AGC)
- Réalisation d'inspections dans le cadre du diagnostic DCE (Diagnostic d'Etat des Bâtiments)
- Préavisement d'Etat des lieux de l'habitat de la tenure en copropriété
- Recherche des caractéristiques en plomb dans les bâtiments
- Certificat de conformité des travaux de réhabilitation pour les investissements locaux dans l'ancien (dispositif TROBEN et équivalents)
- Contrôle des installations d'assainissement collectif et non collectif
- Diagnostic d'assainissement individuel
- Etudes thermiques
- Formation des habitants et propriétaires et/ou dans le cadre de l'expertise en pathologie du bâtiment et de toutes expertises liées au bâtiment, à la construction ainsi qu'à toutes activités annexes ou connexes

HDI Global Specialty SE
T +33 (0) 1 47 00 20 00
F +33 (0) 1 47 00 40 00
www.hdi.com

Assurance Global Specialty SE
Rue de la République
42153 RIORGES
France 42153 RIORGES
Société européenne au capital de 121 000 000 EUR
Société soumise au contrôle de l'Unternehmen (la Präsidentschaftsgericht (Hof)) (Hof)), Osnabrück 18. 08. 1871/17 Bonn, agissant en vertu de la Libre Prestation de Services, atteste que la société assurée :

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignée HDI Global SE, Tour Trinity - 1 bis Place de la Défense - 92099 Paris La Défense Cedex, agissant au nom et pour le compte de HDI Global Specialty SE, Société européenne au capital de 121 000 000 EUR, dont le siège est à Rodestrubachstraße 25, 30665 Hannover - Allemagne - Régistre du commerce de Hannover sous le numéro HRB 211894, Entreprise soumise au contrôle de l'Unternehmen (la Präsidentschaftsgericht (Hof)) (Hof)), Osnabrück 18. 08. 1871/17 Bonn, agissant en vertu de la Libre Prestation de Services, atteste que la société assurée :

**VENTURA
64 RUE CLÉMENT ADER
42153 RIORGES - FRANCE**

est titulaire depuis du présent Compagnie d'une police d'assurance **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE** n° **70208471-50018** couvrant également toutes ses filiales dont :

• **AC ENVIRONNEMENT :**

Les activités garanties sont notamment les suivantes :

- Réalisation d'audits énergétiques et préconisations d'air et de matériaux
- Caractérisation des émissions thermiques - recherche d'insulation et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
- Appréciation de la maîtrise d'ouvrage pour le traitement des sujets liés à l'habitat
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Traitement des nuisances
- Diagnostic des risques d'inondation au plan de la prévention (DIPRP)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Recherche et repérage du plomb avant et après travaux, y compris démolition
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic Produits Matériaux Equipements et Déchets (DPMED)
- Information sur la présence d'un risque de minuscule
- Mesures de la sécurité des personnes en cas de catastrophe (voir "Dossier")
- Etat des lieux (en pré ou en cours de travaux)
- Réalisation de l'état descriptif de division des lots et du règlement de copropriété
- Mesures des surfaces habitables, utiles, etc. (tous types de surfaces au sens du Code de la construction et de l'habitation)
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Tous Audits Énergétiques, y compris réglementaire
- Etat des Risques et Pollution (ERP), environnement (ENRMT ou ENRMS)
- Certificat de diagnostic - Loi SRM
- Mesure du Radon dans les bâtiments
- Relevé de sol et plan de l'habitat en copropriété
- Diagnostic Technique Global (DTG)
- Analyse des travaux d'urgence liés au droit de la copropriété
- Formation aux risques professionnels liés à l'habitat via une structure de groupe (AGC)
- Réalisation d'inspections dans le cadre du diagnostic DCE (Diagnostic d'Etat des Bâtiments)
- Préavisement d'Etat des lieux de l'habitat de la tenure en copropriété
- Recherche des caractéristiques en plomb dans les bâtiments
- Certificat de conformité des travaux de réhabilitation pour les investissements locaux dans l'ancien (dispositif TROBEN et équivalents)
- Contrôle des installations d'assainissement collectif et non collectif
- Diagnostic d'assainissement individuel
- Etudes thermiques
- Formation des habitants et propriétaires et/ou dans le cadre de l'expertise en pathologie du bâtiment et de toutes expertises liées au bâtiment, à la construction ainsi qu'à toutes activités annexes ou connexes

HDI Global Specialty SE
T +33 (0) 1 47 00 20 00
F +33 (0) 1 47 00 40 00
www.hdi.com

Assurance Global Specialty SE
Rue de la République
42153 RIORGES
France 42153 RIORGES
Société européenne au capital de 121 000 000 EUR
Société soumise au contrôle de l'Unternehmen (la Präsidentschaftsgericht (Hof)) (Hof)), Osnabrück 18. 08. 1871/17 Bonn, agissant en vertu de la Libre Prestation de Services, atteste que la société assurée :

Attestation AC 2023

ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE - CPDI2251

AC ENVIRONNEMENT
ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussignée **Mme Dominique BESAGA**, présidente de la **SAS AC ENVIRONNEMENT** (SIREN 443 355 914 00220), déclare sur l'honneur être en situation régulière au regard des dispositions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, que ma société dispose d'une organisation et de moyens appropriés et que l'ensemble des ma société présente les garanties de compétence pour établir les documents prévus aux 7° à 10° et 11° du 1° de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à l'article L.271-26 et L.288-28 du même code, à savoir :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence de l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même code, ainsi que l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même code ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-9 du même code ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état d'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-2 du même code ;

Ceci s'applique aussi à toute autre prestation couverte par notre contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle en vigueur à la date de réalisation de la prestation.

Je déclare que la **SAS AC ENVIRONNEMENT** est soussignée d'une assurance responsabilité civile professionnelle n° **70208471-50018** soussignée auprès de la compagnie d'assurance **HDI** permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions, selon les dispositions de l'article L.271-2.

Je déclare avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des documents mentionnés ci-dessus, ainsi que toute autre prestation couverte par notre contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle en vigueur à la date de réalisation de la prestation.

En dehors de l'obligation des déclarations des textes cités ci-dessus, je déclare en outre ne pas venir de commission aux auteurs d'infractions, manquements, prescriptions.

Je déclare tenir un registre des réclamations et des plaintes qui est à la disposition des parties concernées sur simple demande.

Fait à Riorges le 24 février 2023

Dominique BESAGA

**Certificat de compétences
Diagnostic Immobilier**

N° CPDI 2251 Version 009

Je soussignée, **Juliette JANNOT**, Directrice Générale d'ICert, atteste que :

Monsieur NEAUD Thierry

est certifié selon le référentiel ICert en vigueur (ICert 01/08/07 (version 5.0) - ICert 01/08/06 (cycle de 7 ans), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Activité	Activité Sans Mention	Date d'effet	Date d'expiration
Atmosphère sans mention	Atmosphère Sans Mention	05/11/2022	05/11/2029
Electricité	Etat de l'installation intérieure d'électricité	05/11/2022	05/11/2029
Energie sans mention	Energie Sans Mention	05/11/2022	05/11/2029
Gaz	Etat de l'installation intérieure de gaz	05/11/2022	05/11/2029
Plomb	Etat de l'installation intérieure de plomb	05/11/2022	05/11/2029
Termites	Etat de l'installation intérieure de termites	05/11/2022	05/11/2029

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

Délibéré à Saint-Gregoire, le 12/01/2023.

ICert

Certification de personnes
Diagnostic Immobilier
Pour plus d'informations : www.icert.fr
Rue d'Alsace, Tréport Performance - Bâtiment - 35760 Saint-Gregoire



Annexe n°3

diag install elect 032023 lawson



AC ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

AGENCE DEUX SEVRES

358 route d'aiffres
79000 NIORT
Tel : 0549173333
Fax :

COORDONNÉES DESTINATAIRE

Agence AMI
13 avenue de la République
79000 NIORT

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE



RÉFÉRENCE

Référence : 002AC182267
A communiquer pour toute correspondance
Réalisé le : 14/03/2023
Référence mandataire : 3475432

DÉSIGNATION DU BIEN

LOGEMENT
3 RUE DU DAUPHIN
85200 FONTENAY LE COMTE

PROPRIÉTAIRE

SDC PALAIS ROYAL
4 PETITE RUE - 3 RUE DU DAUPHIN
85200 FONTENAY LE COMTE

Diagnostics



AC Environnement - 64 Rue Clément Ader 42153 RIORGES - Fax : 04 77 44 92 48
Site : www.ac-environnement.com - Téléphone : 05 49 17 33 33 - Communautaire : FR03441355914 - Code APE : 7120B

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE
N° Vert 0 800 400 100
www.ac-environnement.com

Note de synthèse



ELECTRICITÉ

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

Absence



ERP

Le bien est situé dans une zone à risque. (cf Etat des Risques et Pollutions)

Présence



Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le présent rapport a été établi le 28 septembre 2021 et est en vigueur à compter du 28 septembre 2021. Il est établi en vertu de l'article 126-35 et R1126-36 du code de la construction et de l'habitation). Suivant l'arrêté du 24 décembre 2021 et en référence à la norme NFC 16-600. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Le présent rapport a été établi le 28 septembre 2021 et est en vigueur à compter du 28 septembre 2021. Il est établi en vertu de l'article 126-35 et R1126-36 du code de la construction et de l'habitation). Suivant l'arrêté du 24 décembre 2021 et en référence à la norme NFC 16-600. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Ce constat est réalisé à l'occasion de la mise en location du bien.

A DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances

Commune : 85200 FONTENAY LE COMTE
Adresse : 3 RUE DU DAUPHIN

Bâtiment : Non communiqué
Numéro d'étage : Non communiqué

Références cadastrales : Non communiqué
Numéro(s) de lot(s) le cas échéant : Non communiqué

Désignation et situation du lot de (co)propriété

Type d'immeuble : Appartement

Périmètre de repérage : LOGEMENT

Installation alimentée en électricité : Oui
Année de construction : Avant 2023
Année de l'installation : Non communiqué
Distributeur d'électricité : Non Communiqué

Parties du bien non visitées et justification (le cas échéant) :

NÉANT

B IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom et prénom : Agence AMI
3475432

Adresse : 13 avenue de la République 79000 NIORT
Téléphone et adresse internet : 05 49 24 47 47
Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : Régie

Propriétaire de l'immeuble : SDC PALAIS ROYAL
Adresse : 4 PETITE RUE - 3 RUE DU DAUPHIN 85200 FONTENAY LE COMTE

C IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION ET RÉDIGÉ LE RAPPORT

Nom et prénom : NEAUD THIERRY

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT CERTIFICATION Parc Edonia Bat G rue de la Terre Victoria 35760 ST GREGOIRE le 20/11/2018 jusqu'au 19/11/2023.
(Certification de compétence CPDI2251)



D INTÉRIEURS D'IMMEUBLES CHAMP DE RÉALISATION DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension de réseaux à matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'

alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés sous une tension ≤ 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans le démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visitées ainsi que les points de contrôles non vérifiables, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par

le propriétaire ou son mandataire.



E CONSTAT D'ÉTAT DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE

- ☒ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Toutefois, l'opérateur a identifié que la (les) mesure(s)

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection
- ☐ 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières :

- ☐ P1 Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative, l'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.
- ☐ P2 Appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes, l'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.
- ☐ P3 Piscine privée, ou bassin de fontaine, l'installation électrique n'est pas mise en oeuvre correctement.

Informations complémentaires:

- ☒ IC1 L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
- ☒ IC2 L'ensemble des socles de prise de courant est de type obturateur
- ☒ IC3 L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm

F AVERTISSEMENT PARTICULIER

Constatations diverses :

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
Constatation diverse	INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ; Il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété.	



G CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité ne présente aucune anomalie.

H EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Objectif des dispositions et risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique du corps humain, lorsque celui-ci se trouve dans le risque de choc électrique, se font par la mise en œuvre de mesures de protection, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter les risques de choc électrique, de courts-circuits et de lésions de la personne, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires :

Objectif des dispositions et risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter les brûlures graves ou l'électrisation, voire d'une électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.



Le présent diagnostic est valable pour une durée de 6 ans en cas de location.
Date de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée à : FONTENAY LE COMTE
Le : 14/03/2023

Signature de l'opérateur :

Cachet de l'entreprise :

SARL AC ENVIRONNEMENT
64 Rue Clément Ader
42153 RIORGES
Tél. 08 00 40 01 00 - Fax 08 25 80 09 54
Siren 441355914



Annexe n°4

diag surf dpe 072022 lawson

Note de synthèse



DPE2021



LOI BOUTIN : SURFACE HABITABLE

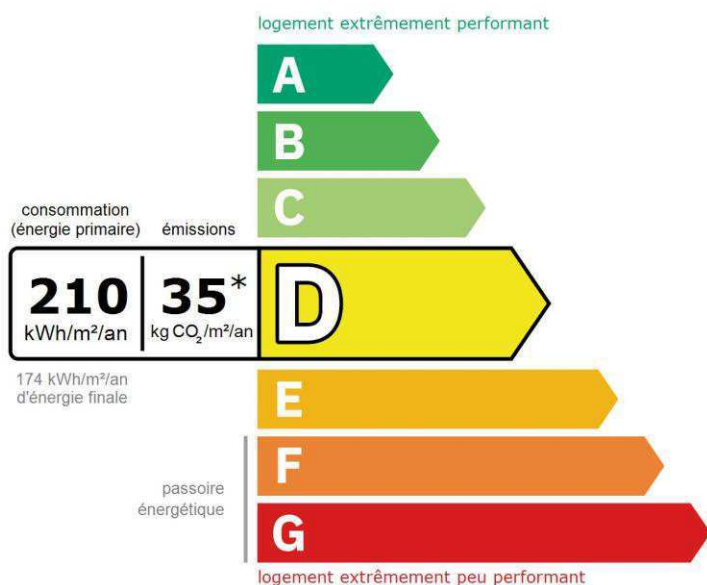
Surface habitable total: 95,96,5 m²

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 3 Rue du dauphin - Appt 4
85200 FONTENAY-LE-COMTE
Etage : NC

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : 95,5 m²
Ref. personnelle : NC
Propriétaire : Mr LAWSON
Adresse : 3 Rue du dauphin - Appt 4 85200 FONTENAY-LE-COMTE

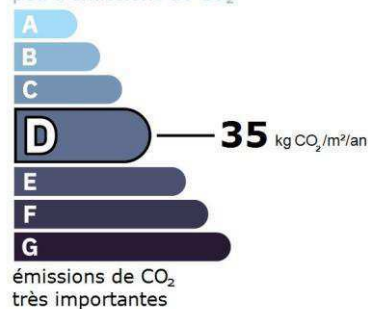
Performance énergétique et climatique



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

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 3 355 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 17 384 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 1 240 € et 1 730 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

AC Environnement

358 route d'aiffres
79000 NIORT
tel : 0549173333

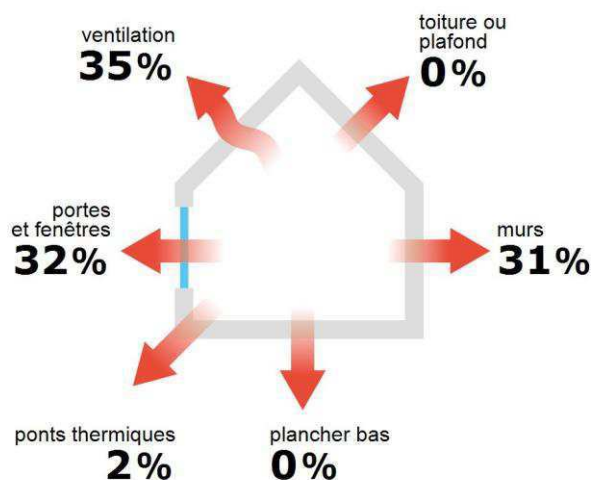
Diagnosticteur : HUITEL

Email :

N° de certification : CPDI4583

Organisme de certification : ICERT - Parc d'Affaires,
Espace Performance – Bât K - 35760 ST Grégoire

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

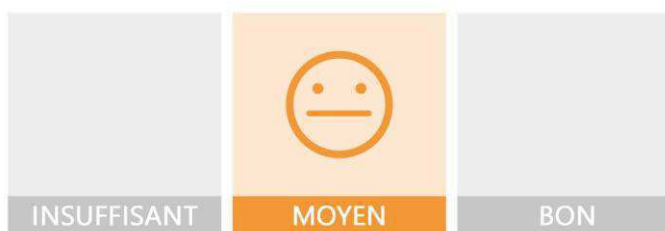


Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	14 016 (14 016 é.f.)	entre 790 € et 1 080 €	 62 %
 eau chaude	 Electrique	5 188 (2 256 é.f.)	entre 380 € et 530 €	 31 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	424 (184 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 3 %
 auxiliaires	 Electrique	507 (221 é.f.)	entre 40 € et 70 €	 4 %
énergie totale pour les usages recensés :		20 135 kWh (16 677 kWh é.f.)	entre 1 240 € et 1 730 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 125l par jour.

é.f. → énergie finale

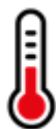
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -21% sur votre facture **soit -240€ par an**

Astuces

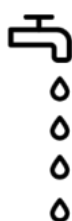
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 125l/jour d'eau chaude à 40°C

51l consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -125€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40l

Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie

www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (6 cm) donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 65 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 65 cm non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	très bonne
 Toiture/plafond	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	très bonne
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, simple vitrage Porte(s) autres opaque pleine isolée	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz à condensation installée à partir de 2016 régulée, avec équipement d'intermittence central collectif, réseau isolé. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 3000 à 4600€

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

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 6300 à 9400€

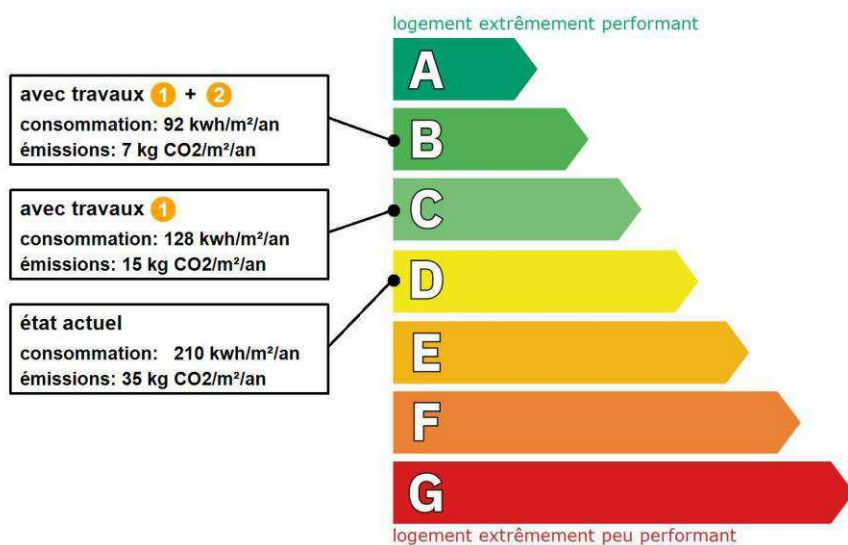
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$

Commentaires :

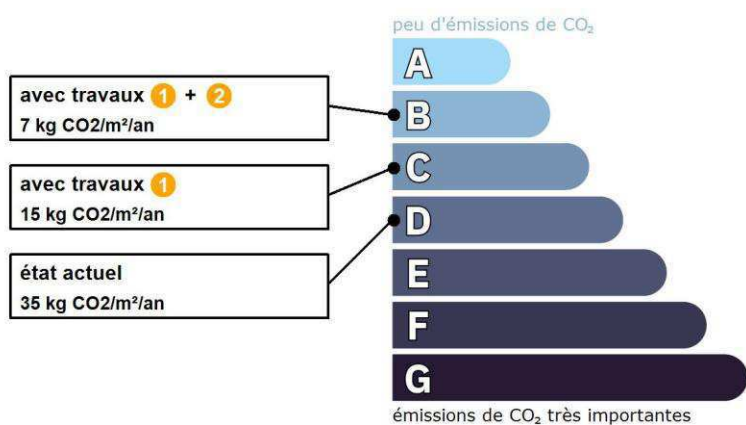
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.fr/aides-de-financement



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

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

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **002AC178887**

Néant

Date de visite du bien : **01/12/2022**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale :

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

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

Comme indiqué l'arrêté du 31/03/2021, en l'absence d'information communiquées par le mandataire (isolants, équipements, typologie de construction, année de construction et d'équipement ...) pour la réalisation du DPE. Les informations dont nous avons pu être en possession, ont été estimées au plus défavorable.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	 Donnée en ligne	13 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	Avant 1948
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	95,5 m²
Surface habitable de l'immeuble	 Observé / mesuré	594 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	3,15 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud, Est, Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré 33,66 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré oui
	Épaisseur isolant	 Observé / mesuré 6 cm
Mur 2 Sud, Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré 44,63 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré 65 cm
	Isolation	 Observé / mesuré non
Mur 3 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré 7,43 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré 12,4425 m²

	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	58 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	65 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	95,5 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Plancher entre solives bois avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	95,5 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage
	Isolation		Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	2,76 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	10,81 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants avec ajours fixes
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	1,91 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants avec ajours fixes

	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 4 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	0,65 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Fenêtre 5 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	6,24 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	2,25 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 3 Est
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	12,4425 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	58 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	23,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	en tunnel
Pont Thermique 2 (négligé)	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est, Ouest / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	13,5 m
Pont Thermique 3 (négligé)	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	13,5 m

Pont Thermique 4 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Ouest / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	17,6 m
Pont Thermique 5 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	17,6 m
Pont Thermique 6 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4 m
Pont Thermique 7 (négligé)	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	4 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	 Observé / mesuré plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	 Observé / mesuré 95,5 m²
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 3
	Type générateur	 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré 2020 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré oui
	Pn générateur	 Observé / mesuré 24 kW
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré oui
	Présence d'une régulation/Ajust.T° Fonctionnement	 Observé / mesuré oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré non
	Type émetteur	 Observé / mesuré Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré 2020
	Type de chauffage	 Observé / mesuré central
	Equipement d'intermittence	 Observé / mesuré Avec intermittence centrale collectif
	Présence comptage	 Observé / mesuré 0
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré 1
	Type générateur	 Observé / mesuré Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	 Observé / mesuré 2020
	Energie utilisée	 Observé / mesuré Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré non
	Type de distribution	 Observé / mesuré production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré accumulation
	Volume de stockage	 Observé / mesuré 200 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret n°2008-461 du 15 mai 2008, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Notes :Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K - 35760 ST Grégoire

Informations société : AC Environnement 358 route d'aiffres 79000 NIORT

Tél. : 0549173333 - N°SIRET : 44135591400298 - Compagnie d'assurance : HDI Global SE n° 76208471-30015

Surface habitable (Loi Boutin)

Conformément aux Articles de la loi n°2009 - 323 du 25 mars 2009 ainsi qu'à la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

ADRESSE DU BIEN

Adresse : 3 Rue du dauphin - Appt 4 85200 FONTENAY-LE-COMTE

Référence client : CEAMI01

Révisé le : 01/12/2022

Appartement



SOMMAIRE

A - Renseignements administratifs

- A-1 - Désignation de l'immeuble
- A-2 - Propriétaire / Donneur d'ordre
- A-3 - Mission
- A-4 - Technicien

B - Conclusion

C - Commentaires

B - Détails des surfaces d'évolution

F - Documentation transmise

Annexes

SURFACE HABITABLE

95,50 m²

PRÉSENCE DE PIÈCES NON VISITÉES

Non

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans sa totalité

A - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

A-1 DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 3 Rue du dauphin - Appt 4 85200
FONTENAY-LE-COMTE

Batiment : NC

Référence mission : NC

Références cadastrales :

N° de lot : Non communiqué

Descriptif sommaire : Appartement

A-2 PROPRIÉTAIRE / DONNEUR D'ORDRE

Propriétaire :
Mr LAWSON
3 Rue du dauphin - Appt 4
85200
FONTENAY-LE-COMTE

Donneur d'ordre:
Agence AMI
13 avenue de la
République
79000 NIORT

A-3 MISSION

Date de la mission : 01/12/2022

Référence mandataire : 002AC178887
AC226672

A-4 TECHNICIEN

Nom prénom : HUITEL DAVID



B - CONCLUSION

Surface habitable : 95,96,5 m²

C - COMMENTAIRES

Néant

D - CADRE JURIDIQUE DE L'INTERVENTION

Examen réalisé conformément à la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014, art. 25 et art. 209 de la loi n° 2009-967 du 3 Aout 2009 de réhabilitation pour le logement et la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. /r/n/r/nIl n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111 - 10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. /r/nRelevé de mesure effectué par télémètre Laser faisant l'objet d'un étalonnage trimestriel. Triangulation effectuée en CAO/ DAO. /r/nLe mesurage de la surface habitable ne préjuge nullement de la situation juridique et administrative (passé, en cours et à venir) du bien.

E - DÉTAIL DES SURFACES PAR VOLUME

Appt n 4

Localisation	Surface habitable (en m²)	Autres surfaces (en m²)
Vol 3 (Séjour)	25,56	0,00
Vol 1 (Bureau)	5,13	0,00
Vol 7 (Chambre 2)	20,40	0,00
Vol 9 (W.C)	1,79	0,00
Vol 6 (Dégagement)	4,83	0,00
Vol 5 (SDB)	5,03	0,00
Vol 8 (Chambre 1)	10,32	0,00
Vol 4 (Cuisine)	16,13	0,00
Vol 2 (Entrée)	6,31	0,00

Sous sol

Localisation	Surface habitable (en m²)	Autres surfaces (en m²)
Vol 10 (Cave)	0,00	9,50

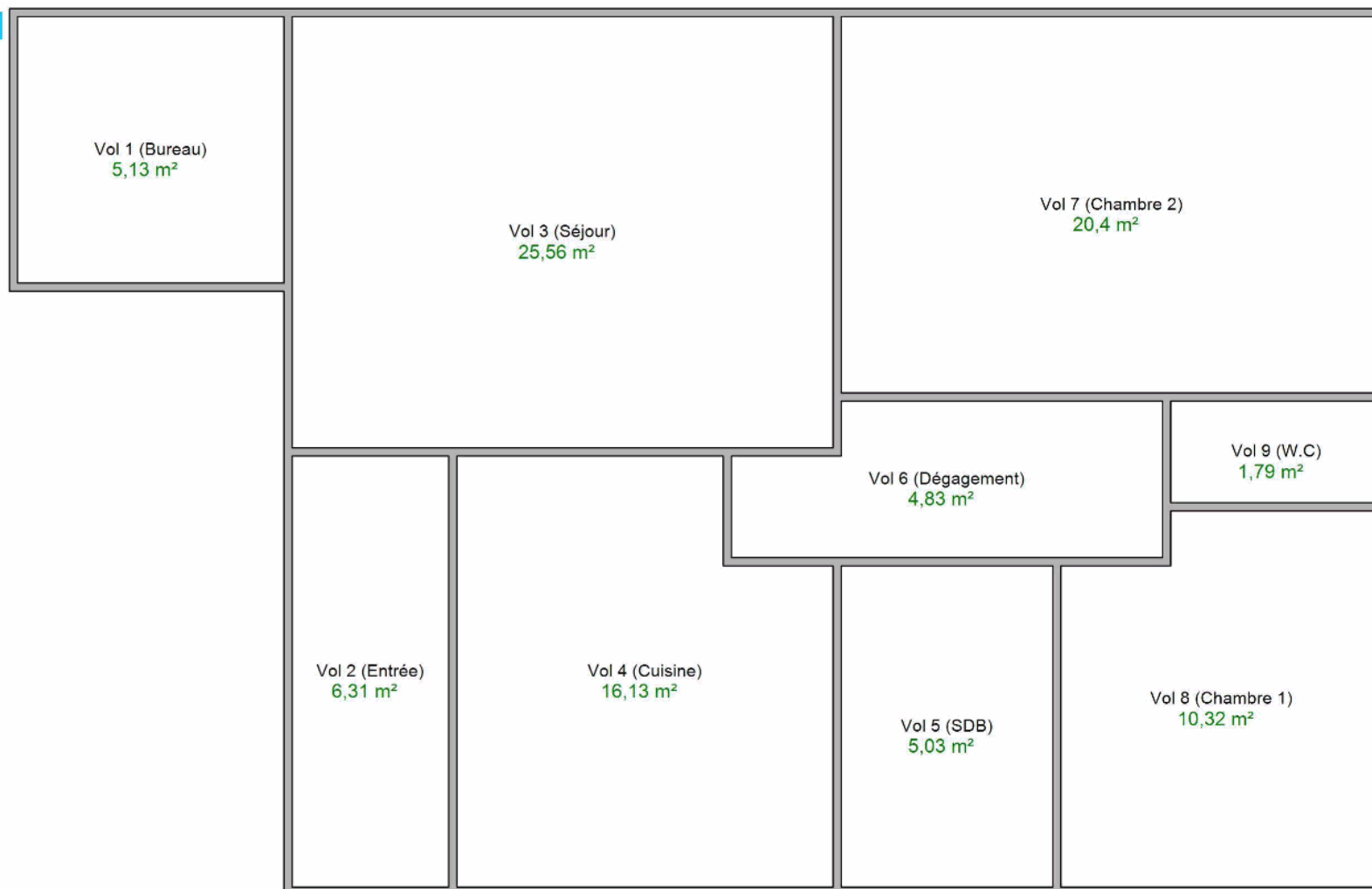
F - DOCUMENTATION TRANSMISE

Néant.

Plan de repérage: Appt n 4 (Loi Boutin)

Loi Boutin

- Total surfaces habitables
- Total surfaces autres

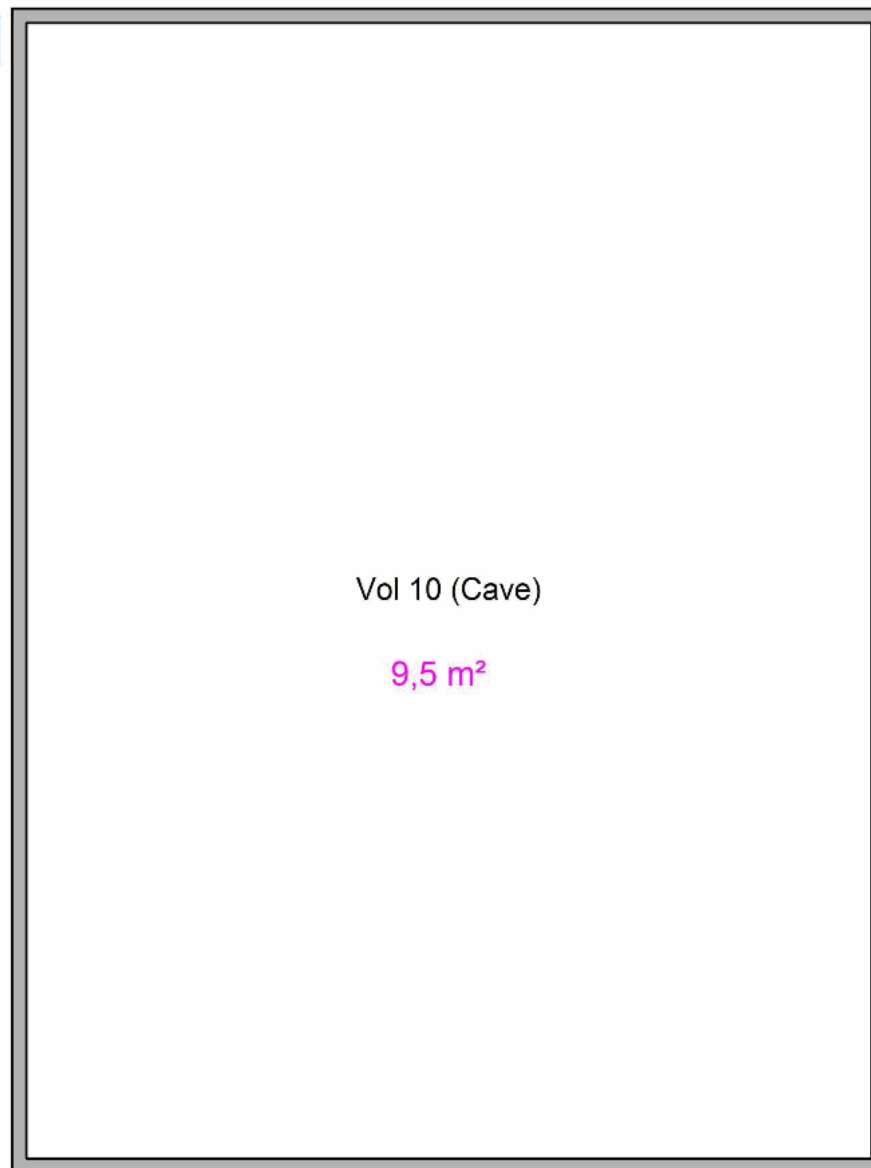


Plan de repérage: Sous sol (Loi Boutin)

Loi Boutin

 Total surfaces
habitables

 Total surfaces autres



ANNEXE: DOCUMENTS

Assurance AC 2022 01/03

Assurance AC 2022 02/03

Tour Opus 12 - Côté 0
77 Châteauneuf de Châteauneuf
92014 PARIS LA DEFENSE
T : +33 (0)1 44 05 50 00
F : +33 (0)1 44 05 50 00



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés HDI Global SE, Tour Opus 12 - La Défense 9 - 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92014 PARIS LA DEFENSE cedex, agissant au nom et pour le compte de HDI GLOBAL SPECIALTY SE, Société européenne au capital de 121 900 000 EUR, dont le siège est à Fontenay-le-Comte 26, 85955 Fontenay-le-Comte - Allemagne - Registre de commerce de Fontenay-le-Comte sous le numéro HRB 211924, Entreprise soumise au contrôle de l'Handelsregister des Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin), Grenzbankendörfer Str. 108, 53117 Bonn, opérant en France en vertu de la Libre Prestation de Services, attestons que la société suivante :

VENTURA
64 RUE CLEMENT ADER
42153 RIORGES - France

est titulaire auprès de notre Compagnie d'une police d'assurance **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE** n° 76208471-30019 couvrant également toutes ses filiales dont :

- **AC ENVIRONNEMENT :**
- Les activités garanties sont notamment les suivantes :
 - Dossier Technique Amiante (DTA) et Dossier Amiante Parties Privées (DAPP)
 - Tout réperage des matériaux et produits contenant de l'amiante (Code de la santé publique et Code du travail), y compris avant travaux ou démolition
 - Examen visuel après travaux de retrait d'amiante
 - Stratégie d'échantillonnage et prélèvements d'air et de matériaux
 - Caractérisation des échantillons - recherche d'amiante et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
 - Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le traitement des sujets liés à l'amiante
 - Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
 - Etat pisciculture
 - Diagnostic du risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)
 - Constata de risque d'exposition au plomb (CRNEP)
 - Recherche de plomb avant travaux/démolition
 - Diagnostic plomb et/ou recherche de plomb après travaux
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Diagnostic Produits Equipements Industriels et Déchets (PEID)
 - Information sur la présence d'un risque de minés
 - Messure de la superficie passive de fûts de copropriété (ou "Garage")
 - Etat des lieux (en propre ou en sous-traitance)
 - Réalisation de l'état descriptif de dossier des fûts et du réperage de copropriété
 - Mesurages des surfaces habitables, utiles, etc. (tous types de surfaces au sens du Code de la construction et de l'habitation)
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité
 - Etat de l'installation intérieure de gaz

HDI Global Specialty SE
T : +49 511 5004 2050
F : +49 511 5004 1000
www.hdi-specialty.com

Insurance company licensed by
Geldwäschegesetz
Geldwäschegesetz 36, 100,
60117 Bonn, Germany

Registered office: Fontenay-le-Comte 26,
85955 Fontenay-le-Comte, Germany
Company Number HRB 211924
Representing Board: Ulrich Jöckel/Chairman
Frankfurt-Rhein-Main/Rhein-Neckar, Andreas
Kerschke, Thomas Jöckel, Richard Taylor

HDI Global Specialty SE
T : +49 511 5004 2050
F : +49 511 5004 1000
www.hdi-specialty.com

Insurance company licensed by
Geldwäschegesetz
Geldwäschegesetz 36, 100,
60117 Bonn, Germany

Registered office: Fontenay-le-Comte 26,
85955 Fontenay-le-Comte, Germany
Company Number HRB 211924
Representing Board: Ulrich Jöckel/Chairman
Frankfurt-Rhein-Main/Rhein-Neckar, Andreas
Kerschke, Thomas Jöckel, Richard Taylor

Assurance AC 2022 03/03

Attestation AC 2022



Les garanties s'exercent à concurrence des montants ci-dessous :

RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION	MONTANT DES GARANTIES
Tous Domaines Confinés (dommages corporels, dommages matériels, dommages immatériels)	7 500 000 EUR par sinistre
Doit	
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	1 000 000 EUR par sinistre
• Frais annexables de l'employeur/Malade professionnel	2 500 000 EUR par sinistre et par période d'assurance
• Atteintes accidentelles à l'environnement (pour les sites non soumis à un régime de surveillance professionnelle)	500 000 EUR par sinistre et par période d'assurance
• Dommages aux Risques confus	30 000 EUR par sinistre
RESPONSABILITE CIVILE APRES PRESTATIONS / RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE	
Tous Domaines Confinés (dommages corporels, dommages matériels, dommages immatériels)	3 000 000 EUR par sinistre et par période d'assurance
Doit	
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre et par période d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	1 000 000 EUR par sinistre et par période d'assurance

21.a présente attestation valable pour la période d'assurance du 01.01.2022 au 31.12.2022, est délivrée pour servir et valoir ce que de droit et se soumet à l'Assureur en dehors des termes et limites prévues par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'Assureur.

Fait à Paris, le lundi 7 mars 2022 - VL/MM



HDI Global Specialty SE
T : +49 511 5004 2050
F : +49 511 5004 1000
www.hdi-specialty.com

Insurance company licensed by
Geldwäschegesetz
Geldwäschegesetz 36, 100,
60117 Bonn, Germany

Registered office: Fontenay-le-Comte 26,
85955 Fontenay-le-Comte, Germany
Company Number HRB 211924
Representing Board: Ulrich Jöckel/Chairman
Frankfurt-Rhein-Main/Rhein-Neckar, Andreas
Kerschke, Thomas Jöckel, Richard Taylor

HDI Global Specialty SE
T : +49 511 5004 2050
F : +49 511 5004 1000
www.hdi-specialty.com

Insurance company licensed by
Geldwäschegesetz
Geldwäschegesetz 36, 100,
60117 Bonn, Germany

Registered office: Fontenay-le-Comte 26,
85955 Fontenay-le-Comte, Germany
Company Number HRB 211924
Representing Board: Ulrich Jöckel/Chairman
Frankfurt-Rhein-Main/Rhein-Neckar, Andreas
Kerschke, Thomas Jöckel, Richard Taylor

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné **Mme Dominique BISAGA**, gérante de la **SAS AC ENVIRONNEMENT** (siret 444 356 914 00288), déclare sur l'honneur être en situation régulière au regard des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, que ma société dispose d'une permission et de moyens appropriés et que l'ensemble des mes activités présentant les garanties de compétence pour établir les documents prévus aux 1° à 4°, 2° et 7° du I de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à l'article L.126-26 et L.126-25 et L.126-25-1 du même code, à savoir :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même code, ainsi que l'ensemble des réperages de l'amiante prévus par le Code de la santé publique et le Code du travail ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-9 du même code ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation ;
- L'état d'insécurité prévu à l'article L.126-28-1 du même code ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du même code.

Je déclare que la **SAS AC ENVIRONNEMENT** est soussignée et une assurance responsabilité civile professionnelle n° 76208471-30019 soussignée auprès de la compagnie d'assurance HDI permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions, selon les dispositions de l'article R217-2.

Je déclare n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des documents mentionnés ci-dessus.

En dehors de l'obligation des déclarations des textes ci-dessus, je déclare en outre ne pas verser de commission aux apporteurs d'affaires, mandataires, prescripteurs.

Je déclare avoir un registre des réclamations et des plaintes qui est à la disposition des exposés certifiés sur simple demande.

Fait à Fontenay-le-Comte le 19 mai 2022

Dominique BISAGA



AC ENVIRONNEMENT SEGE SOCIAL
9 Rue du Dauphin - Appt 4 - 85200 FONTENAY-LE-COMTE
T : 04 77 44 92 42 - F : 04 77 01 01 08 - www.ac-environnement.com
Siret : 444 356 914 00288 - 100 personnes (Fontenay-le-Comte) - 100 personnes (Fontenay-le-Comte) - 100 personnes (Fontenay-le-Comte)

0800 0 800 400 100
N° Vert - 0 800 400 100
www.ac-environnement.com



ANNEXE: DOCUMENTS

ICERT - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
- 35760 ST Grégoire - CPDI4583

Certificat de compétences Diagnosticqueur Immobilier

N° CPDI 4583 Version 006



Je soussignée, **Juliette JANNOT**, Directrice Générale d'I.C.E.T, atteste que :

Monsieur HUITEL David

Est certifié(e) selon le référentiel I.C.E.T en vigueur 3 (Pré-DI08-07 (ajout de Nuis) - CPDI 08-06-2 (ajout de 7 ans)), dispensé(e) de certifications de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Ambiance sans mention	Ambiance Sans Mention Date d'effet: 07/11/2017 - Date d'expiration: 06/11/2022 Etat de l'habitation mentionné en filigrane Date d'effet: 06/07/2018 - Date d'expiration: 05/07/2024
Energie avec mention	Energie avec mention Date d'effet: 11/10/2022 - Date d'expiration: 10/10/2029
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet: 11/10/2022 - Date d'expiration: 10/10/2029
Gas	Gas Etat de l'habitation mentionné gaz Date d'effet: 07/11/2017 - Date d'expiration: 06/11/2022
Plomb	Plomb - Consultation requise (exposition au plomb) Date d'effet: 12/11/2017 - Date d'expiration: 11/11/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet: 20/10/2017 - Date d'expiration: 19/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit,
Donné à Saint-Géorges, le 11/11/2022.





Certification de personnes
Diagnosticqueur
Porteur disponible sur www.ice.fr
Rue d'Alsace, Espace Performance - Bât C - 35760 Saint-Géorges



100% IMMOBILIER
C.E.D.E.F. 100% IMMOBILIER
100% IMMOBILIER



Annexe n°5

guide préparatoire edl sortie

Guide préparatoire Etat des lieux de sortie



Vous êtes locataire et vous quittez votre logement.
La première chose à se demander c'est :

« comment mettre toutes les chances de mon côté
pour récupérer mon dépôt de garantie versé à
l'entrée dans les lieux? »

Astuce N°1 Effectuez le **nettoyage** complet de votre logement sans oublier de frotter les joints de carrelage, de nettoyer les vitres des deux côtés, **dégraisser** l'électroménager. Lessivez les murs pour enlever les traces d'occupation.



Astuce N°2 Les robinets doivent fonctionner normalement et avoir un jet régulier. Si vous remplacez le pommeau de douche, veillez à ce qu'il puisse s'accrocher au support mural. Enfin le flexible de douche doit être en bon état et ne pas fuir.

Si vos robinets gouttent, les joints sont à changer, vérifiez que les robinets et les brise-jets ne soient pas entartrés. **Pour les détartrer**, vous pouvez les laisser tremper 2 jours dans un demi-verre de vinaigre blanc mélangé à deux cuillères à soupe de sel avec un peu de jus de citron. Veillez à ce que les éviers ne présentent pas de trace de calcaire

Astuce N°3 Les bondes doivent retenir l'eau dans les lavabos, les baignoires et les éviers. Vérifiez que les siphons ne fuient pas et pensez à les nettoyer pour qu'ils ne soient pas obstrués.



Astuce N°4 Les joints d'étanchéité présents autour du plan de travail de la cuisine, des plaques de cuisson, du lavabo, du bac à douche ou de la baignoire **doivent être propres** et en bon état car ils assurent l'étanchéité et évitent ainsi les dégâts des eaux.



Astuce N°5 Concernant les toilettes, vérifiez que la chasse d'eau fonctionne et qu'il n'y a **pas de fuite**. Le robinet de la chasse d'eau ne doit pas goutter, il doit s'ouvrir et se fermer sans difficulté. **Pensez à détartrer** la cuvette. L'abattant WC doit être en bon état. Enfin, si l'émail de vos sanitaires présente quelques éclats, il existe des produits pour les réparer.

Astuce N°6 Rebouchez les trous proprement à l'enduit lisse, après avoir retiré les chevilles du mur, et pensez à poncer une fois sec avec du papier de verre. Si des traces ou des tâches sont présentes, il y a lieu de **lessiver ou de repeindre** le pan de mur concerné. Si vous constatez des moisissures sur les murs, vous pouvez les éliminer avec de l'eau de javel diluée.



Enfin, si vous avez subi un dégât des eaux, n'oubliez pas d'établir une déclaration auprès de votre compagnie d'assurance.

Il existe des « **éponges magiques** » vendues dans tous les magasins de bricolage qui sont très efficaces et retirent quasiment 100% des traces et salissures



Astuce N°7 Vous devez nous rendre le même nombre de clés que nous vous avons remis lors de votre entrée dans les lieux, bips et badges vigik inclus. Vérifiez également le bon état de fonctionnement de vos serrures. Pour cela, nous vous conseillons de les graisser régulièrement.



Astuce N°8 Si une vitre est cassée, n'oubliez pas que ce type de sinistre est habituellement couvert par votre assurance habitation. Les loquets de fermeture de vos fenêtres et portes doivent fonctionner parfaitement et les volets roulants doivent monter et descendre sans grincer. Les lattes qui les composent ne doivent pas laisser passer le jour une fois fermés.

Astuce N°9 Néons, sonnettes et radiateurs doivent fonctionner. Vérifiez également le bon état de marche des prises et interrupteurs ainsi que la présence de douilles et d'ampoules dans chaque pièce.

Attention : les nouvelles normes imposent des douilles sécurisées et les dominos sont à présent interdits. Si vous avez un doute, vous pouvez toujours laisser un plafonnier en place.



Astuce N°10 Nettoyez les bouches d'aération et les ventilations dans les pièces telles que cuisine, salle de bain et WC

Enfin, pensez à suspendre vos abonnements EDF, téléphone et Internet et à effectuer votre changement d'adresse.



Astuce N°11 Pour les logements avec jardins et les extérieurs, veillez à ce que ces derniers soient entretenus (herbe tondue, massifs désherbés, arbres et arbustes taillés, clôtures entretenues, robinets et prises extérieurs en bon état et fonctionnels).

Pensez à démailler les terrasses et à déboucher et nettoyer les gouttières ainsi qu'à désengorger les conduits et descentes d'eau.

Vérifiez que toutes les serrures, gonds et systèmes de fermeture tels que portillons, portes de garage et gonds sont graissés et fonctionnels.

Concernant le chauffage

Si votre mode de chauffage est électrique, dépoussiérez les convecteurs et radiateurs.

Si votre production de chauffage passe par une chaudière, l'entretien annuel doit être fait et un contrat d'entretien souscrit auprès d'un professionnel.

ATTENTION : le certificat d'entretien vous sera demandé ! En cas de non présentation de ce justificatif, un entretien complet vous sera facturé.

Les flexibles de gaz devront être changés et aux normes en vigueur (la date de validité est écrite sur la gaine)

Le ramonage des cheminées doit être effectué annuellement (comme la chaudière) et un justificatif de réalisation sera également exigé à la sortie, comme chaque année



Que se passe-t-il lorsque vous quittez un logement ?

Bon à savoir :

C'est l'état des lieux de sortie qui définit si votre agence ou bailleur imputera sur votre dépôt de garantie une somme correspondante à des devis pour d'éventuels travaux à effectuer.

Lors de votre sortie, l'agence ou le bailleur procède à la régularisation des charges pour l'année en cours et jusqu'au jour de votre sortie.

Le montant de cette régularisation est créditée imputée sur le montant du dépôt de garantie. *(Comme le prévoit la loi, le bailleur pourra garder 20% du montant de votre dépôt de garantie s'il est en attente de réception des éléments nécessaires pour le calcul de cette régularisation)*

Dernières recommandations

Refixez les plinthes qui se seraient éventuellement décollées.

Votre garage et votre cave doivent être vides et balayés.

Veillez à ce que les portes coulissantes de placards soient bien dans les rails et ferment correctement, sinon, prenez soin de les remplacer, ainsi que les roulettes et clips. Veillez également au réglage et à l'alignement des portes ainsi qu'au bon état des étagères qui devront être à remplacer si nécessaire (les poignées de portes doivent être en bon état et correctement fixées).

Nettoyez les bouches d'aération et les ventilations dans les pièces telles que cuisine, salle de bain et WC.

Les hottes et grilles de hottes doivent être propres et les filtres changés.

Refixez les prises et interrupteurs et vérifiez la fixation des caches.

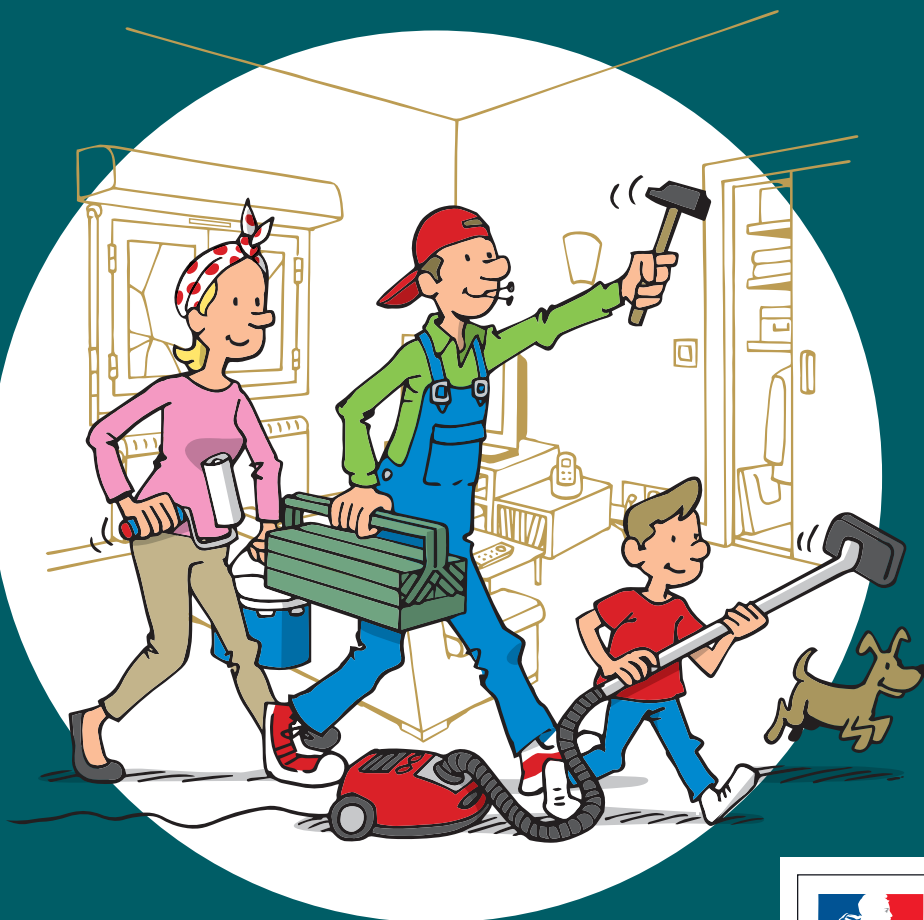


Annexe n°6

guide réparations locatives

Votre habitat

Qui répare, qui entretient ?



Guide illustré
des réparations locatives

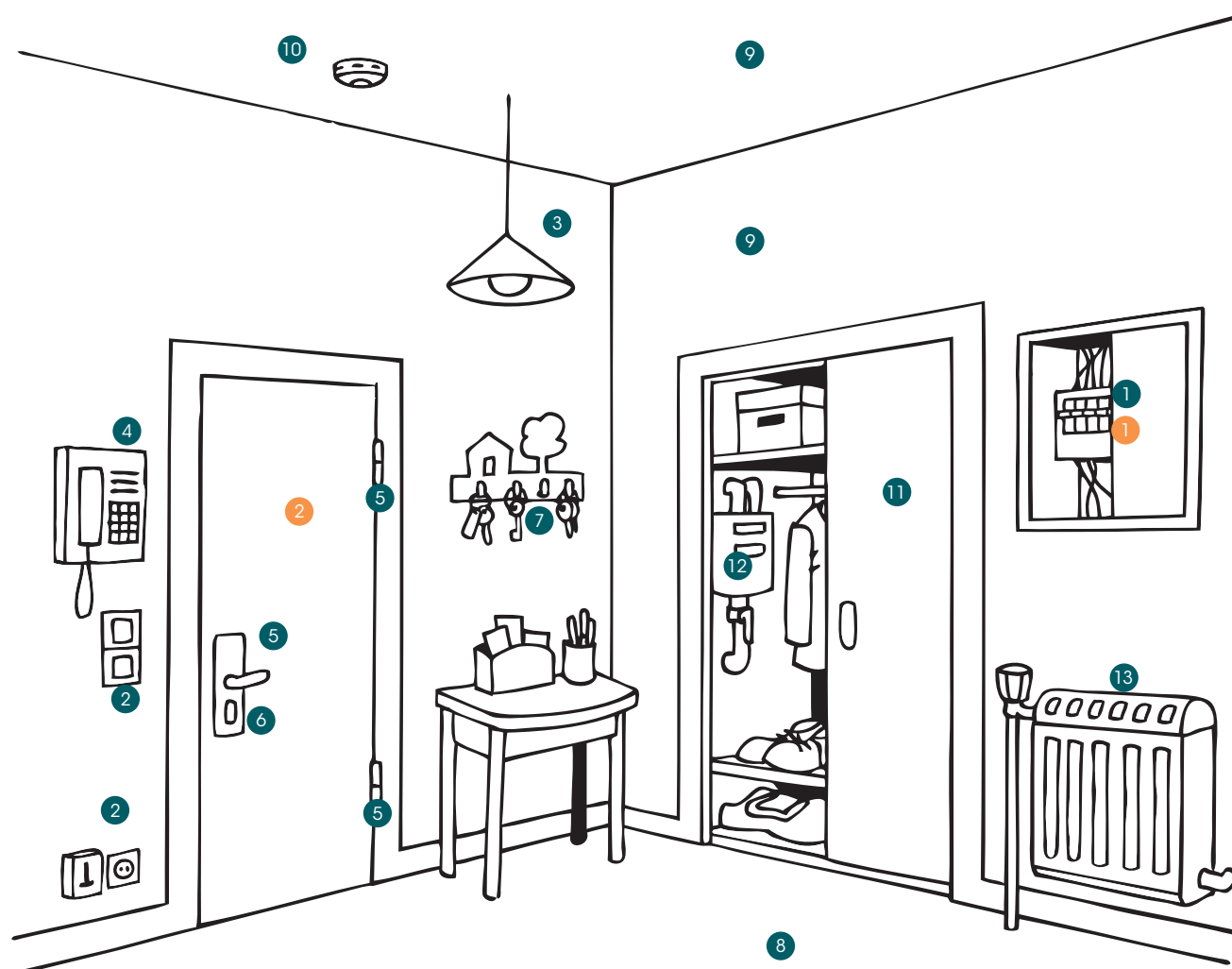
Commission nationale de concertation



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Locataire

- 1 **Tableau électrique**
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**
entretien et remplacement si détériorés
- 3 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 4 **Interphone**
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 **Portes**
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
 - poignée : entretien, remplacement
- 6 **Serrures, canons**
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 **Clés et badges**
remplacement
- 8 **Sol**
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 **Plafond - murs**
 - maintien en état de propreté
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage des trous



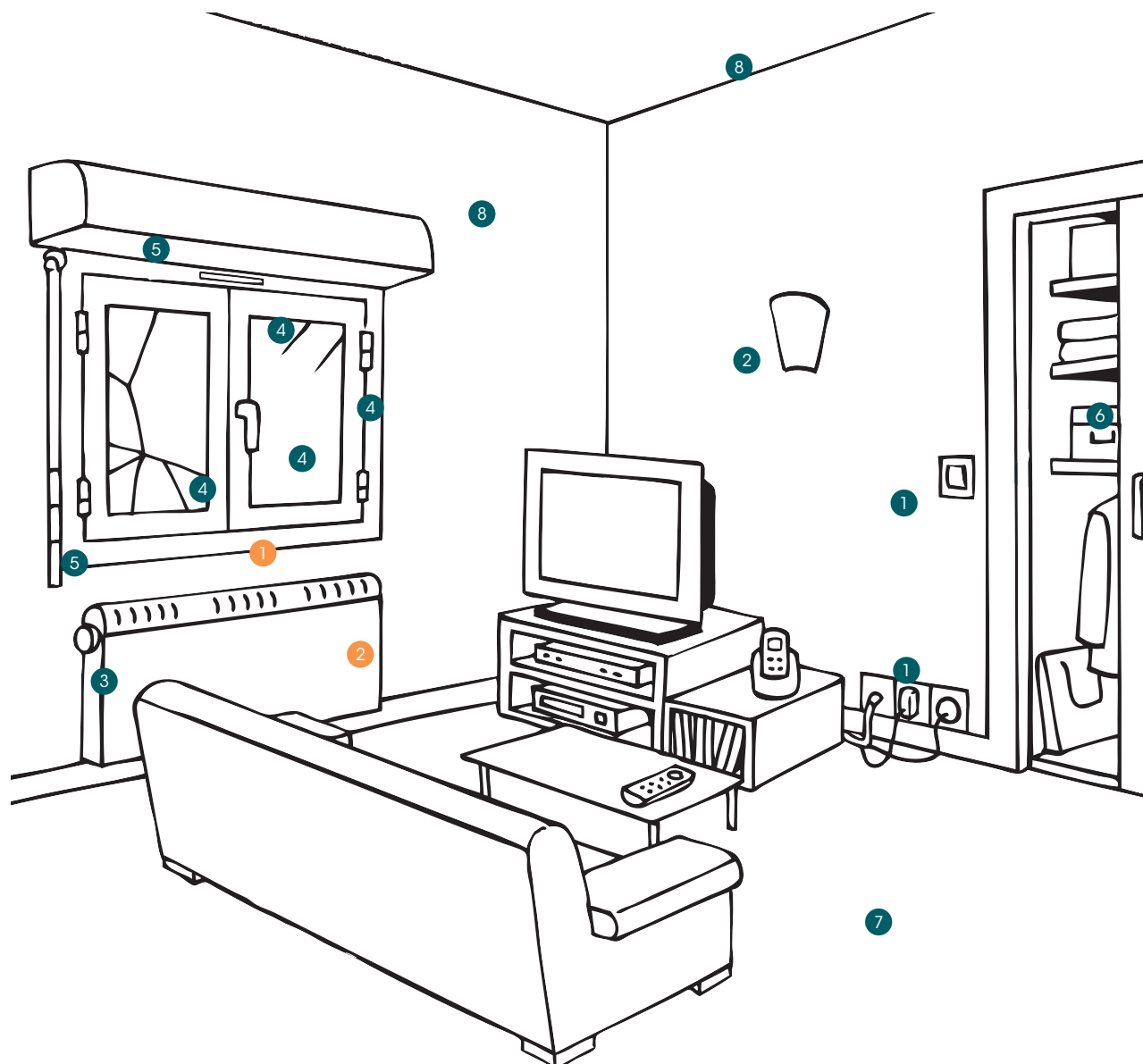
- 10 **Détecteur de fumée**
Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 **Placards**
 - remplacement des tablettes et tasseaux
 - remplacement des boutons et poignées
 - graissage
- 12 **Compteur d'eau individuel**
entretien
- 13 **Radiateurs**
entretien

Propriétaire

- 1 **Tableau électrique**
remplacement
- 2 **Porte d'entrée**
remplacement, sauf en cas de dégradations

Locataire

- ❶ Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV
entretien et remplacement si détériorés
- ❷ Douilles, ampoules
entretien et remplacement
- ❸ Radiateurs
• entretien
- ❹ Fenêtres
• entretien poignée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• grille d'entrée d'air : nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- ❺ Volets et stores
• graissage et entretien courant
• entretien du mécanisme de commande
- ❻ Placards
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- ❼ Sol
• entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum, moquette



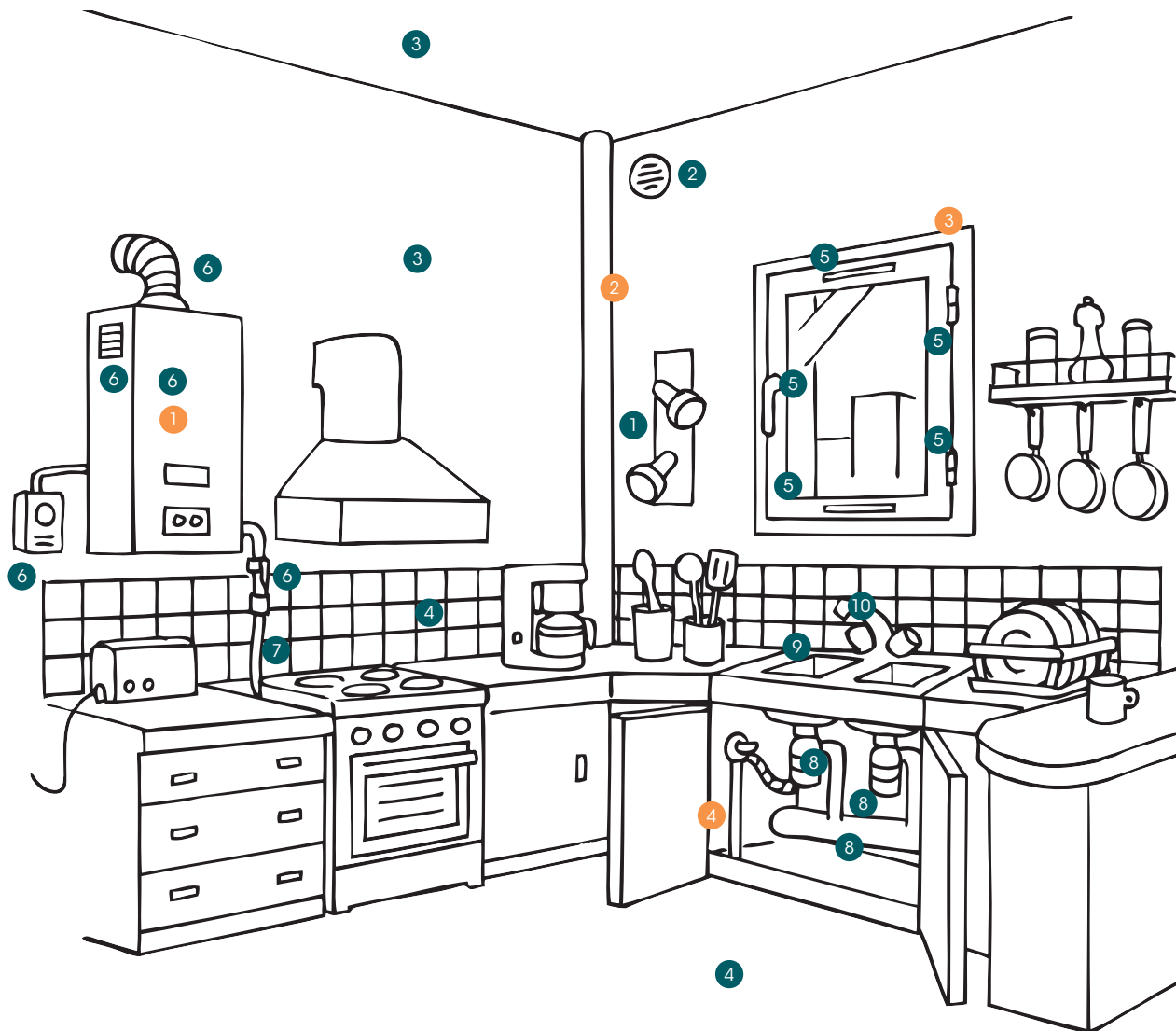
- ❸ Plafond - murs
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture et tapisseries
• rebouchage de trous

Propriétaire

- ❶ Fenêtres
remplacement
- ❷ Radiateurs
remplacement

Locataire

- 1 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
 - nettoyage
 - interdiction de boucher
- 3 **Plafond - murs**
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage de trous
- 4 **Sol et faïence**
 - entretien et pose de raccords
 - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 **Fenêtres**
 - entretien poignée
 - graissage gonds, paumelles et charnières
 - grille d'entrée d'air : nettoyage
 - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 **Chaudière**
 - nettoyage grille
 - remplacement tétine gaz
 - thermostat d'ambiance
 - ramonage conduit
 - entretien annuel par un professionnel
- 7 **Gaz**
 - remplacement flexible
 - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



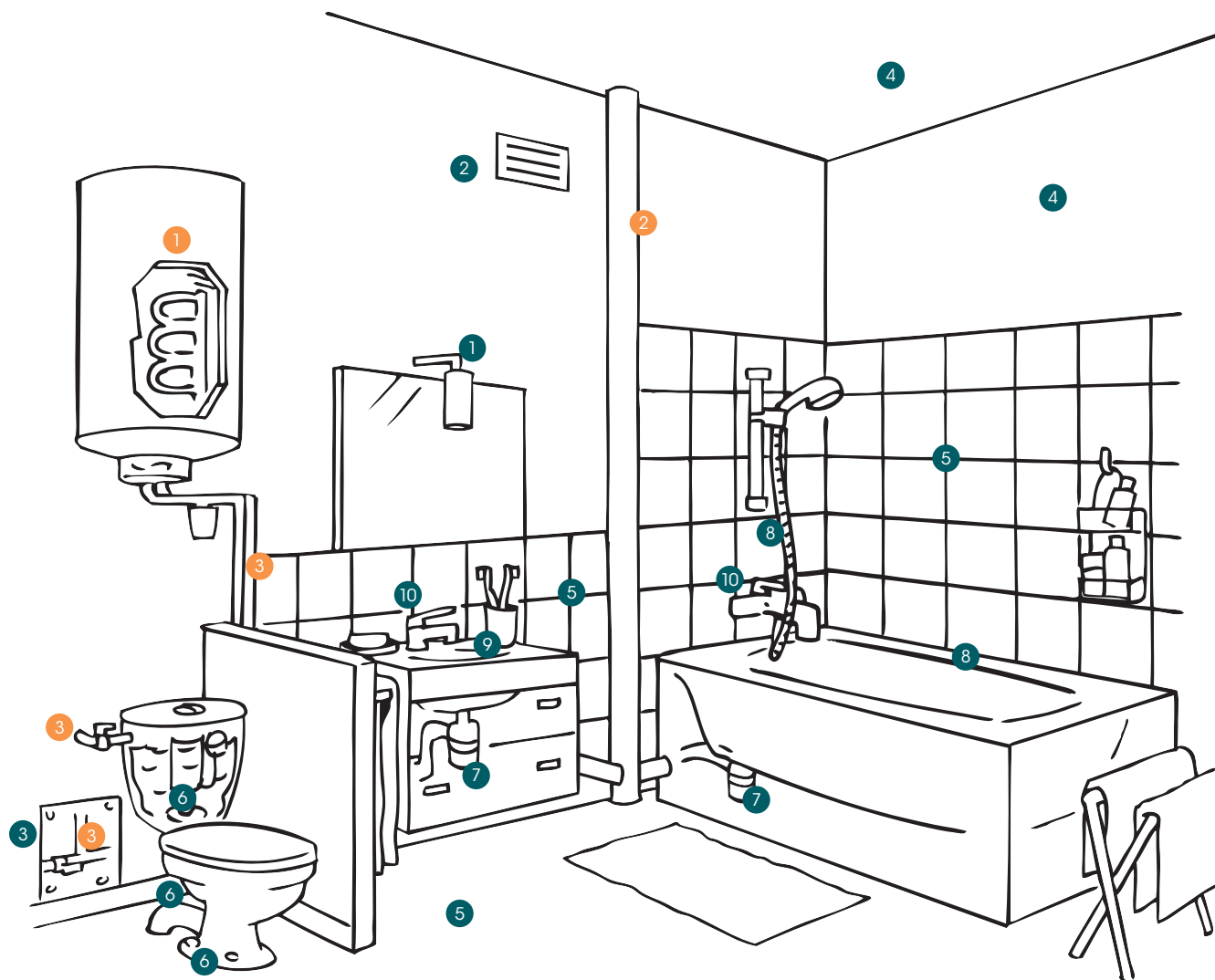
- 8 **Évacuation/arrivée d'eau**
 - débouchage évacuations sous évier
 - entretien et débouchage siphons
 - remplacement joints et colliers
- 9 **Évier**
 - remplacement joints silicone
 - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 **Robinetterie**
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

- 1 **Chaudière**
remplacement
- 2 **Colonne d'eau usée**
remplacement
- 3 **Fenêtres**
remplacement
- 4 **Conduit d'alimentation d'eau**
remplacement

Locataire

- 1 Appliques, douilles et ampoules
réparation et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC
• nettoyage
• débouchage
- 3 Porte de la gaine technique
• nettoyage
- 4 Plafond - murs
• menus raccords de peinture,
tapisseries
• rebouchage de trous
- 5 Sol et faïence
entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum,
moquette
- 6 WC
• remplacement joints pipe,
joints et colliers
• remplacement fixations sol
• débouchage évacuations
- 7 Évacuations d'eau
• débouchage siphons, évacua-
tions baignoire, douche et
lavabo jusqu'à la colonne
• remplacement joints et colliers
- 8 Douche et baignoire
• remplacement tuyaux flexible
• remplacement joints silicone



- 9 Lavabo
• remplacement joints silicone
• nettoyages dépôts calcaire
- 10 Robinetterie
remplacement de joints,
clapets et presse-étoupe

Propriétaire

- 1 Ballon électrique
• remplacement
• détartrage
- 2 Colonne d'eau usée
remplacement
- 3 Conduit d'alimentation d'eau
remplacement

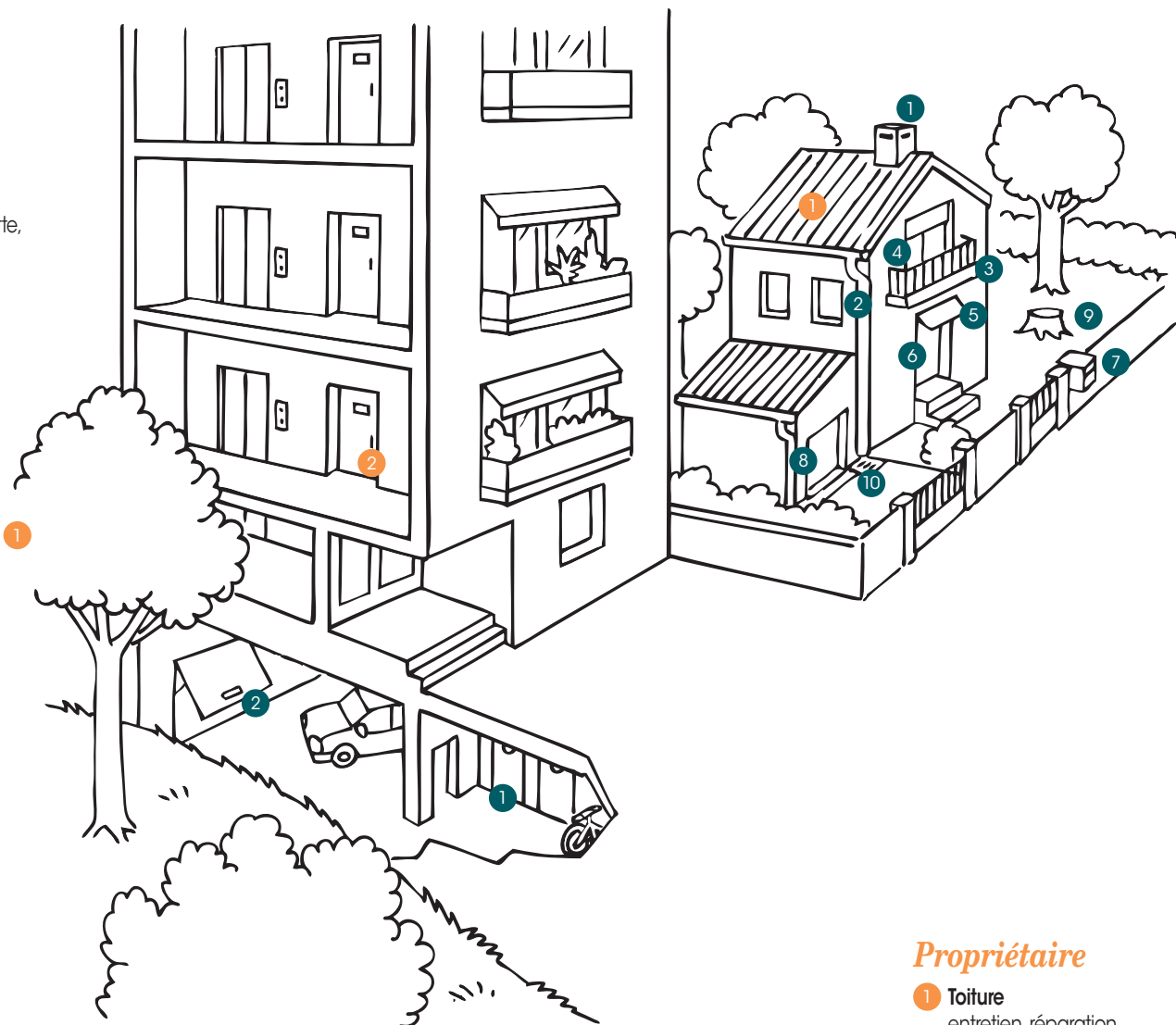
Immeuble

Locataire

- 1 Cave
entretien de la porte
- 2 Box
entretien poignée, chaînette, ressorts

Propriétaire

- 1 Arbres
élagage
- 2 Porte palière
remplacement
sauf dégradations



Maison individuelle

Locataire

- 1 Cheminée
ramonage
- 2 Gouttières, chéneaux
descentes eaux pluviales
• débouchage, nettoyage et entretien de
la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 3 Balcon
débouchage évacuation
- 4 Volets et grilles
• entretien et remplacement lames
• graissage gonds, paumelles et charnières
- 5 Auvent
entretien, nettoyage
- 6 Porte d'entrée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• poignée : entretien, remplacement
• serrures, canons : graissage et
remplacement petites pièces
• clés et badges : remplacement
- 7 Boîte aux lettres
• entretien portillons
• remplacement serrures et gonds
• remplacement clés
- 8 Porte garage
• entretien peinture
• remplacement poignée,
chaînette, ressorts...
- 9 Fosse septique
vidange, entretien
- 10 Compteurs d'eau
• entretien
• protection contre le gel

Propriétaire

- 1 Toiture
entretien, réparation

Façade

Locataire

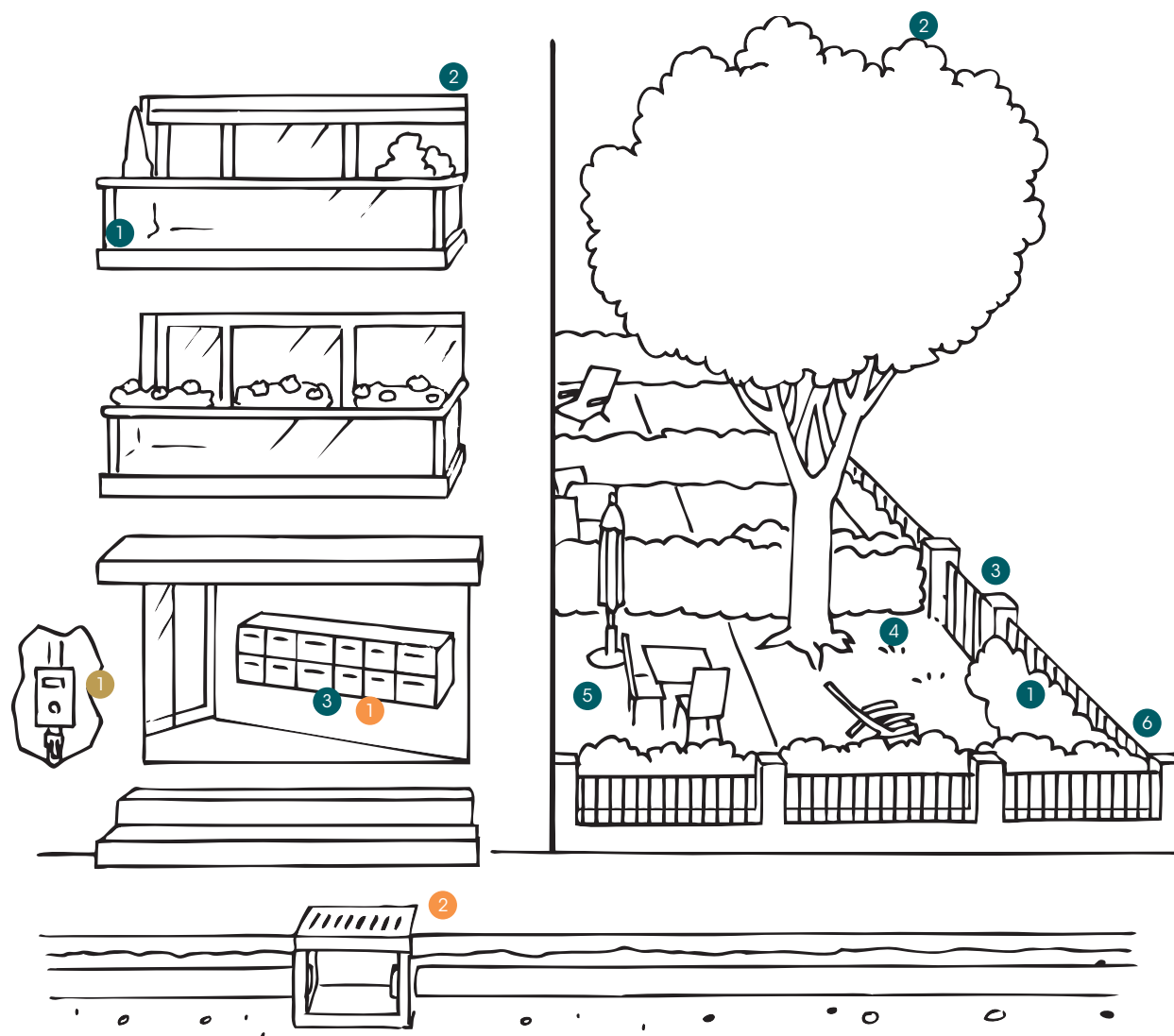
- 1 Balcon
débouchage évacuation
- 2 Volets et grilles
 - entretien
 - remplacement lames
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
- 3 Boîte aux lettres
 - entretien portillons
 - remplacement serrures et gonds
 - remplacement clés

Propriétaire

- 1 Batterie de boîtes aux lettres
remplacement
- 2 Canalisations
réparations

Contrat d'entretien (si pas de contrat : locataire)

- 1 Compteurs d'eau et fluides
entretien



Jardin privatif

Locataire

- 1 Haies, arbustes
entretien, taille et remplacement
- 2 Arbres
taille, élagage et échenillage
- 3 Portillon
réparation
- 4 Pelouse
entretien, tonte
- 5 Terrasse
entretien, démoussage
- 6 Grille
 - nettoyage et graissage
 - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des Sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ANNEXES

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures 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. - Ouvertures intérieures et extérieures.

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 verrous 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 intérieures

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 sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture.

Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie

a) Canalisations d'eau

Dégorgement.

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe 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 de douches.

V. - Équipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux.

Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de

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 nécessitées par la dépose des bourrelets

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON

Contrats d'entretien

- Afin de vous aider dans l'obligation d'entretien, votre bailleur peut conclure certains contrats d'entretien avec des entreprises dont le coût est répercuté sur vos charges.
- Ces contrats garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

Détecteurs de fumée : articles R129-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Chaudière : Article R 441-4-1 et suivants du code de l'environnement.

Questions sur les réparations locatives ?

S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état. Le

propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (cf. art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le **locataire** doit effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant et participer aux charges (cf. art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le présent guide a été créé par la Commission nationale de Coprésentation (CNC) en 1986 et a été actualisé par la Commission nationale des représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

Ministère de la Cohésion des territoires

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme
et des Paysages
Tour Sequoia
92055 La Défense cedex

www.cohesion-territoires.gouv.fr





Annexe n°7

rib agence ami niort

Identifiant national de compte bancaire - RIB

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise
15519	39102	00021085102	64	EUR

CM NIORT

Identifiant international de compte bancaire

IBAN (International Bank Account Number)

FR76	1551	9391	0200	0210	8510	264
------	------	------	------	------	------	-----

BIC (Bank Identifier Code)
CMCIFR2A

Domiciliation

CM NIORT
11 RUE ERNEST PEROCHON
BP 183
79006 NIORT CEDEX
Tél : 05-49-77-37-37

Titulaire du compte (Account Owner)

GROUPE IMMOBILIER AMI
COMPTE GESTION
13 AVENUE DE LA REPUBLIQUE
79000 NIORT

Remettez ce relevé à tout organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.

PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

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

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0

8 Allées Henri Pigis

14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et

de conformité N° : 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 6401ac36d638f2c9110ebe43

Nombre total de pages signées : 92

Nombre d'annexes signées : 7

Clé de hachage : 04f01bd61c189433316dd6804625b5b6



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr