



CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT

Conditions particulières

DESIGNATION DES PARTIES

Aux conditions générales jointes et aux conditions particulières qui vont suivre, l'Association pour le Logement des Jeunes en Occitanie, dénommée le bailleur, loue à :

M. RHAYOUTE ABDELMALEK

Ci-dessus dénommé(e) (s) le(s) preneur (s), les locaux et équipements ci-après, qui les accepte(nt) aux conditions suivantes :

Date d'effet du bail : 10/10/2022

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

N° de module : 3791140T2C

Nom du programme : RESIDENCE ETUDIANTE APOLLINAIRE

Adresse postale : 4 place Agapito Nadal

Appt 622

31300 TOULOUSE

Etage : 06

Le logement se situe dans un ensemble constituant :

une mono propriété



une copropriété



DESCRIPTIF DES LOCAUX LOUES

TAILLE

Surface habitable : 33,35 m²

Surface corrigée : 33,35 m²

Type : T2

DUREE DU PREAVIS

Le préavis de résiliation, adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, est de 1 mois.

SOMMES FACTUREES A LA DATE D'EFFET DU CONTRAT

LIBELLE	MONTANT
Loyer attaché au logement	264,80 €
Dont loyer	
- logement	264,80 €
Provisions pour charges	113,60 €
- dont charges generales	81,19 €
- dont provisions chauffage	32,41 €
Prestations complémentaires	10,00 €
Location Mobilier	26,20 €
Contribution pour le partage des économies de charges	« partage économies » 0,00 €
TOTAL	414,60 €

Le montant du dépôt de garantie s'élève à 264,00 €.

Mode de paiement du dépôt de garantie :

Date signature du contrat	
---------------------------	--

Le présent bail et ses documents annexes sont signés de manière électronique par le(s) preneur(s) et le bailleur.

LISTE DES EQUIPEMENTS DU LOGEMENT

N° de module : 3791140T2C

EQUIPEMENTS

Dans le logement	Annexes	Equipements communs
Chauffage privatif <input type="checkbox"/>	Place de stationnement <input type="checkbox"/>	Chauffage collectif <input checked="" type="checkbox"/>
Eau chaude privative <input type="checkbox"/>		Eau chaude collective <input checked="" type="checkbox"/>
VMC individuelle <input type="checkbox"/>		VMC collective <input checked="" type="checkbox"/>
Plaques électriques <input checked="" type="checkbox"/>		Ascenseur <input checked="" type="checkbox"/>
Réfrigérateur <input checked="" type="checkbox"/>		Local à vélos <input type="checkbox"/>
Modem internet <input checked="" type="checkbox"/>		Espaces verts <input type="checkbox"/>
		Contrôle d'accès <input checked="" type="checkbox"/>
		Portail automatique <input type="checkbox"/>
		Panneaux solaires <input type="checkbox"/>
		Antenne/Parabole TV <input checked="" type="checkbox"/>
		Câble <input type="checkbox"/>
		Local poubelles <input checked="" type="checkbox"/>
		Conteneurs enterrés <input type="checkbox"/>

<p>ANNEXE AUX CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT</p>

TOUT CORPS D'ETAT

Le preneur est informe qu'à la prise d'effet de son bail un accord collectif conclu avec les associations des locataires, le dispense des reparations locatives de plomberie, electricite, serrurerie et menuiserie dans son logement. Ces entretiens et reparations seront effectues dans le cadre d'un contrat souscrit par la sa des chalets aupres d'une entreprise dont les coordonnees et la teneur du contrat seront portees a la connaissance du preneur a son entree dans les lieux. Le cout de la prestation forfaitaire fera l'objet d'une facturation mensuelle clairement identifiee sur l'avis d'echeance.

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

EXPOSE

CHAMPS D'APPLICATION

Les présentes conditions générales de location viennent compléter les conditions particulières signées par le ou les preneurs. Elles sont elles-mêmes complétées par tous les textes législatifs ou réglementaires du droit positif et peuvent être enrichies par un règlement intérieur propre à chaque ensemble d'habitations individuel ou collectif, porté à la connaissance du preneur lors de son entrée dans les lieux.

Les conditions générales de locations sont opposables au preneur et occupants du logement, ainsi qu'aux personnes qu'il introduit dans son logement ou les parties communes, uniquement pour les dispositions les concernant.

Le logement, objet du contrat de location fait l'objet d'une convention avec l'Etat.

Ce contrat est établi conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment le titre V du Livre III et le titre IV du Livre IV), ainsi qu'à celles du décret n°85-1232 du 5 novembre 1985, de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et la loi n° 98-657 du 28 juillet 1998 ainsi qu'aux conditions particulières ci-après.

La convention est tenue en permanence à la disposition du locataire au Siège de la société. Elle conditionne pendant sa durée l'ouverture du droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires qui y sont éligibles. Sauf disposition contraire, il appartient au locataire d'effectuer

toutes les démarches utiles auprès de l'organisme liquidateur de l'APL afin de pouvoir bénéficier de cette prestation.

ARTICLE 1

DUREE DU CONTRAT

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction. La date de prise d'effet du contrat est fixée aux conditions particulières.

Le preneur bénéficie du droit au maintien dans les lieux sous réserve du respect des obligations mises à sa charge conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux logements appartenant aux Entreprises Sociales pour l'Habitat.

Le droit au maintien dans les lieux est toutefois susceptible d'être remis en cause dans les conditions fixées par les articles L442-3-1 à L442-4 du Code de la construction et de l'habitation et de leurs décrets d'application dans les hypothèses suivantes :

- En cas de sous occupation du logement (L442-3-1) telle que définie par l'article R 641-4 du Code de la construction et de l'habitation. Sont ainsi en sous occupation les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.
- Si le logement loué est adapté au handicap et ne se trouve plus occupé par une

personne présentant un handicap (L442-3-2)

- Lorsque le locataire présente, au vu des résultats de l'enquête annuelle, des ressources deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements durant deux années consécutives (L442-3-3 et L442-4).

ARTICLE 2

LOYERS, CHARGES ET PRESTATIONS ECUPERABLES

2-1) Loyers

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixé au contrat de location. Le loyer sera révisé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux Entreprises sociales pour l'habitat (art. L442-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le loyer, payable à terme échu au domicile de la société est portable.

A défaut de précision contraire du preneur lors de son règlement, tout versement s'impute à la dette la plus ancienne.

Des travaux d'amélioration ou des accords collectifs ou individuels pourront donner lieu à une augmentation spécifique.

2-2) Supplément de loyer de solidarité

Si en cours du bail, les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer dépassent les plafonds d'attribution HLM, le preneur dans le respect de la réglementation applicable aux logements

appartenant aux Entreprises sociales pour l'habitat, pourra être tenu de payer un supplément de loyer de solidarité. A cet effet, le bailleur demande périodiquement à chaque locataire communication de ses ressources ainsi que sa situation familiale afin de déterminer son assujettissement au supplément de loyer de solidarité. Le preneur est tenu de répondre à cette enquête sous peine de se voir appliquer un supplément de loyer de solidarité forfaitaire ainsi qu'une pénalité non remboursable fixée par décret en Conseil d'Etat.

Si le preneur se trouve assujéti au supplément de loyer de solidarité, ce supplément sera remis en recouvrement en même temps que le loyer principal et il apparaîtra sur le même avis d'échéance.

2-3) Charges récupérables

La liste des charges récupérables, en application de l'article L442-3 du Code de la construction et de l'habitation est fixée par décret en Conseil d'Etat ou éventuellement par un accord collectif. Une copie en est donnée au preneur lors de la signature des présentes.

Les charges récupérables et les différentes taxes locatives sont payables par provision mensuelle avec régularisation annuelle lors de l'arrêté définitif des comptes.

Les provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs, soit par un budget prévisionnel.

Le bailleur communique au preneur, dès son établissement définitif, le décompte par nature des charges ainsi que dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre les locataires.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de l'exigibilité des sommes dues au titre de la régularisation des charges, pour

s'acquitter du règlement ou solliciter un accord écrit de délai de paiement auprès du bailleur. Durant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du preneur, au siège social du bailleur, ou au sein de la Direction d'agence, le cas échéant.

2-4) Prestations récupérables

La liste des réparations locatives est fixée par décret en Conseil d'Etat. Elles concernent notamment les dépenses d'entretien et de menues réparations qui restent à la charge du preneur.

La signature du bail vaut acceptation expresse des contrats d'entretien souscrits par le bailleur pour le compte du preneur en vue d'assurer l'entretien des éléments d'équipements du logement. Le preneur s'engage à prendre à sa charge la quote-part locative lui incombant à ce titre.

ARTICLE 3

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse à la signature des présentes un dépôt de garantie dont le montant mentionné sur le bail représente un mois de loyer sans les charges.

A moins de stipulation contraire, notamment à l'encontre des preneurs bénéficiant de la caution du Fonds de Solidarité Logement (FSL), ou du 1% logement, la signature des présentes vaut quittance.

Le preneur ne pourra se prévaloir du versement du dépôt de garantie pour se dispenser du paiement de l'une quelconque des mensualités de loyer, notamment la dernière du préavis.

Cette somme, non productive d'intérêts et non révisable, sera restituée au preneur en fin de contrat deux mois après remise en main propre, ou par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur, ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. 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 l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de pluralité de preneurs, le remboursement du dépôt de garantie, qui suppose la restitution effective des lieux, se fera au profit exclusif du dernier sortant.

ARTICLE 4

ETAT DES LIEUX

Il est dressé un état des lieux contradictoire, d'une part lors de l'entrée dans les lieux et d'autre part lors du départ du logement.

4-1) A l'entrée dans les lieux

L'état des lieux permet de constater l'état dans lequel le logement est donné à bail.

Si elles n'ont pu être décelées lors de l'entrée dans les lieux, les anomalies cachées et de fonctionnement doivent être signalées au bailleur par lettre recommandée avec AR dans un délai de 10 jours à compter de la signature de l'état des lieux entrant, à peine de forclusion.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le preneur peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

4-2) Lors du départ du logement

L'état des lieux permet de vérifier que le preneur a exécuté pendant la durée de la location les réparations locatives à sa charge visées à l'article 2.4, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ou résultant du contrat. Il permet en outre de déterminer les remises en état éventuelles et les réparations pouvant résulter des dégradations et pertes dont il doit répondre pendant la durée du contrat.

4-2-1) Pré état des lieux

Pour faciliter l'information du preneur et lui permettre pendant la durée du préavis d'exécuter ses obligations, un pré état des lieux pourra lui être proposé. Un constat amiable sera alors contradictoirement établi entre les parties afin d'énumérer les réparations à effectuer.

Les travaux de remise en état suivant le pré état des lieux réalisés par le preneur doivent être effectués dans les règles de l'art à l'aide de fournitures de qualité. Le bailleur pourra refuser la réception de tous travaux ne répondant pas à cette exigence.

4-2-2) Etat des lieux sortant

L'état des lieux sortant est effectué aux jours et heures fixés par la société, en présence du preneur ou de son représentant dûment mandaté.

Les lieux et les annexes, s'il en existe, doivent être remis vides, propres et en bon état.

A défaut d'exécution totale ou partielle non conforme aux règles de l'art, le preneur partant sera redevable d'une indemnité compensatoire, calculée par le bailleur et communiquée au preneur. Le tarif utilisé pour les travaux courants sera celui résultant d'une consultation réalisée par le bailleur conformément aux règles des marchés HLM. Ce tarif est tenu à la disposition du locataire et lui est transmis avec l'accusé de son congé. A défaut de constat contradictoire lors de la restitution des clés, l'état des lieux sera, établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 5

OBLIGATION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions contenues à l'article 6 de la loi 896462 du 6 juillet 1989 modifiant la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au preneur le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habilité telles que définies par la réglementation.
- b) D'assurer au preneur la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, contresignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus.
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par les contrats et d'y faire

toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- d) Un mois avant la régularisation des charges locatives, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre le locataire et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans les conditions normales, à la disposition des locataires. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

ARTICLE 6

OBLIGATION DU LOCATAIRE

La présente location est consentie au preneur aux clauses et conditions suivantes que celui-ci s'engage à respecter :

6-2-1) Conformément aux dispositions contenues à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le preneur est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, le

paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.

- b) D'user paisiblement des locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les lieux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la réparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Les deux derniers alinéas de l'article

1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

A défaut de laisser l'accès à son logement, le preneur s'expose après mise en demeure restée infructueuse, à y être contraint par voie judiciaire, sous astreinte. Dans ce cas, tous les frais engagés resteront à sa charge.

- f) De ne pas réaliser de travaux dans les locaux loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire à son départ des lieux leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local,
- g) De s'assurer contre les risques locatifs liés à l'immobilier dont il doit répondre en sa qualité de preneur, sous peine de résiliation du bail, car conformément aux articles 1732 et 1733 du Code civil, il est responsable à l'égard de la société de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils n'aient eu lieu sans sa faute. En plus de la

couverture de sa responsabilité locative, le locataire devra souscrire une assurance pour ses biens mobiliers (vol, incendie, explosion, dégât des eaux) couvrant également le recours des voisins ou des tiers. Le locataire est tenu d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe. A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

h) Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L112-1 du Code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g). Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire. Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat. Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance, ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

6-2-2) Généralités

Le locataire devra habiter personnellement les lieux loués, qui constituent sa résidence principale effective, au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à

charge au sens du Code de la construction et de l'habitation. Il ne pourra en aucun cas sous-louer totalement ou partiellement les lieux sous réserve des dispositions de l'article L442-8 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 8 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989, céder son contrat ou même prêter son logement. En cas d'infraction à cette règle, il sera passible d'une amende de 9000 euros conformément aux dispositions de l'article L442-8 du Code de la construction et de l'habitation.

a) Le preneur s'engage à respecter l'esthétique de la résidence ainsi que la destination d'usage des locaux, annexes et jardins, mêmes communs. Le preneur doit veiller particulièrement à ne pas porter atteinte aux bâtiments et installations, ainsi qu'à la tranquillité des autres résidents, notamment par le bruit qu'il occasionne personnellement ou du fait des personnes qu'il héberge temporairement ou dont il a permis l'entrée dans le logement ou les parties communes. A cet effet, il convient de rappeler que les nuisances sonores sont interdites autant le jour que la nuit et que les contrevenants s'exposent à des sanctions pénales. Le preneur devra également veiller à ce que ses visiteurs adoptent un comportement « de bon père de famille » tant à l'égard des autres résidents que des bâtiments et installations.

b) S'il existe un règlement intérieur applicable à la

résidence, il s'impose au preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance.

- c) Le preneur ne pourra installer ou faire installer une antenne émettrice ou réceptrice de radiodiffusion ou télévision sans autorisation expresse et préalable du bailleur et devra se raccorder à l'antenne collective si l'immeuble en est pourvu. Pour les antennes paraboliques individuelles, le locataire devra se conformer au décret du 27 mars 1993 et saisir préalablement à toute installation le bailleur par LRAR. La demande devra comporter le descriptif précis des travaux. La dépose de toute antenne installée sans autorisation sera judiciairement demandée, ainsi que la remise en état des dégâts occasionnés, aux frais du locataire. Il est d'ores et déjà précisé qu'aucune installation impliquant le percement de la façade ne sera autorisée si la résidence fait l'objet d'une isolation par l'extérieur, afin de ne pas détériorer ce dispositif d'isolation.
- d) Le preneur a l'obligation de signaler au bailleur, pendant la durée du bail, toute modification de sa situation familiale, et à son départ, sa nouvelle adresse. De même, il devra signaler au bailleur tout désordre ou anomalie qui pourraient porter atteinte au bon fonctionnement ou à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants.

- e) Le preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives telles que définies par décret.
- f) Le preneur devra satisfaire à ses frais à toutes charges et condition d'hygiène, règlements de police et de salubrité publique et acquittera à leur échéance toutes les contributions personnelles ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet de quelque manière que ce soit. Le preneur devra pouvoir en justifier sur simple demande du bailleur, avant son départ.
- g) Le preneur a l'obligation de répondre aux enquêtes réglementaires qui lui sont envoyées par le bailleur. Notamment, à l'enquête pour le surloyer de solidarité visée à l'article 2-2 des présentes et à l'enquête triennale.

6-2-3) Dans les parties privatives

- a) Le preneur aura la possibilité de détenir un animal dans les lieux loués, sous réserve de l'application des lois n°99-5 du 6 janvier 1999 et n° 2008-582 du 20 juin 2008, relative aux animaux dangereux. Toutefois la détention de chiens appartenant à la 1^{ère} catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code rural est interdite. Seuls les animaux domestiques sont tolérés. Ils devront être sortis en laisse. La responsabilité du locataire pourrait être recherchée en cas de trouble ou de dommages de toute nature

causés par cet animal à l'immeuble ou à des tiers.

- b) Le preneur a la faculté d'améliorer son logement. Pour ce faire, il a l'obligation d'en faire la demande écrite et préalable au bailleur, et d'en recevoir explicitement l'autorisation. A son départ, et quel qu'en soit le motif, il devra soit laisser sans indemnités les améliorations réalisées, soit à la demande du bailleur, remettre les lieux dans leur état initial.
- c) Le preneur s'interdit également de placer aux fenêtres, ou sur les balcons du linge et objets divers. Sont également interdites toutes fixations sur les façades et balcons notamment pour maintenir des plantes, des séchoirs, des dispositifs de réceptions hertziens... De même, le preneur ne devra détenir aucun produit explosif ou inflammable, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur.
- d) Il devra laisser le représentant du bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois qu'il sera nécessaire, pour l'entretien, la réparation, la réhabilitation, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Il s'engage à signaler au bailleur tout sinistre qui nécessiterait des réparations à sa charge.
- e) Il devra assurer la protection de toutes canalisations, appareils comportant une circulation d'eau ou compteur à son usage personnel dans les lieux

loués susceptibles d'être affectés par le gel. En cas de dégâts, sa responsabilité sera recherchée.

f) Le preneur veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des bouches de VMC et de toutes les grilles de ventilation, afin qu'elles ne soient jamais obstruées. Il devra également faire ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les textes légaux et réglementaires en vigueur.

g) Le locataire s'engage à laisser visiter son logement en vue de sa relocation deux heures par jour, pendant la période de préavis du congé. A défaut d'accord entre le preneur et le bailleur, pour fixer l'horaire, les visites auront lieu du lundi au samedi inclus entre 17 et 19 heures. En cas de manquement à cette obligation, entraînant une non relocation immédiate, il sera réclamé au preneur, sur le fondement de l'article 1142 du Code civil, une indemnité pour immobilisation du logement.

h) Le logement est équipé d'au moins un détecteur automatique de fumées, propriété du bailleur. Le locataire est tenu d'en assurer l'entretien et le cas échéant le remplacement de ce ou ces détecteurs conformément aux dispositions de l'article L129-8 du Code de la construction et de l'habitation. Le bon fonctionnement du ou des détecteurs de fumées sera

contrôlé lors de l'état des lieux de sortie. La remise en état ou à défaut le remplacement du détecteur défectueux sera réclamé au locataire.

i) Le cas échéant, le locataire devra assurer l'entretien des éléments mobiliers mis à sa disposition dans le logement (tels que plaques électriques, hotte aspirante, réfrigérateur...) étant précisé que le bailleur se réserve la possibilité de ne pas les remplacer en cas de panne lorsque ces éléments ont été installés dans le logement par le précédent locataire comme cela aura été précisé à l'état des lieux.

6-2-4) Dans les parties communes

a) Le preneur ne pourra déposer ou entreposer dans les parties communes, sauf celles prévues à cet effet, aucun objet notamment voitures d'enfant, vélos, cycles à moteur, meubles... Tous les objets encombrants (cartons, vieux appareils...) devront être acheminés par le preneur, vers une déchetterie. Par ailleurs, tous les objets ménagers devront être déposés - préalablement emballés dans des sachets hermétiques - dans les containers prévus à cet effet, situés généralement dans les locaux vide-ordures.

b) Il est interdit au preneur d'intervenir de quelque manière que ce soit sur un équipement collectif pouvant éventuellement exister dans son logement et ses annexes, ou de

permettre l'accès à quiconque sur le toit terrasse d'une résidence, sauf accord écrit correspondant du bailleur. Sa responsabilité sera recherchée en cas de manquement à cette obligation.

6-2-5) A l'extérieur de la résidence

a) Le preneur doit se conformer à la réglementation relative aux véhicules à moteur ci-après énoncée. A l'intérieur des ensembles d'habitation la vitesse est limitée à 20 km/h. Le stationnement des camions, des remorques et des caravanes, bateaux ou véhicules automobile à l'état d'épave est interdit. Les seuls véhicules autorisés à stationner doivent l'être uniquement sur les emplacements prévus à cet effet. Les véhicules stationnés à des emplacements gênants ou interdits (allées pompiers, sorties de hall d'entrée, aires de collecte des ordures ménagères, voies piétonnes et trottoirs...), ou à l'état d'épave seront enlevés aux frais du preneur, propriétaire ou gardien du ou des véhicules. Les opérations de réparation des véhicules, à quelque titre que ce soit sont proscrites sur les parkings et dans les garages loués.

b) Si le preneur dispose d'un jardin privatif, il le conservera pendant toute la durée de la location en parfait état. Il devra assurer son entretien courant :

tonte de l'herbe, élagage des arbres, taille des haies... Les clôtures, portails et portillons s'il en existe devront être soigneusement entretenus. Il ne pourra être édifié dans le jardin aucune construction, même provisoire et en matériaux légers, ni apporté aucune modification aux clôtures existantes sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur, lequel se réserve à ce sujet un droit d'interdiction absolu. Le preneur s'engage à ne rien entreposer dans son jardin, qui puisse nuire à la sécurité, la salubrité ou même l'esthétique, ou causer un préjudice au voisinage. Le preneur s'engage à se comporter dans son jardin en « bon père de famille ».

- c) Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne génèrent par leurs jeux, aucun trouble de voisinage, ni dégradations, des espaces verts notamment. Les jeux de plein air dans les groupes où il en existe sont mis à la disposition des enfants, sous la responsabilité des parents.

ARTICLE 7

SOLIDARITE

Le terme générique « Preneur » désigne tous les signataires du contrat. Pour les preneurs et conformément aux articles 1200 et suivants du Code civil, il est convenu expressément que l'exécution des différentes clauses des conditions particulières et des présentes, notamment en ce qui concerne le paiement de toutes sommes dues

(loyers, charges, réparations locatives, Supplément de loyer de solidarité...), constitue une obligation solidaire et indivise.

7 – 1 La solidarité entre époux :

- a) Suivant les articles 1751 et 220 du code civil, le droit au bail du local sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est réputé appartenir à l'un ou l'autre des époux, même si le bail a été conclu avant le mariage. B)
- b) Toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.
- c) En cas de séparation des époux, la solidarité persiste jusqu'à retranscription du jugement de divorce sur les registres d'état civil.
- d) Suivant l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, les notifications ou significations faites par le bailleur sont opposables de plein droit au conjoint du locataire si l'existence de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

7-1-2 La solidarité entre partenaires pacsés/co-locataires, concubins

- a) Suivant les articles 515-4 et 1751 du code civil les partenaires liés par un pacte civil de

solidarité sont tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux.

Les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte de responsabilité civil si l'existence de ce partenaire n'a pas été portée préalablement à la connaissance du bailleur.

- b) Suivant l'article 8-1 de la Loi du 6 juillet 1989, la solidarité d'un des co-locataires 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 co-locataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.
- c) En cas de résiliation du contrat de bail, la solidarité entre co-preneurs est réputée acquise et maintenue à l'égard du co-preneur qui a quitté les lieux, au titre du paiement de l'indemnité d'occupation mensuelle dont le montant est égal au montant du loyer et aux charges quittancées, jusqu'à restitution totale et définitive des lieux par le co-preneur qui s'est

maintenu
irrégulièrement.

ARTICLE 8

CONGE DU LOGEMENT

Le preneur peut résilier le contrat de location à tout moment dans les conditions de forme et de délais prévus par la loi n°89-657 du 29 juillet 1998.

Conformément au droit positif, le délai de préavis de droit commun est fixé à 3 mois. Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- 1- Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/1989 ;
- 2- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 3- Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 4- Pour le bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 5- Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 2° et 5° doit préciser le motif invoqué et en justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Pour pouvoir mettre fin au bail, la lettre de congé devra être signée par chacun des époux, concubins ou copreneurs. Le délai de préavis court à compter de la réception de la lettre

recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Tout congé est irrévocable, sauf accord contraire et souverain du bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

ARTICLE 9

CLAUSE RESOLUTOIRE

9-1) Défaut de paiement

Pour défaut de paiement des loyers, du supplément de loyer de solidarité éventuel ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer ou de faire demeurer infructueux.

Si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance du juge des référés.

Toute offre de payer après le délai susmentionné ne fait pas obstacle à la résiliation du bail.

Lorsque les obligations résultant du présent contrat de location sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement de payer au preneur.

9-2) Défaut d'assurance

A défaut de production par le locataire d'une attestation annuelle d'assurance, et d'un mois après une mise en demeure adressée en recommandé et restée infructueuse, le bailleur pourra saisir le juge afin de voir prononcée la résiliation judiciaire du bail, et ce sans aucune autre formalité.

9-3) Non respect des clauses du bail

En cas d'inexécution par le preneur de l'une de ses autres obligations, et en particulier celle prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 « user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location », et un mois après une mise en demeure adressée en recommandé et restée infructueuse, le bailleur pourra saisir le juge afin de voir prononcée la résiliation judiciaire du bail, et ce sans aucune autre formalité.

En cas de trouble du voisinage causé par le locataire et constaté par une décision de justice définitive le contrat est résilié de plein droit.

9-4) Sous occupation du logement

Dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L443-2-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le logement loué se trouve être sous occupé, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant aux besoins du locataire et dont le loyer se trouve inférieur au loyer du logement d'origine.

Au terme des dispositions de l'article R641-4 du Code de la construction et de l'habitation, est considéré comme sous occupé le logement comprenant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement

leur résidence principale. Ne sont pas considérées comme pièces habitables les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensable à l'exercice de cette fonction ou profession.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans les communes de plus de 20 000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogement entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Le locataire est ainsi déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la dernière offre de relogement.

Cette dernière disposition n'est toutefois pas applicable aux :

- Locataires de plus de 65 ans ;
- Locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap (tel que défini par l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles) ;
- Les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique ou ayant à leur charge une personne présentant une perte d'autonomie physique ou psychique ;
- Les locataires de logement situés en zone urbaine sensible.

9-5) Logement adapté au handicap n'étant plus occupé par une personne présentant un handicap

Dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L443-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors que le logement

loué adapté au handicap n'est plus occupé par le ou les occupants présentant un tel handicap, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant aux besoins du locataire et dont le loyer se trouve inférieur au loyer du logement d'origine.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans les communes de plus de 20 000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogement entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux.

Le locataire est ainsi déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la dernière offre de relogement. Ce délai est de 18 mois en cas de décès d'une personne handicapée à charge du locataire.

Cette dernière disposition n'est toutefois pas applicable aux locataires de plus de 65 ans.

9-6) Ressources supérieures au double des plafonds de ressources

Dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L443-263 et L442-4 du Code de la construction et de l'habitation, se trouve déchu du droit au maintien dans les lieux le locataire dont les ressources constatées à l'issue de l'enquête annuelle SLS sont deux années consécutives au moins deux fois supérieures au plafond de ressources applicables pour l'attribution du logement. Le bailleur en informe le locataire dès lors que les résultats de l'enquête font apparaître que le locataire entre dans le champ d'application de l'article L443-2-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette déchéance du droit au maintien dans les lieux intervient à

l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître pour la deuxième année consécutive le dépassement du double des plafonds de ressources.

Six mois avant l'échéance du délai de 3 ans, le bailleur notifie par LRAR au locataire la date à laquelle les locaux doivent être libres de toute occupation.

A l'issue de cette échéance, le locataire sera déchu de son titre d'occupation.

Le présent article ne s'applique que dans les zones géographiques présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement définies par décret, et le cas échéant par décision du Conseil d'administration du bailleur.

La déchéance du droit au maintien dans les lieux est remise en cause :

- Si le locataire justifie dans le délai de 3 ans que ses

Fait à TOULOUSE, le
LE BAILLEUR

Si le locataire atteint l'âge de 65 ans au cours de la première année du délai de 3 ans ;

- Si le locataire présente un handicap ou a la charge d'une personne présentant un handicap au sens de l'article L114 du Code de l'action sociale et des familles ;
- Si le logement est situé en zone urbaine sensible.

ARTICLE 10
DECLARATION CNIL

Il est précisé au Locataire que les informations recueillies au titre du présent contrat de location font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social de la Société.

Dans ce cadre, cette dernière en a fait la déclaration auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 et à ses textes d'application.

Ces informations ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les employés de la Société, qui sont chargés de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les sous-traitants ;
- Les destinataires, que la Société estime légitimes à recevoir des données, la Société s'assurera que les destinataires accèdent aux seules données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, le locataire bénéficie d'un droit d'accès et de

rectification aux informations qui le concernent, qu'il peut exercer en adressant directement sa demande à l'adresse 29 blg Koenigs, CS 23148 – 31027 Toulouse cedex3 (sous réserve de joindre un justificatif d'identité à sa demande). Le locataire peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant.

ARTICLE 11

MEDIATION

Le bailleur, dans le cadre de la médiation de la consommation instituée au titre du Livre VI du code de la consommation (articles L. 612-1 à 612-5 du même code), communique ci-après les coordonnées du médiateur dont il relève :

AMEConso - 11 Place Dauphine - 75001 PARIS

www.mediationconso-ame.com

ARTICLE 12

ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 13

PIECES ANNEXES

A la signature des présentes, le preneur reconnaît avoir reçu avec

l'exemplaire qui lui est destiné les pièces annexes suivantes :

- Le décret 82-955 du 9 novembre 1982 concernant les charges récupérables ;
- Le décret 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives ;
- Le ou les accord(s) collectif(s) s'il en existe ;
- Le dossier des diagnostics techniques comprenant selon l'année de construction de la résidence et sa localisation :
 - L'état des risques naturels et technologiques (lorsque l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention tel que défini à l'article L125-5 du Code de l'environnement)
 - Le constat de risque d'exposition au plomb (immeuble construit avant le 01/01/1949)
 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- les extraits du règlement de copropriété de la résidence, le cas échéant, relatifs à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, la quote part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges.

Fait à TOULOUSE, le

en ... exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR, LE CONJOINT
ou COLOCATAIRE

Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables

Article 1

· Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

Le liste des charges récupérables prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

Article 2

· Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 1

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

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

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

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.

e) 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.

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 aux lieu et place du locataire.

Annexes

Liste des charges récupérables.

Annexe

· Modifié par Décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 - art. 2

I - Ascenseurs et monte-charges.

1. Dépenses d'électricité ;

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;

Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;

Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;

Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;

Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

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

c) Menues réparations :

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de 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 tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

Purge des points de chauffage ;

Frais de contrôles de combustion ;

Entretien des épurateurs de fumée ;

Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

Conduite du 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 de 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 des bâtiments d'habitation.

(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et à l'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 jardin 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'aisance.

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. 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 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

NOR: EQU8700032D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu 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, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

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

· Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

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

Article 2

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.

Annexes

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

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-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 lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations 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'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.A)

Code Module : 0791140T2C
Valable jusqu'au : 01/09/2018
Type de bâtiment : Logement T2
Année de construction : 2000
Surface habitable : 33 m²
Adresse : T2 no 622, 6ème étage
4 place Agapito Nadal
31300 TOULOUSE

Date : 02/09/2008
Diagnosticteur :
Nicolas KABELAAN
Société Pyramide Conseils
86, rue Voltaire
93 100 Montreuil
Signature :

Propriétaire :

Nom :
HLM DES CHALETS
Adresse :
29, bd Gabriel Koenigs
BP 23148
31 027 TOULOUSE Cedex 3

Propriétaire des installations

communes (s'il y a lieu) :
Nom :
HLM Des Chalets
Adresse :

Ce document a été produit selon l'arrêté no *SOCU0751057A* du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 15c, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2006.

	Consommation en énergies finales Détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	Consommation en énergie primaire Détail par usage en kWh _{EP}	Frais annuels d'énergie
Chauffage	2 006 kWh _{EF} /an	2 006 kWh _{EP} /an	92 € TTC(1)
Eau chaude sanitaire	1 154 kWh _{EF} /an	1 154 kWh _{EP} /an	53 € TTC(1)
Refroidissement	0 kWh _{EF} /an	0 kWh _{EP} /an	0 € TTC(1)
Consommation d'énergie pour les usages recensés	3 159 kWh _{EF} /an	3 159 kWh _{EP} /an	147 € TTC(2)

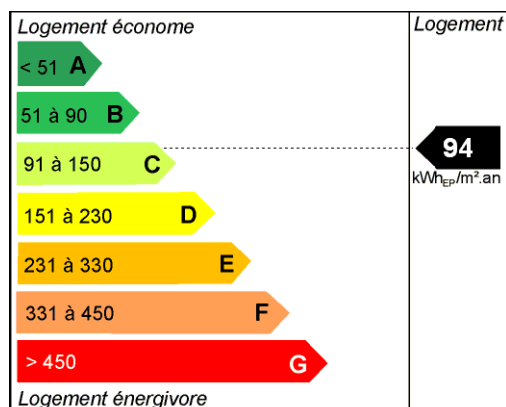
(1) : Hors abonnements, (2) : Abonnements inclus

Consommation énergétique

(en énergie primaire)

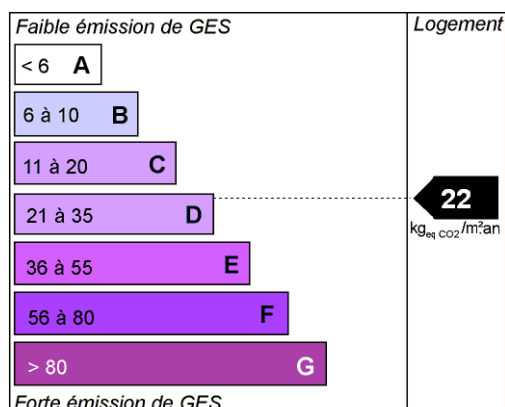
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : **94 kWh_{EP}/m².an**



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

Estimation des émissions : **22 kg_{eq CO2}/m².an**



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.A)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Toiture : Plafond : Sous terrasse, isolé entre 1988 et 2000	Système : Chaudière gaz installée entre 1989 et 2000	Système : Chaudière gaz installée entre 1989 et 2000 avec veilleuse
Plancher bas : Plancher : Sur parties communes, bureaux...	Emetteurs : Radiateurs avec rob. th.	Inspection > 15 ans : NON
Murs : Murs extérieurs : Béton banché, Isolation inconnue		
Menuiserie : Fenêtres et portes-fenêtres : PVC, double vitrage, Avec volet		
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 KWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :	Aucune installation	

Pourquoi un diagnostic

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

Consommation conventionnelle

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires

thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

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

Usages recensés

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

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

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

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.A)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...)

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.A)

Recommandation d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques travaux d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergies du lot loué.

Mesures d'amélioration	Commentaires
VMC Hygro B	Mise en place d'un système de ventilation mécanique VMC Hygro B. Dans les pièces de vie (chambres, séjour, ...) les fenêtres seront équipées d'entrées d'air de type Hygro B. Mise en place de bouches d'extraction de ventilation de type Hygro B dans la CU, WC et SDB.

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.equipement.gouv.fr