

EURALILLE, le 14 juin 2023

Madame GOBERT MATHILDE - Monsieur WATTINNE BENOIT

Veillez trouver ci-après le dossier concernant votre future location comprenant :

- ❖ **Votre bail de location**
- ❖ **La notice d'information et conditions générales du bail**
- ❖ **Votre premier avis d'échéance d'un montant de 1652.59€** (Celui-ci comprenant les loyers et charges, le dépôt de garantie ainsi que les honoraires d'agence). Cette échéance devra être réglée (par chèque ou virement bancaire sur le compte de l'agence) **IMPERATIVEMENT** avant votre état des lieux.
- ❖ **Votre avis d'imposition sur les revenus N-2** ou celui sur lequel vous étiez rattaché fiscalement (accompagné d'une attestation de rattachement au foyer fiscal) conformément à la défiscalisation de votre propriétaire.
- ❖ **Le dossier de diagnostic technique** du logement
- ❖ **Le règlement intérieur de la résidence** et/ou extrait du règlement de copropriété sur l'usage des parties privatives et communes

ACTE DE CAUTION

L'exemplaire de l'acte de cautionnement solidaire de vos garants :

Madame GOBERT CHRISTINE et Madame WATTINNE MARIE-CHRISTINE

seront adressés individuellement pour signature numérique. Celui-ci devra être signé et complété au préalable de la réception du bail et annexes précités.



FORMALITES ADMINISTRATIVES

En complément de la signature du présent dossier et **AVANT LA REMISE DES CLES**, il vous appartiendra de nous transmettre également dans les meilleurs délais :

- ☐ Votre **attestation d'assurance multirisque** habitation prenant effet à la date de l'entrée dans les lieux

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordée en choisissant un logement chez **ABI GESTION** et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Votre service ABI GESTION

VOTRE BAIL DE LOCATION

BAIL DE LOCATION OU COLOCATION DE LOGEMENT NU

I. DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés ci-après dénommés « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE » ou « LE PRENEUR », il a été convenu ce qui suit :

Monsieur & Madame LUDOVIC THOMAS - FLORINS
Résidant 135 BIS RUE DE BURGAULT - 59113 SECLIN

Ci-après désigné(s) par le "BAILLEUR", d'une part,

Représenté(s) par :

LA SOCIETE NACARAT, Société par actions simplifiées au capital de 10 076 465 € dont le siège social est à EURALILLE (59777), 594 avenue Willy Brandt, inscrite au RCS de LILLE Métropole sous le n°311 087 175, représentée par **Aurélie SECO RIGAUT**, agissant en qualité de **Directrice d'agence ABI GESTION - NACARAT**, dûment habilitée à l'effet des présentes - Elisant domicile à l'agence commerciale **ABI GESTION** située à EURALILLE (59777) – **547 Avenue Willy Brandt**. Titulaire de la carte professionnelle « **GESTION IMMOBILIÈRE** » N° **CPI 5906 2015 000 001 384** délivrée par la **CCI GRAND LILLE (59)**.

Titulaire d'une caution délivrée par **CEGC**, dont le siège social est situé au 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX, adressé à concurrence de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 E) activité « Gestion Immobilière » et CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €) activité « Transactions sur immeubles et fonds de commerce ». Inscrite à l'ORIAS sous le numéro **22000872**.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de **MMA IARD** – 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon – 72 030 LE MANS CEDEX 9.

Adhérent à la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), ayant le titre de professionnel Agent immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite « Loi HOGUET ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr) et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n°2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

Téléphone Agence : 03.28.36.28.68

N° de TVA intracommunautaire : FR93 311 087 175

Régulièrement mandatée à cet effet.

ci-après désignée par le « MANDATAIRE », d'autre part,

Madame GOBERT MATHILDE, née le 26/03/2002 à RANG-DU-FLIERS (62)
Et Monsieur WATTINNE BENOIT, né le 09/12/2001 à ARRAS (62)

☐ Marié ☒ Concubinage ☐ Pacsés ☐ Colocation

☐ Divorcé ☐ Veuf ☐ Célibataire

Le Locataire certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civil de solidarité).

ci-après désigné(s) par le(s) "LOCATAIRE(S)" ou le(s) « PRENEUR(s) », d'autre part,

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location du logement ainsi déterminé :

A. CONSISTANCE DU LOGEMENT

Adresse de l'immeuble : **244 AVENUE DES MARRONNIERS - LES TERRASSES DE LA DREVE - B04 - 59113 SECLIN** lot de copropriété n° 0104 représentant 210 / 10.002èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Type d'habitat : **collectif**

Régime juridique de l'immeuble : **Copropriété**

Période de construction : **2016**

Nombre de pièces : **03**

Localisation du logement : **RDC**

Surface habitable d'environ (m²) : **59.75 m²**

Descriptif détaillé (nombre de pièces principales, type de pièces, balcon, terrasse, jardin, etc.):

Appartement T3 au RDC comprenant un hall d'entrée avec placard, un séjour parqueté avec accès sur une terrasse et jardin privatif, une cuisine ouverte meublée et équipée, deux chambres et une salle de bains avec baignoire.

Accessoires du logement :

- **Garage en sous-sol n°40** lot copropriété n° 340 représentant 25 / 10.002èmes des parties communes générales de l'immeuble.
- **Parking en sous-sol n°3** lot copropriété n°303 représentant 13 / 10.002èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Modalité de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire : **chauffage individuel au gaz / chaudière au gaz pour production d'eau chaude sanitaire.**

B. DESTINATION DES LOCAUX

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, un logement à **usage exclusif d'habitation principale**.

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

(Chauffage, cuisine équipée, détail des installations sanitaires, ...)

Cuisine : meubles hauts et bas, four, plaque de cuisson, hotte, évier, lave-vaisselle.

Salle de bains : meuble vasque, baignoire

D. DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN

- ☒ Local poubelle commun dans la résidence ☒ Une porte automatique d'accès au sous-sol
- ☒ Portes d'entrée à l'immeuble avec sas ☒ Boîte aux lettres ☐ interphone ☒ Visiophone

E. DESIGNATION DES EQUIPEMENTS D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :

L'immeuble est équipé de :

- ☐ Antenne collective ☒ Câble ☒ Fibre optique

F. DEPENSES ENERGETIQUES (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

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **XXXX€** [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (attente réception rapport diagnostic établi le 22/06 prochain) (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : **XXXX** (attente réception rapport diagnostic établi le 22/06 prochain) [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est consenti pour une durée de **TROIS ANNEES** à compter du **24/06/2023** pour expirer le **23/06/2026**.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour **3 ans** et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé dans les formes et conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989. 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 FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **695.00 €uros (SIX CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS)**

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicable en zone tendue :

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☒ Oui ☐ Non

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☒ Non

Montant du loyer de référence : €/m²

Montant du loyer de référence majoré : €/m²

Complément de loyer :

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant de l'ancien loyer mensuel : **655 €uros (SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS)**

Date d'appel du dernier loyer de l'ancien locataire : **06/2023**

Date de la dernière révision de loyer : **06/2023**

2° Modalités de révision du loyer :

Le loyer sera révisé annuellement à chaque date anniversaire du bail sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat, soit l'indice du **1^{er} trimestre 2023**, soit **138.61**. La date de révision annuelle est le **24/06** de chaque année et pour la première fois le **24/06/2024**.

B. CHARGES RECUPERABLES

Les charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à **80.00 €uros (QUATRE-VINGT EUROS)** payable en même temps que le loyer principal. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de copropriété de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses de l'année en cours. De plus et en complément des charges mensuelles, la quote-part d'enlèvement des « ordures ménagères » fera l'objet d'une récupération annuelle.

C. SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COPRENEURS

☐

OUI

☒

NON

D. MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois auprès du MANDATAIRE. Le montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : **695.00 €uros de loyer et 80.00 €uros de charges soit un total de 775.00 €uros par mois. (SEPT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)**

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

Le locataire aura le choix du mode de paiement de son loyer, notamment par prélèvement automatique ou par virement bancaire.

E. CAUTIONNEMENT

Le présent bail a été consenti et accepté entre les parties moyennant le cautionnement solidaire sans bénéfice de discussion et de division de **Madame GOBERT CHRISTINE et Madame WATTINNE MARIE-CHRISTINE**; du paiement de toutes les sommes que pourrait devoir le LOCATAIRE. Une copie de l'acte de cautionnement demeure annexée aux présentes.

V. TRAVAUX

A la signature du bail :

- ☒ Le BAILLEUR déclare avoir réalisé dans le logement, les travaux d'amélioration ou de mise en conformité suivants :
- Changement de revêtement de sol dans les pièces sèches,
 - Remise en peinture complète du logement,
 - Changement du meuble vasque de la salle de bains.

OU

- ☐ Le BAILLEUR déclare n'avoir réalisé aucun travaux dans le logement depuis le dernier contrat de location.

VI. GARANTIES

A la signature des présentes, le LOCATAIRE verse au MANDATAIRE qui le reconnaît, la somme de **695.00 Euros (SIX CENT QUATRE-VINGT QUINZE EUROS)**, qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme sera elle-même reversée au BAILLEUR par le MANDATAIRE.

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

VII. SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les co-preneurs seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés par le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

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

Il est précisé que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette co-titularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut :

- Du paiement du dépôt de garantie
- Du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, et de ses accessoires.
- De souscription par le PRENEUR d'une assurance contre les risques locatifs
- D'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice

Le présent contrat sera résilié de plein droit DEUX mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré infructueux et ce, conformément à la loi sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommation ou signification ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats seront à la charge du PRENEUR qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

En outre, il est précisé que le PRENEUR sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

De convention expresse, les parties conviennent que le juge compétent sera le juge statuant en matière de référé. En outre, le PRENEUR devra saisir le juge dans les délais ci-dessus fixés à peine forclusion.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 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 »

Montants des plafonds définis par le décret n°2014-890 du 1^{er} Août 2014 (article 2)

« Le plafond mentionné au I de l'article 1er et portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

1° Pour les logements situés en zone très tendue, à 12€uros par mètre carré de surface habitable ;

2° Pour les logements situés en zones tendue, à **10€uros** par mètre carré de surface habitable ;

3° Pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8€uros par mètre carré de surface habitable.

II. - Le plafond mentionné au troisième alinéa du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et portant sur la prestation de réalisation de l'état des lieux est égal à **3€uros** par mètre carré de surface habitable »

B. DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

Prestation de visite du preneur, de constitution et d'étude de son dossier, rédaction du bail et annexes : **597,50 euros TTC**

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **179,25 euros TTC**

Frais de négociation / entremise : 1€/m² de la surface habitable : **59,75 euros TTC**

2. Honoraires à la charge du PRENEUR :

Prestation de visite du preneur, de constitution et d'étude de son dossier, rédaction du bail et annexes : **597,50 euros TTC**

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **179,25 euros TTC**

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES

1. L'effet du présent bail est subordonné à la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant ou par l'achèvement des travaux, pour un logement neuf. Si cette libération ou cet achèvement n'interviendrait pas à la date d'effet du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition particulière, serait réputé n'avoir jamais existé
2. Les appareils ménagers équipant le logement sont mis à disposition du locataire (sans influence sur le loyer) dans l'état où ils se trouvent. Le PRENEUR en accepte la jouissance et l'entretien. Il est convenu, dès à présent, que le BAILLEUR ne sera pas tenu de remplacer ces équipements pour quelque cause que ce soit.

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

3. Le présent bail est soumis à l'article 31 du Code Général des Impôts (**Dispositif de défiscalisation PINEL**) prévoyant notamment des conditions strictes de ressources des locataires, le PRENEUR certifie sur l'honneur, ne pas avoir d'autres ressources que celles figurant sur l'avis d'impôt 2022 (basé sur les revenus 2021) ci-annexé, notamment :
- *Montant des produits de placement à revenu fixe soumis au prélèvement libératoire opéré.*
 - *Certains revenus exonérés (notamment traitements et salaires détachés à l'étranger, BIC ET BNC réalisé dans certaines zones du territoire, le cas échéant après application de l'abattement pour l'adhésion à un centre ou à une association).*
 - *Revenus imposés dans un autre état ou territoire d'Outre-Mer.*
- En cas de non-respect de la présente déclaration qui remettrait en cause l'avantage fiscal du propriétaire du logement et des annexes citées ci-dessus, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le propriétaire du montant du redressement fiscal et pénalités qui lui seraient réclamés.
4. Destination des locaux loués
Le BAILLEUR est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.
Le LOCATAIRE s'interdit expressément :
- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
 - d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le LOCATAIRE s'engage à exercer sa profession en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
 - de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location conformément à l'article 8 de ladite loi.
5. Assurance des risques locatifs
Conformément à l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs. Le LOCATAIRE s'engage en outre à fournir chaque année son attestation d'assurance contre les risques locatifs auprès du MANDATAIRE.
6. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations
Le LOCATAIRE devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.
7. Visite des locaux loués
En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.
8. Sinistres et dégradations
Le LOCATAIRE s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au BAILLEUR de cette déclaration.
Le LOCATAIRE s'oblige également à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
9. Ramonage
Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée. En cas de départ du LOCATAIRE après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.
10. Interdiction de certains appareils de chauffage
Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

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

11. Jouissance paisible

Le LOCATAIRE ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

12. Détention d'animaux

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

13. Nuisibles

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

14. Usage des parties communes

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

15. Gel

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

16. Personnel de l'immeuble

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

17. Système d'assainissement autonome

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

XI. AUTRES INFORMATIONS

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997

- Parties privatives

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE.

- Parties communes

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en mono propriété, sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE.

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

B - Informations relatives aux sinistres

Le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance :

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

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 du code des assurances, ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le BAILLEUR informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : _____

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

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

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution du présent contrat et de ses suites. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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 au service **GESTION LOCATIVE ABI GESTION**.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux services internes de la société NACARAT et du Groupe TISSERIN ;
- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de prestations de services ou de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est **NACARAT – Groupe TISSERIN**.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à dpo@nacarat.com.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

La société NACARAT se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature du présent contrat, le Locataire donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

XIV. ETHIQUE

Le Locataire déclare avoir pris connaissance du code de conduite adopté par NACARAT en application de l'article 17 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

En conséquence, le Locataire s'engage :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de NACARAT – tels qu'ils sont définis dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code.

XV. ANNEXES AU CONTRAT

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

- L'extrait 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 ;
- Dossier de diagnostic technique complet comprenant, le cas échéant selon la date de construction du logement et son emplacement, les documents suivants :

Document du Dossier de Diagnostic Technique	Immeuble concerné	Document annexé
Diagnostic de Performance Energétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Oui (rapport transmis après réception en date du 22/06 prochain)
Etat des risques et pollutions	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Oui (rapport transmis après réception en date du 22/06 prochain)
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeuble d'habitation construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	N/C
Etat amiante	Immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	N/C (cf. article XIII)
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	N/C
Etat de l'installation intérieure d'électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	N/C

- La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;
- Avis d'imposition 2022 sur les revenus 2021 ;
- Acte de cautionnement solidaire ;
- Etat des lieux (ce document est établi lors de la remise des clefs) ;
- L'attestation d'assurance contre les risques locatifs du PRENEUR (ce document doit être fourni au plus tard lors de la remise des clefs) ;

Fait en autant d'exemplaire que de parties, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît,

Le 13/06/2023

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

Signatures :

LE(S) PRENEUR(S)

LE BAILLEUR ou son mandataire

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes



LE PRESENT BAIL A ETE SIGNE PAR VOIE DEMATERIALISEE

La fiche de synthèse numérique de la transaction de signature restant à disposition de chacune des parties

THOMAS - FLORINS / GOBERT - WATTINNE

Le présent contrat est signé par voie dématérialisée

Paraphes

LA NOTICE D'INFORMATION ET CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

NOTICE D'INFORMATION ANNEXEE AUX CONTRATS DE LOCATION DE LOGEMENT A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

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.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.

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. Départ du conjoint victime de violences.

5. Règlement des litiges locatifs.

5.1. Règles de prescriptions.

5.2. Règlement amiable et conciliation.

5.3. Action en justice.

5.3.1. Généralités.

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

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

5.3.2.2. Résiliation judiciaire.

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

5.4. Prévention des expulsions.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

5.4.1.2. La commission de surendettement.

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

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).

5.6. Procédure d'expulsion.

6. 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). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

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 [2]).

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 (3).

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 (4) 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 incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (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 (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, 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 (5).

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

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) 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. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les "passoires énergétiques" (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article 17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

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, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

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 de localisation ou de confort, 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, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers>.

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. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

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, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent 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. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A 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 de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise 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 I) 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. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. 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 une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). 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.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

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 (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que 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 de commissaire de justice ou lettre remise 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.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

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 (8) 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 le 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, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 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).

1.3.3. 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 fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, 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. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

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, hors charges (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.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

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)

Le terme caution désigne 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.

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'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

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 selon les modalités définies par décret (9). 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 sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. 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 commissaire de justice 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 de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

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. 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et 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.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1 ^{er} janvier 2023	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/m²/an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2023) Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2025)		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

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. Cette saisine est facultative. 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.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

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 (art. 6-1).

Informations relatives à la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire (art. 6-2) ainsi qu'à la qualité de l'eau (article 6-3) :

Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables, le bailleur transmet au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif, selon des modalités précisées par décret.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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 (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement) ;
- en copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;
- 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 ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;
- 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). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit 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 (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;
- 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. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, bct@agira.asso.fr).

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.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises.gouv.fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

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 de commissaire de justice, ou lettre 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, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis 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 (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). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), 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 de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires 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.

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), aucun 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.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. Départ du conjoint victime de violences (art. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. Règlement des litiges locatifs

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

5.1. 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. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. 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, 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, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

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

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles. Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

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

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée.

Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

5.3. Action en justice

5.3.1. 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.

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).

5.3.2. 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.

5.3.2.1. 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 qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. 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'un commissaire de justice, 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 (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, 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.

5.3.2.2. 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 et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. 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.

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

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/ CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son

loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;

- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. 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.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. 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.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide "apurement-relogement" permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

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 sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. 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 de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. 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.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadaptation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'Etat dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. 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 commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire 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.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'Etat est en effet 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. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, 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.

6. 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'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
 - la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
 - l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

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

Information administrative :

- ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires/ ministère de la transition énergétique : <https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-proprietaires-et-locataire> ;

Pour constituer un dossier de location : le service "DossierFacile", le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (<https://www.dossierfacile.fr/>).

- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

-
- (1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.
 - (2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
 - (3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.
 - (4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.
 - (5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.
 - (6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.
 - (7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.
 - (8) 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.
 - (9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.
 - (10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.
 - (11) 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 b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
 - (12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.
 - (13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.
 - (14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

VOTRE PREMIER AVIS D'ECHEANCE

Mandat : THOMAS - FLORINS LUDOVIC (0597)
Immeuble : LES TERRASSES DE LA DREVE (0600)
244 AVENUE DES MARRONNIERS-51 VOIE DE LA DREVE
59113 SECLIN

AVIS D'ECHEANCE

Appart.+garage (0104)

Internet Login : 006500 Mot de Passe : abosac

Madame MATHILDE GOBERT
Monsieur BENOIT WATTINNE
244 AVENUE DES MARRINNIERS
LES TERRASSES DE LA DREVE B04
59113 SECLIN

AVIS D'ECHEANCE 0674	MONTANTS
Période du 24.06.2023 au 30.06.2023	
Loyer	162.17
Provisions/charges	18.67
Dépot de garantie	695.00
Honoraires de location	597.50
Etat des lieux	179.25
Total de l'échéance	1 652.59
Total à régler (1)	1 652.59

(1)

Cet avis est une demande de paiement et ne peut, en aucun cas, avoir valeur de quittance. Il porte sur les arriérés éventuels relatifs aux périodes précédentes. Le règlement des sommes dues doit être effectué, au plus tard, dans les cinq jours.

<<===== Les papillons ci-dessous doivent être collés au dos de vos chèques =====>>

Madame MATHILDE GOBERT
Monsieur BENOIT WATTINNE
24.06.2023
1652.59€

AVIS D'IMPOSITION SUR LES REVENUS N-2

(Conformément aux plafonds annuels de ressources fixés dans le
cadre de la défiscalisation du logement)

ATTESTATION RATTACHEMENT FOYER FISCAL

Je soussignée **Madame GOBERT MATHILDE**, née le 26/03/2002 à RANG-DU-FLIERS (62) déclare sur l'honneur être rattachée au foyer fiscal de mes parents **Monsieur et Madame GOBERT CHRISTIAN ET CHRISTINE** pour les revenus de l'année **2021** figurant sur l'avis d'imposition **2022**. Une copie de l'avis concerné sera annexée à la présente attestation.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à EURALILLE,

Le 13/06/2023

**LA PRESENTE ATTESTATION A ETE SIGNEE
PAR VOIE DEMATERIALISEE**

La fiche de synthèse numérique de la transaction de signature restant à disposition de chacune des parties



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

IMPÔT SUR LES REVENUS DE L'ANNÉE 2021

AVIS DE SITUATION DÉCLARATIVE ÉTABLI EN 2022

POUR JUSTIFIER DE VOS REVENUS ET CHARGES AUPRÈS DES TIERS

Retrouvez cet avis
sur impots.gouv.fr
Pour vos démarches,
pas besoin d'original :
il suffit de fournir une
photocopie, vérifiable sur
impots.gouv.fr/verifavis

M GOBERT CHRISTIAN
OU MME GOBERT CHRISTINE PIERRETTE
109 RUE DE VILLERS
62180 COLLINE BEAUMONT

Vos références

Numéro fiscal

Déclarant 1 (C) : 0454546966202
Déclarant 2 (C) : 0310624467342

Référence du document : 22 B3 4461044 12
Adresse d'imposition au 01/01/2022 :
109 RUE DE VILLERS
62180 COLLINE BEAUMONT

Numéro FIP : 620 76 81 0663467789 3
Numéro d'ordre : 2
Date d'établissement : 16/05/2022

Somme qu'il vous reste à payer

314,00 €

Cette somme vous sera prélevée à compter de
septembre 2022 selon un échéancier qui vous sera
précisé sur votre avis d'impôt.

Vos contacts



Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier sur
impots.gouv.fr



Par téléphone
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h



Sur place
auprès de votre centre des finances publiques
(horaires sur impots.gouv.fr, rubrique
« Contact »)

* (service gratuit + coût de l'appel)

Revenu fiscal de référence : 66 913
Nombre de parts : 3,0

Plus de détails dans la (les) page(s) suivante(s).

Pour retrouver toutes les informations relatives à votre prélèvement à la source (taux, options...) rendez-vous sur
le service « Gérer mon prélèvement à la source » accessible dans votre espace particulier sur impots.gouv.fr.

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou
par courrier adressé à votre centre des finances publiques jusqu'au 31 décembre 2024 (dans les conditions prévues aux articles R* 190-1 et R*
196-1 du livre des procédures fiscales).

Si l'impôt fait suite à une procédure de reprise ou de rectification, vous pouvez le contester dans le délai, s'il est plus favorable, dont dispose
l'administration pour l'établir (article R* 196-3 du livre des procédures fiscales). Ce délai expire, sauf exception, le 31 décembre de la 3^e année
suivant celle au cours de laquelle est intervenue la proposition de rectification.

Indépendamment des sanctions fiscales encourues le cas échéant, le fait pour une personne de se faire délivrer indûment par une administration publique, par quelque moyen frauduleux que ce soit,
un document destiné à constater un droit, une identité ou une qualité ou à accorder une autorisation est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende en vertu des dispositions de
l'article 441-6 du code pénal.

Est puni des mêmes peines le fait de fournir une déclaration mensongère en vue d'obtenir d'une administration publique ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, un
paiement ou un avantage indu.

Date de téléchargement : 16/05/2022

AVIS DE SITUATION DÉCLARATIVE À L'IMPÔT SUR LE REVENU 2022

Détail des revenus	Déclar. 1	Déclar. 2	Enfant(1)	Total
Salaires.....	34753	37282	1461	
Heures supplémentaires non exonérées.....	0			
Total des salaires et assimilés ²	34753	37282	1461	
Déduction 10% ou frais réels.....	- 3475	- 3728		
Déduction minimale.....			- 448	
Salaires, pensions, rentes nets.....	31278	33554	1013	65845
Revenu brut global				65845
CSG déductible.....				- 0
Revenu imposable				65845
Revenus au taux forfaitaire.....	Taux	12,8%	Montant	86
Impôt sur les revenus soumis au barème ¹⁴				* 4413
Impôt avant réductions d'impôt.....				4413
REDUCTIONS D'IMPOT ¹⁵	Montant déclaré	Montant retenu	Montant réduction	
Forfait scolarité : Nombre d'enfants.....	2	2	336	
Montant de la réduction d'impôt.....				- 336
Total des réductions d'impôt ²⁰				+ 11
Impôt proportionnel.....				
Impôt total avant crédits d'impôt			4088	
CREDITS D'IMPOT, IMPUTATIONS	Montant déclaré		Montant retenu	
Prélèvement forfaitaire déjà versé sur revenus de capitaux mobiliers.....	11		11	- 11
Cotisations syndicales.....	244		244	- 161
Montant du crédit d'impôt calculé.....				

IMPOT NET

Suite en page suivante >>>

SITUATION DU Foyer	RÉSIDENCE EXCLUSIVE		RÉSIDENCE ALTERNÉE				PERSONNES RECUEILLIES HANDICAPÉES	NOMBRE DE PARTS
	CAS PARTICULIER	ENFANTS MINEURS OU HANDICAPÉS	DONT ENFANTS HANDICAPÉS	ENFANTS MINEURS OU HANDICAPÉS	DONT ENFANTS HANDICAPÉS	ENFANTS MAJEURS CÉLIBATAIRES	ENFANTS MARIÉS	
M		1				1		3.0

ATTESTATION RATTACHEMENT FOYER FISCAL

Je soussigné **Monsieur WATTINNE BENOÎT**, né le 09/12/2001 à ARRAS (62) déclare sur l'honneur être rattaché au foyer fiscal de mes parents **Monsieur et Madame WATTINNE CHRISTIAN ET MARIE-CHRISTINE** pour les revenus de l'année **2021** figurant sur l'avis d'imposition **2022**. Une copie de l'avis concerné sera annexée à la présente attestation.

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à EURALILLE,

Le 13/06/2023

**LA PRESENTE ATTESTATION A ETE SIGNEE
PAR VOIE DEMATERIALISEE**

La fiche de synthèse numérique de la transaction de signature restant à disposition de chacune des parties



2D-DOG

La notice de cet
avis est disponible
en [cliquant ici](#) ou
sur [impots.gouv.fr](#)

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP ARRAS
SAID ST-POL AVESNES
PLACE FRANCOIS MITTERRAND
62166 ST-POL-SUR-TERNOISE CEDEX

Vos références

Numéro fiscal :
Déclarant 1 (C) : 12 40 794 441 082
Déclarant 2 (C) : 01 26 592 572 498
Référence de l'avis : 22 62 A087813 14
Adresse d'imposition au 01/01/2022 :

8 RUE DE L EGLISE

62770 BLINGEL

Numéro FIP : 620 58 37 6901197789 3 A
Numéro de rôle : 011
Date d'établissement : 08/07/2022
Date de mise en recouvrement : 31/07/2022

Identifiant service : 62201

WATTINNE CHRISTIAN
OU WATTINNE MARIE-CHRISTINE
8 RUE DE L EGLISE
62770 BLINGEL


Somme qui vous est remboursée


48,00 €

Vous n'avez rien à payer au titre des revenus de 2021.

Vos contacts

 Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](#)

 Par téléphone
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h

 Sur place
auprès de votre centre des finances publiques
(horaires sur [impots.gouv.fr](#), rubrique « Contact »)
SIP ARRAS
SAID ST-POL AVESNES
PLACE FRANCOIS MITTERRAND
CS 80050
62166 ST-POL-SUR-TERNOISE CEDEX

**Vous serez remboursé par virement le 21/07/2022
sur le compte bancaire suivant :**
FR76 3000 3017 700X XXXX XXX2 018
Identifiant de la banque : SOGEFRPP
Émetteur du virement :
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

* (service gratuit + coût de l'appel)

Revenu fiscal de référence : 48 658
Nombre de parts : 4,00

Plus de détails dans la (les) page (s) suivante (s).

Cet avis fait suite à la déclaration, en 2022, de vos revenus 2021. Le montant porté sur cet avis prend en compte les prélèvements et retenues à la source qui ont pu être réalisés en 2021.

Pour retrouver toutes les informations relatives à votre prélèvement à la source (taux, options ...), rendez-vous sur le service « Gérer mon prélèvement à la source » accessible dans votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](#).

Avis d'impôt établi en 2022

Impôt sur les revenus de 2021

N°fiscal : 12 40 794 441 082

Feuillet n° : 1 / 2

Déclarant 1 - Nom de naissance : WATTINNE

Déclarant 2 - Nom de naissance : DESGROUSILLIERS

situation du foyer	cas particulier	enfants majeurs célibataires	enfants mariés	personnes recueillies handicapées
M		3		
RÉSIDENCE EXCLUSIVE		RÉSIDENCE ALTERNÉE		NOMBRE DE PARTS
enfants mineurs ou handicapés	dont enfants handicapés	enfants mineurs ou handicapés	dont enfants handicapés	
				4,00

Détail des revenus	Déclar. 1	Déclar. 2	Enfant(1)	Total
Salaires.....	17290	31376	249	
Heures supplémentaires non exonérées.....	0	0		
Total des salaires et assimilés ²	17290	31376	249	
Déduction 10% ou frais réels.....	- 1729	- 3138	-	
Déduction minimale.....			249	
Salaires, pensions, rentes nets.....	15561	28238	0	43799
Revenus perçus par le foyer fiscal				
Revenus de capitaux mobiliers déclarés.....			379	
Revenus de capitaux mobiliers imposables ⁷				379
Revenu brut global.....				44178
CSG déductible.....				- 26
Revenu Imposable.....				44152
Impôt sur les revenus soumis au barème ¹⁴				358
Décote.....				- 358
Impôt total avant crédits d'impôt.....			0	
CREDITS D'IMPOT, IMPUTATIONS	Montant déclaré		Montant retenu	
Prélèvement forfaitaire déjà versé sur revenus de capitaux mobiliers.....	48		48	- 48
IMPOT NET				
Total de l'impôt sur le revenu net.....				- 48
CALCUL DU SOLDE DE VOTRE IMPOT POUR 2021 :				
IMPOT SUR LE REVENU				
Impôt sur le revenu 2021 dû ⁵³ :				- 48
COMPTE TENU DES ELEMENTS QUE VOUS AVEZ DECLARES, LE MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSE (voir notice) EST DE				48
CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE, VOUS N'AVEZ AUCUNE DEMARCHE A FAIRE.				
Vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu.				

LA SUITE DE CET AVIS EST CI-JOINTE

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques jusqu'au 31 décembre 2024 (dans les conditions prévues aux articles R* 190-1 et R* 196-1 du livre des procédures fiscales).

Retrouvez dans la notice des précisions sur le traitement algorithmique ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail.

>>> Suite de votre avis				
<hr/>				
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES				
Revenu fiscal de référence ²⁵				48658
<hr/>				
Informations indiquées pour mémoire				
RCM déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible ¹⁹				379
<hr/>				
Revenus exonérés				
Heures supplémentaires.....	Déclarées	Déclar. 1	Déclar. 2	
Heures supplémentaires.....	Nettes	5000	7	
		4500	6	
<hr/>				
PLAFOND EPARGNE RETRAITE				
Le plafond disponible pour la déduction des cotisations versées en 2022, pour la déclaration des revenus à souscrire en 2023 est de				
Plafond total de 2020.....			Déclar. 1	Déclar. 2
			16062	16062
Plafond non utilisé pour les revenus de 2019.....			3973	3973
Plafond non utilisé pour les revenus de 2020.....			+ 4052	+ 4052
Plafond non utilisé pour les revenus de 2021.....			+ 4114	+ 4114
Plafond calculé sur les revenus de 2021.....			+ 4114	+ 4114
Plafond pour les cotisations versées en 2022.....			= 16253	= 16253
<hr/>				
PRELEVEMENT A LA SOURCE 2022				
Retrouvez l'ensemble de vos informations et vos éventuelles options sur impots.gouv.fr/votre espace particulier /gérer mon prélèvement à la source ou en appelant le 0809 401 401				

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU LOGEMENT



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 14 juin 2023

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

59113 SECLIN

Code parcelle :
000-AP-489



Parcelle(s) : 000-AP-489, 59113 SECLIN

1 / 9 pages

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

SISMICITÉ : 2/5



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

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



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

Sismicité

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

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PER - Seclin a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 23/01/1986

Date d'approbation : 12/06/1988

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 2/3



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

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

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



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

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

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 11 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



INONDATIONS



Votre bien est situé dans un territoire exposé à un risque important d'inondation (TRI) sur lequel l'État et les collectivités territoriales ont engagé une démarche d'identification et de gestion de ce risque pour anticiper et réduire l'impact d'une éventuelle inondation. Pour plus d'information, renseignez-vous auprès de la commune ou consultez le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 12

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000626A	29/07/2000	29/07/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0100107A	15/09/2000	15/09/2000	06/03/2001	23/03/2001
INTE0400220A	02/12/2000	03/12/2000	11/05/2004	23/05/2004
INTE0500890A	04/07/2005	04/07/2005	16/12/2005	30/12/2005
INTE1601549A	13/08/2015	13/08/2015	01/02/2016	02/03/2016
INTE9300469A	30/04/1993	30/04/1993	06/09/1993	19/09/1993
INTE9400004A	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994	15/01/1994
INTE9900488A	26/06/1999	26/06/1999	29/11/1999	04/12/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0903436A	15/05/2008	15/05/2008	09/02/2009	13/02/2009

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9100177A	01/06/1989	31/12/1989	28/03/1991	17/04/1991

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

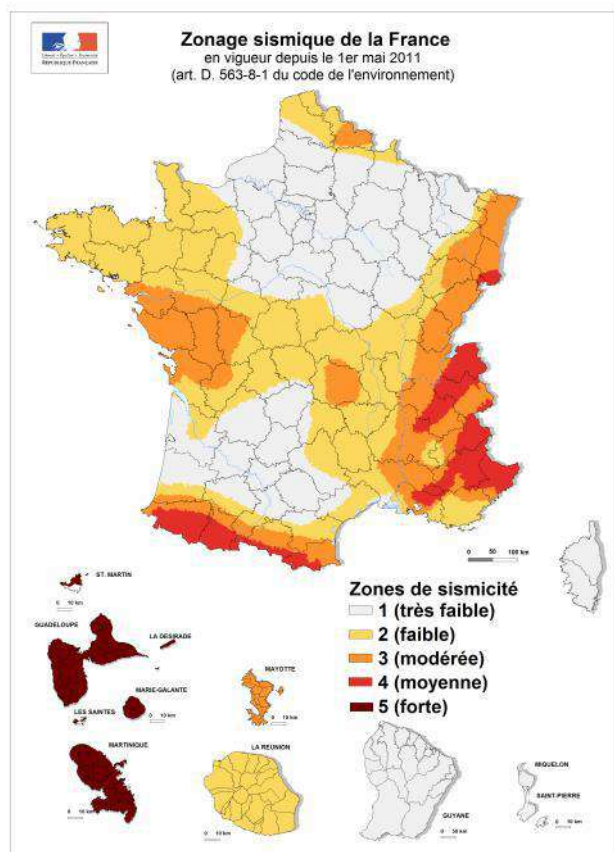
Nom du site	Fiche détaillée
DSM Food Specialties	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007000445

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Danone	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP673002
DSM Food Specialties	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP668450
Eurocolor, anciennement Winglet (Ets.) "Les huileries de Seclin"	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3960843
Duriez et Fils (Ets)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3960846
Agache (Ets) : SA de Pérenchies	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3965451
Essor Agricole	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3965538
Debruyne Francis	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3965582
DMS Food specialties France (exGist Brocades (SA))	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3965585
Centre hospitalier de Seclin	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3965687
C.S.F (Champion Suprmarket France), ex SNC AMIDIS et Cie (Champion)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3972009
EARL DERBAUDRENHIEN	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP675354

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

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

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

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

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

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DE
COPROPRIÉTÉ SUR L'USAGE DES
PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

DEUXIEME PARTIE-REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 - L'immeuble objet du présent règlement, est affecté principalement à l'habitation. Les activités libérales sont admises au rez-de-chaussée sous réserve des autorisations administratives nécessaires et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la bonne tranquillité de l'immeuble, ni gêner par l'odeur ou le bruit les autres copropriétaires.

Enfin les activités libérales susceptibles de causer un trouble par rapport à la détérioration de l'immeuble ou une augmentation de charges sont interdites.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9 - PRINCIPES - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et réserves qui seront exposées ci-après.

Les copropriétaires pourront librement procéder aux modifications et aménagements intérieurs de leurs locaux, à condition de respecter l'intégrité du gros œuvre et notamment de ne pas faire supporter à l'ossature des efforts imprévus, de ne pas porter atteinte d'une manière ou d'une autre aux canalisations et aux éléments d'équipements communs, de ne pas gêner les circuits d'évacuation en cas de sinistre et, d'une manière générale, de ne rien faire en contradiction avec les règles de sécurité.

Les modifications de lots ne peuvent être entreprises par le copropriétaire intéressé que sous sa responsabilité et dans le respect des lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la construction et l'isolation phonique.

Le syndic devra toujours être informé de ces travaux.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic principal et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Le promoteur se réserve le droit d'effectuer toute modification en façade sans changer l'image du projet.

Les travaux modificatifs ne pourront, sauf accord exprès de la société constructeur, être exécutés qu'après la livraison des locaux et ne devront, en aucun cas, gêner la bonne marche générale du chantier.

0 1

Toutes les formalités de publicité foncière et autres modificatifs se feront aux frais de la SCCV DES MARRONNIERS.

La SCCV DES MARRONNIERS se réserve le droit de déposer tout permis de construire modificatif ou nouveau permis de construire qui serait nécessaire pour le projet.

Le promoteur pourra jusqu'à la conclusion de la vente du dernier lot dont il est propriétaire, faire toute publicité, en vue de la vente, par panneaux apposés sur l'immeuble au meilleur endroit commercial possible, installation de bureau de vente, logements témoins, visite d'appartements etc... sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque, et ce afin d'assurer la vente des lots décrits aux présentes et la vente d'autres programmes immobiliers dont le requérant aux présentes, ces mandataires ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer assureront la gestion ou la vente.

Réserve du Droit à l'image du promoteur : La SCCV DES MARRONNIERS se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires divers etc.) les photographies de l'immeuble objet des présentes, achevé ou en cours de construction. Chaque acquéreur de lot de copropriété donnera une autorisation en ce sens pour la durée de la commercialisation de l'immeuble et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la société venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle.

ARTICLE 20 - SURCHARGE DES PLANCHERS - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITE - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 22 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 21 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être dictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

7 1

Si du fait de l'usage d'une profession libérale et dans le cadre d'une mise en conformité quelconque des parties communes à réaliser, toutes les interventions administratives et les frais inhérents sont à la charge du copropriétaire concerné.

ARTICLE 23 - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité. Les passages devront être laissés libres, en tout temps.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Le portail commun sur rue doit être généralement tenu fermé la nuit.

Il est formellement interdit de stationner dans les aires de circulation ou de manœuvre communes.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

ARTICLE 24 - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 25 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire, ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

ARTICLE 26 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Enfin, tous pouvoirs sont expressément donnés à la SCCV DES MARRONNIERS ou à ses ayants droit jusqu'à la réalisation de l'acte authentique de vente du dernier lot de l'ensemble immobilier, date à laquelle, ils seront caducs, à l'effet de consentir sur l'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété, au profit des propriétaires voisins toutes servitudes pourvu qu'elles n'affectent ni la jouissance, ni la sécurité, ni la destination de l'ensemble immobilier et n'en n'augmentent pas les frais d'entretien en ce compris les servitudes d'ordre technique nécessaires à la bonne réalisation de l'immeuble (E.D.F., P.T.T...).

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

9 1

c) Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 10 - OCCUPATIONS - L'occupation des locaux ne doit apporter d'activités dangereuses ou insalubres ou être de nature à incommoder les autres copropriétaires par le bruit ou les odeurs.

Les copropriétaires devront répondre aux règles d'urbanisme et du droit du travail sous la condition de ne jamais porter atteinte aux autres copropriétaires. Si du fait de l'occupation libérale (dans le cas où celle-ci est autorisée), il fallait apporter des modifications d'ordre réglementaire à l'immeuble (code du travail,...) tant dans les parties privatives que communes concernées, les modifications seraient à la charge exclusive du (ou des) copropriétaire demandeur.

ARTICLE 10bis - PARKINGS

Ils ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules. Le stationnement des véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les circulations et voies de desserte des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage, tels que pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès des services de sécurité.

Les parkings contigus pourront être boxés sous réserve d'une validation individuelle par l'Assemblée Générale des copropriétaires. L'entretien de ces boxes sera à la charge des propriétaires concernés.

ARTICLE 11 - LOCATIONS - Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

ARTICLE 11bis - ANIMAUX - Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats (et autres animaux domestiques courants, oiseaux....) sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux précités ne devront errer dans les parties communes.

11

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq soumise à l'approbation de l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 24 de la dite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots sous les mêmes conditions.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la charge du demandeur.

En cas de division d'un lot, un acte modificatif attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits différents publiés au fichier immobilier.

Dans le cas de la réunion de plusieurs lots où une quote-part des parties communes ne dessert que ces lots une fois réunis, le propriétaire peut prendre la jouissance privative de cette quote-part de partie commune à charge pour lui de la restituer après l'avoir remise en état s'il y a à nouveau séparation des lots réunis.

La SCCV DES MARRONNIERS se réserve le droit, pour les lots dont il reste propriétaire, d'en modifier la disposition intérieure, de les regrouper en un ou plusieurs lots ou de les subdiviser en une ou plusieurs fois, ceci sans qu'il s'avère contraire à la destination de l'immeuble, sans autorisation préalable des copropriétaires et de l'assemblée générale des copropriétaires et, en conséquence :

- de procéder à la modification du nombre, de la forme et des emplacements des parkings au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.
- de procéder à la modification du nombre, ou (et) de la forme soit en divisant, soit en regroupant les lots restant la propriété de la SCCV DES MARRONNIERS dans les bâtiments.
- de procéder à la modification du nombre, de la forme et des emplacements des locaux techniques, des gaines techniques générales à la copropriété tant dans les parties communes que dans les lots privatifs ceci en fonction des impératifs ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés.
- de procéder au déplacement des cloisons ou murs entre les lots restant la propriété de la SCCV DES MARRONNIERS et les parties communes sans pour cela diminuer la surface de ces dernières.
- de procéder à la mise à jour de la désignation générale de l'immeuble découlant des divisions ou réunions sans autres restrictions que celles de ne pas porter atteinte à la composition des lots des autres copropriétaires et de n'augmenter, en aucune manière, les tantièmes de copropriété et les charges particulières incombant à ces lots.

0

1

ARTICLE 9bis - MUTATION DE LOTS

a) Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant ;
- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

b) Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

7 1

ARTICLE 12 - HARMONIE DE L'IMMEUBLE - Les portes d'entrées, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et, la forme soient celle choisie par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La publicité pour mise en vente ou location des lots est autorisée sous forme d'affichettes d'un format restreint ne nuisant pas à l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a persiennes, stores et jalousies.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtre sans y être fixé pour en éviter la chute.

ARTICLE 13 - TELEVISION - Les paraboles individuelles sont interdites.

ARTICLE 14 - ENSEIGNES-PLAQUES - Les copropriétaires ou occupants des lots principaux pourront disposer une plaque professionnelle à l'entrée du bâtiment.

ARTICLE 15 - REPARATIONS ET ENTRETIEN (Accès des ouvriers) - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien, qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

ARTICLE 16 - LIBRE ACCES - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot au syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

ARTICLE 18 - CHAUFFAGE - Ne peuvent être utilisé que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS - SUBDIVISIONS - REUNIONS - Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

9 1

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents 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).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques
