

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
Conforme au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à
usage de résidence principale – annexe I

☒ HABITATION PRINCIPALE

☐ PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mr et Mme MARTINEZ Christian Et Graca
80 ALLEE DES AUBEPINES
69270 Rochetaillée

Désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Mr DESGACHES Quentin
Né le 20/10/1994 à ROMAN SUR ISERE, célibataire et demeurant
1220 CRESCENT1104 MONTREALCANADA

Désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location des locaux et équipements ci-après désignés au
LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

A. Consistance du logement

Adresse : 6 impasse des Platanes 69008 LYON

Consistance: T2

N° Lot : 0051 au plan et 101 au règlement de copropriété

Surface habitable : 40.02 m²

Type d'habitation : ☐ Individuelle ☒ Collectivité

Régime juridique de l'immeuble : ☒ Copropriété ☐ pleine propriété

Période de construction : ☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989 ☐ de 1989 à 2005
☐ depuis 2005

Modalité de production de chauffage : ☐ Individuel ☒ Collectif / ☒ Gaz ☐ Electrique

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☐ Individuel ☒ Collectif / ☒ Gaz ☐ Electrique

DESCRIPTION DU BIEN :

T2 composé d'une belle pièce séjour avec cuisine équipée ouverte et grand placard mural vitré coulissant,
d'une chambre avec placard mural, d'une salle de bains, WC séparés et une cave.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination,
servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux
présentes. Tels que les lieux existent dans leur état actuel, le locataire déclarant les bien connaître pour les avoirs
visités.

DEPENDANCES

☐ Garage

☐ Parking

☒ Cave n°47

☐ Cellier

Paraphe

Page 1 sur 19

ENUMERATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- | | | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Gardiennage | <input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Antenne collective | <input checked="" type="checkbox"/> Local poubelles |
| <input checked="" type="checkbox"/> Interphone | <input type="checkbox"/> Portail | <input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts | <input checked="" type="checkbox"/> Eau froide |

B. Destination des locaux :

Le bien loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du LOCATAIRE. Celui-ci ne pourra donc y exercer, même temporairement, aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

Clause de mise à disposition

Le bailleur ne sera pas tenu au remplacement et à la réparation des meubles et équipements qu'il aura éventuellement mis à la disposition du locataire.

Le locataire devra obligatoirement avertir le bailleur de tout dysfonctionnement, ce dernier ayant alors la possibilité de prendre la décision de faire réparer ou de remplacer ou non les meubles ou équipements concernés. Le bailleur fera part au locataire de sa décision dans un délai raisonnable.

Le locataire aura alors la possibilité de faire réparer ou remplacer les meubles ou équipements concernés à ses frais et garder la propriété du nouvel équipement en fin de bail.

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 02/10/2023

B. Durée du contrat :

BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » ou « SOCIETE FAMILIALE » :

☒ 3 ANS AU MOINS, soit TROIS ans.

BAILLEUR « PERSONNE MORALE »

☐ 6 ANS AU MOINS, soit SIX ans.

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

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Six cent quarante euros.....640 euros

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

- 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**
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **OUI**

➤ Montant du loyer de référence : 13.30 €/m²

➤ Montant du loyer de référence majoré : 16 €/m²

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

➤ Loué jusqu'au 29/09/23 au loyer de 640€ hors charges

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année le **02/10** à la date anniversaire du présent bail conformément à l'indice de référence des loyers.

b) Référence de l'IRL : L'indice de base étant celui du **deuxième trimestre 2023** pour une valeur de **144.17**.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

Ce montant pourra être modifié au cours de la location. Toute modification notifiée au LOCATAIRE devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou d'un budget prévisionnel.

Un mois avant la régularisation annuelle, le BAILLEUR devra en communiquer au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du LOCATAIRE.

REPARTITION DES TANTIEMES DE VOTRE LOGEMENT

Votre logement étant dans une copropriété, vous trouverez ci-dessous les tantièmes attribués à votre appartement afin de répartir les dépenses locatives selon chaque catégorie de charges, à savoir :

-charges communes générales : 70/10000 tantièmes

-dépense immeuble : 69/8973 tantièmes

-Bâtiment B1 – 6 Platanes : 3/10000 tantièmes

-chauffage : 4020/375570 tantièmes

- location compteur eau : 1/56 unités

-location énergie thermique : 1/57 unités

-Eau froide : 19/2410 tantièmes

-Eau chaude : 10/1167 tantièmes

-Calories : 2217/156889 tantièmes

2. Montant des provisions sur charges

Quatre-vingt dix euros90.00euros

C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : ☒ mensuel ☐ trimestriel

- paiement : ☐ terme échu ☒ terme à échoir

- Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés au LOCATAIRE. Cette somme sera payable d'avance et en totalité **le premier** de chaque mois **entre les mains du bailleur**.

Paraphe

Page 3 sur 19

- Le montant total mensuel est :

Sept cent trente euros.....730euros

V. TRAVAUX

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

VI. GARANTIES

Six cent quarante euros.....640euros

Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de DEUX MOIS après remise des clés par le locataire. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ce délai sera ramené à UN mois maximum après remise des clés par le locataire.

Dans tous les cas, le BAILLEUR pourra déduire le cas échéant les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision pour couvrir des charges en attendant leur liquidation.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation auprès du BAILLEUR ou de son mandataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clefs.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Les locataires, en cas de pluralité de locataires seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des locataires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

- *Le cas échéant*, en cas de colocation :

La solidarité des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire figure au bail. À défaut, la solidarité du locataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.
- Ou qu'en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si l'un des locataires refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires-des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **10 € /m2** de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : **3 €/m2** de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

Montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail : 400.20 €

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :

Montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation : 120.06 €.

Les parties aux présentes ont convenu que les honoraires cités du dessus sont fixés à des sommes forfaitaires de :

- Honoraires relatifs à la prestation de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 400.20€ €
- Honoraires relatifs à la prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 120.06 €

Les honoraires sont à devoir à l'agence MERCIER IMMOBILIER conformément au mandat de location donné par le bailleur à l'agence le 09/08/23 et portant le numéro 2144

X. CONDITIONS PARTICULIERES

- Le locataire ne pourra pas modifier les revêtements muraux et des sols sans l'accord préalable du bailleur ou de son représentant.
- Interdiction de la sous-location

« Il est rappelé au preneur que, dans les termes de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire "ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord exprès et écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer".

« À cet égard, il est précisé au preneur que la mise en location du logement, sous quelque forme que ce soit et ce y compris par une annonce publiée sur une plateforme en ligne (Internet) du type "Airbnb", lui est formellement interdite.

« Il est précisé au preneur que cette interdiction est une condition essentielle et déterminante de l'engagement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté. »

En cas d'accord écrit du bailleur, le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

A défaut de cet accord écrit, le bailleur se réserve le droit d'user de toute voie de droit appropriée pour faire cesser toute occupation irrégulière des lieux par un tiers, faire résilier en justice le bail, ou de notifier un congé avec refus de renouvellement pour motif sérieux et légitime. »

des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

- **Traitement des données à caractère personnel**

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, les Parties sont informées que le Mandataire procède au traitement des données à caractère personnel contenues dans le présent contrat. Vous pouvez écrire à notre délégué à la protection des données pour exercer vos droits par email qualiteclients@mercier-immobilier.com ou par courrier. Les documents comportant des données personnelles peuvent faire l'objet d'une dématérialisation destinées à faciliter leur traitement.

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution des missions du Mandataire telles que figurant au présent contrat et dans le respect des obligations découlant des articles 1100 et suivants du code civil, de loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données pourront être transmises aux services : gestion, comptabilité, et location du cabinet, les sociétés MERCIER IMMOBILIER, aux intermédiaires en immobilier et leurs salariés, aux sous-traitants, aux partenaires professionnels habilités qui ont besoin d'y avoir accès pour la réalisation du contrat objet des présentes, bailleur, locataire, organisme financier teneur du compte du propriétaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances, administration fiscale (pour promesse unilatérale de vente devant être enregistrée dans les 10 jours ou pour informer du départ du locataire-article 1686 CGI).

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par le Cabinet/l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurants seront conservés durant toute cette durée.

Les Parties sont informées qu'elles bénéficient d'un droit d'accès et de rectification de leurs données à caractère personnel traitées, qu'elles peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du règlement européen (UE) 2016/679. Elles peuvent également exercer leur droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

- **Le cas échéant, s'il s'agit d'une colocation : Modalités de restitution du dépôt de garantie conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989**

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles

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

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

Le dépôt de garantie étant indivisible, il est restitué au dernier locataire sortant qui fera son affaire personnelle d'un éventuel remboursement à ses colocataires

XI. CONDITION SUSPENSIVE

- Le présent bail ayant été réalisé sous la condition expresse de la signature concomitante d'un acte de caution solidaire, ce dernier sera réputé conforme et validé dès la signature de l'acte de caution par le garant.

CONDITIONS GENERALES

• REGLEMENT D'IMMEUBLE

1. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble.
- a) le cas échéant, et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
- b) de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- c) de ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
- d) de veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- e) de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- f) de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
- g) de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pit-bulls , boer bulls... sans l'application stricte du dit article sur les conditions de détention ;
- h) de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
- i) de laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le locataire doit en informer le bailleur.

Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.

1. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, et leurs architectes, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
2. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité.

3. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le locataire supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

- **OBLIGATIONS DES PARTIES**

- ✓ **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur est obligé :

- De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;
- *D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;*
- *De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.*
- *De délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.*
- *De remettre un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel*

- ✓ **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

- **Occupation – Jouissance**

D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989)).

De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.

De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.

De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

- **Entretien – Travaux - Réparation**

- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
- D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à

son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)

- De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.
- De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

- De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

- De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.
- Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : le locataire s'engage à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

- **Responsabilité et recours**

- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).
- De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).
À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

- De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

• **CONGE DU LOCATAIRE et CONGE DU BAILLEUR**

Congé du locataire :

Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

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

Congé du bailleur :

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé ou émargement,

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du locataire, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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

Les locaux doivent être restitués au bailleur libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

- **Congé - Visite des lieux**

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du locataire, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du locataire, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

- **RENOUVELLEMENT – TACITE RECONDUCTION**

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

- **TOLÉRANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

- **FOURNISSEURS DE CONTRAT D'ÉNERGIES**

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le locataire changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

- **SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

- **SOUS-LOCATION**

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble.

- **INDEMNITE D'OCCUPATION**

Le locataire ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

- **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait par signature électronique le 28/09/2023

Le bailleur ou son mandataire

Le ou les locataires

« Lu et approuvé »

La caution

« Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »

XI. ANNEXES

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

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble

B. UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES comprenant

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- *le cas échéant*, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .
- le cas échéant, une information relative au risque d'exposition au radon pour les biens situés en zone 3 « zone à potentiel radon significatif »
- L'attestation de surface habitable (Mesurage Loi BOUTIN)
- L'attestation de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

C. UNE NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS

Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, publié au Journal officiel en date du 31 mai 2015, texte n°20 (version Légifrance ci-jointe – 14 pages)

D. UN ETAT DES LIEUX

E. LE DECRET DES CHARGES RECUPERABLES

F. LE DECRET DES REPARATIONS LOCATIVES

G. LA GRILLE DE VETUSTE

H. INFORMATION DES LOCATAIRE SUR LES MODALITE DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION

I. LES ACTES DE CAUTION SOLIDAIRES

Fait par signature électronique le 28/09/2023

Le bailleur ou son mandataire

Le ou les locataires

« Lu et approuvé »

La caution

« Lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »

LES CHARGES RECUPERABLES

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

Version consolidée au 23 juillet 2015

Article 1

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

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

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

Article 2

Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 2

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
- c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis : Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

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

Article 4 : Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes

Liste des charges récupérables.

Article Annexe

I. - Ascenseurs et monte-charge.

Paraphe

Page 14 sur 19

1. Dépenses d'électricité.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation :
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
 - des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;A l'électricité ;Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; vérification et entretien des régulateurs de tirage ; réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; purge des points de chauffage ; frais de contrôles de combustion ; entretien des épurateurs de fumée ; opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ; conduite de chauffage ; frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ; contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun : réparation de fuites sur raccords et joints ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; rodage des sièges de clapets ; menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant :
 - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
 - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
 - dépannage ;
 - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
 - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
 - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
 - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
 - contrôle des groupes de sécurité ;
 - rodage des sièges de clapets des robinets ;
 - réglage des mécanismes de chasses d'eau
 - b) Menues réparations :
 - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
 - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
 - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

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

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

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

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux

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

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

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

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

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

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

LES REPARATIONS LOCATIVES

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

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

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

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

Article 2

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

Annexes

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

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

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

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

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

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location

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

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

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

INFORMATION DU LOCATAIRE SUR LES MODALITÉS DE RÉCEPTION DES SERVICES DE TÉLÉVISION

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (voir ci-dessous), une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble a été fournie par le bailleur et demeure ci-annexée.

Il ressort de cette information :

- ☒ Possibilité de recevoir les services de télévision par voie hertzienne,
☐ Aucun réseau de communications électroniques interne à l'immeuble ne distribue des services de télévision.

Le preneur (locataire) est ici averti que, selon l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

Article 3-2 Créé par Loi n°2007-309 du 5 mars 2007 - art. 12 JORF 7 mars 2007

Une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble est fournie par le bailleur et annexée au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Elle comprend :

- a) Une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;*
b) Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
c) Dans le dernier cas prévu par le b, une information qui précise les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 précitée.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

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
