# VOTRE BAIL
# D'HABITATION MEUBLÉ

CENTURY 21®

PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

# CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION D'UN LOGEMENT LOUE MEUBLE

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

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### Le bailleur

Monsieur Stéphane RICANDA demeurant 4591 ROUTE DE GRASSE 06140 TOURRETTES SUR LOUP ,

Non présent ce jour et représenté par l'Agence en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 1360 .

**Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,**

### Le locataire

Monsieur BOULOS Jason né le 18/01/2003 à Zgharta (Liban) , de nationalité libanaise , étudiant , demeurant 10 avenue de la convention
Téléphone : 0767345779

Adresse électronique : jasonboulos87@gmail.com

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

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

### La caution

L'exécution du présent contrat est garantie par M. BOULOS Joe , aux termes d'un engagement de caution solidaire.

Un exemplaire du présent contrat de location lui est remis.
En cas de vente du logement loué en cours de bail ou de transmission à titre gratuit, l'engagement de caution sera transmis de plein droit au(x) nouveau(x) propriétaire(s) dudit logement, en tant qu'accessoire de la chose vendue.

Téléphone : 0749409468

Adresse électronique : joeboulos8799@gmail.com

Une copie de l'engagement de caution est annexée au présent bail.

## En présence et avec le concours de

CENTURY 21 Liberté , située 14 avenue de Nice 06600 ANTIBES , téléphone 0492917130 , adresse mail liberte.antibes@century21.fr , exploitée par la société 2259 SARL au capital de 8 000 euros, dont le siège social est situé 14 avenue de Nice 06600 ANTIBES , RCS ANTIBES n° 411412661 , titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 0605 2016 000 011 223 délivrée par Nice Côte d'Azur , numéro de TVA FR04411412661 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA ENTREPRISE dont le siège est sis 14 BLD MARIE ET ALEXANDRE OYON 72000 LE MANS sur le territoire national sous le n° 120137405 ,

Adhérente de la caisse de Garantie MMA dont le siège est sis 89 rue la Boétie 75008 PARIS sous le n° 22908A pour un montant de 420 000 euros,

Représentée par GELE Franck , agissant en sa qualité de responsable , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

**Ci-après désignée "l'Agence" ou "le MANDATAIRE",**

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

## Objet du contrat

### Consistance du logement

Adresse du logement : 7 BOULEVARD DE LA PINEDE 06160 JUAN LES PINS

Bâtiment : LA CLAIRIERE

Identifiant fiscal du logement : 06 00 400 50 469

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 106 représentant cent dix / dix mille cent dixièmes ( 110 / 10110 èmes) des parties communes générales .

Période de construction : 1948-1974

Surface habitable : 25,90 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : 1

Appartement studio au rez de chaussée composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine indépendante équipée et d'une salle de bains avec WC.

Le bien constitue le lot 106 et les 110/10110ème des parties communes générales.

Eléments d'équipements du logement : cuisine équipée

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

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : par répartition

Assainissement : assainissement individuel

- rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :
i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
iii) A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :
i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l' article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation .

## Destination des locaux

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

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

Aucun

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

Aucun

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

Le LOCATAIRE reconnait avoir été informé du raccordement de l'immeuble à la fibre optique.

## Mobilier et équipements

**L'inventaire et l'état détaillé du mobilier fourni** qui sera établi lors de la remise des clefs du logement au LOCATAIRE sera annexé au présent contrat de location.

Pour la bonne information des Parties, sont reproduites ci-après les dispositions des deux premiers articles du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier qu'un logement meublé doit impérativement comporter.

*Article 1 :*
*Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination.*
*Article 2 :*
*Le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants :*
*1° Literie comprenant couette ou couverture ;*
*2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;*
*3° Plaques de cuisson ;*
*4° Four ou four à micro-ondes ;*
*5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;*
*6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;*
*7° Ustensiles de cuisine ;*
*8° Table et sièges ;*
*9° Etagères de rangement ;*
*10° Luminaires ;*
*11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.*

## Date de prise d'effet et durée du contrat

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

### A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 05/09/2024 .

### B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée d'un an.

Il sera reconduit tacitement à son terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.
Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.
Le bailleur peut, quant à lui, 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.

## Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

### A. Loyer

**1°. Fixation du loyer initial :**

**a) Montant du loyer mensuel :**

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de six-cent-vingt ( 620 €).

**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.

Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

**c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :**

Montant du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE : 620 €.

Date de versement : 01/08/2024 .

Date de la dernière révision du loyer : NC .

**2°. Modalités de révision :**

**a) Date de révision du loyer :**
Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 5 septembre , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.
**b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :**
L'indice de référence est l'indice du 2ème trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 145.17 .

### B. Charges récupérables

**Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de cent dix euros ( 110 €).**

Cette provision comprend les charges suivantes : 100€ provision pour Entretien des parties communes, l'eau froide, l'eau chaude et le chauffage + 10€ Provision taxe ordures ménagères .

La provision pour charges est acquittée en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer.
La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

### C. En cas de colocation, souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

### D. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le **premier** de chaque mois entre les mains **de l'agence** .

| Montant dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location | |
|---|---|
| Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel | 620 € |
| Complément de loyer éventuel | 0 € |
| Provisions pour charges | 110 € |
| Assurance récupérable pour le compte des colocataires | 0 € |
| TOTAL | 730 € |

**Le LOCATAIRE accepte expressément que la quittance de loyer lui soit transmise, de façon dématérialisée** , à jasonboulos87@gmail.com .

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

Sans objet.

### F. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **400€ et 610€** (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : **2021** ).

## Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de **mille-deux-cent-quarante** ( **1 240** €) entre les mains **de l'agence** qui lui en donnera quittance.

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

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

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

## Clause de solidarité

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

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

Si un cotitulaire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état.

**La présente clause est une condition substantielle du contrat.**

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

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

## Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

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

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

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

## Honoraires de location

### A. Dispositions applicables

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

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

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

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

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée comprenant l'établissement de l'inventaire et de l'état détaillé du mobilier à l'Agence CENTURY 21 Liberté qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 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

**1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :**

| HONORAIRES CHARGE BAILLEUR | |
|---|---|
| Visite, constitution du dossier, rédaction du bail | 172.66 € TTC |
| Entremise et de négociation | 0 € TTC |
| Réalisation de l'état des lieux d'entrée | 77,70 € TTC |
| TOTAL | 250.36 € TTC |

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

**2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :**

| HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE | |
|---|---|
| Visite, constitution du dossier, rédaction du bail | 172.66 € TTC |
| Réalisation de l'état des lieux d'entrée | 77,70 € TTC |
| TOTAL | 250.36 € TTC |

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

## Autres conditions particulières

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

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16H 18H .
- S'assurer que le BAILLEUR, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter des nuisances sonores ou olfactives de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra en outre détenir de chien de 1ère catégorieou d'animaux autres que des animaux familiers dans le logement.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location si la date de fin de la location est postérieure à la date anniversaire du dernier ramonage. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

En accord entre les parties, le locataire accepte de louer le bien en l'état actuel avec dégât des eaux en cours et reconnait avoir visiter les lieux avec le propriétaire.

## Notifications électroniques

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

Il déclare que l'adresse électronique communiquée ci-après lui est personnelle, qu'il détient les identifiants d'accès et de connexion, qu'aucun tiers ne peut accéder à son compte de messagerie électronique.
Il reconnait avoir été informé que la lettre recommandée électronique lui sera envoyée par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé et qu'il existe une possibilité que ces communications électroniques soient classées par sa messagerie électronique dans un dossier de courriers indésirables et qu'il devra vérifier ce dossier sur sa messagerie.
Enfin, il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

| Nom du titulaire | Adresse mail |
|---|---|
| M BOULOS Jason | jasonboulos87@gmail.com |
| M BOULOS Joe | joeboulos8799@gmail.com |

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

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

En cas de pluralités de locataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

## Information du locataire

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

Le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
Le LOCATAIRE peut demander à consulter le « dossier amiante parties privatives » auprès de l'agence .
Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès de l'agence .

## Annexes

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

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

- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

- une attestation de mesurage de la surface habitable

- un diagnostic de performance énergétique

- un certificat amiante

- un état de l'installation intérieure d'électricité

- l'état des risques et pollutions
- la liste des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987
- la liste des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987

## Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :
- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à domus@century21france.fr ou un courrier à l'adresse suivante 14 avenue de Nice 06600 ANTIBES . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

## DATE ET SIGNATURES

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

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

**Article 1**

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

**Article 2**

Pour l'application du présent décret :
a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d' encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.
Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.
Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.
Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;
d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :
- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.
e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

**Article 3**

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

**Article 3 bis**

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

**Article 4**

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

## Annexe : Liste des charges récupérables

**I. - Ascenseurs et monte-charge.**

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

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

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et 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.

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

**Article 1**

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

## Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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

a) Jardins privatifs :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
Dégorgement des conduits.

**II. - Ouvertures intérieures et extérieures.**

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
b) Vitrages :
Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.
c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

**III. - Parties intérieures.**

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

**IV. - Installations de plomberie.**

a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.
b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

**V. - Equipements d'installations d'électricité.**

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

# NOTICE LEGALE D'INFORMATION

***Préambule.***
**1. Etablissement du bail.**
1.1. *Forme et contenu du contrat.*
1.2. *Durée du contrat.*
1.3. *Conditions financières de la location.*
1.3.1. Loyer.
1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
1.3.2. Charges locatives.
1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
1.3.4. Modalités de paiement.
1.4. *Garanties.*
1.4.1. Dépôt de garantie.
1.4.2. Garantie autonome.
1.4.3. Cautionnement.
1.5. *Etat des lieux.*
**2. Droits et obligations des parties.**
2.1. *Obligations générales du bailleur.*
2.2. *Obligations générales du locataire.*
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 judicaire.
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, commissaire de justice, 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 (article17 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 commissaire 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 les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :
- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, 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 | 1er janvier 2023 | 1er janvier 2025 | 1er janvier 2028 | 1er janvier 2034 |
|---|---|---|---|---|
| Critère ou niveau de performance énergétique minimal | Consommation en énergie finale<br>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<br>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023)<br>Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 | Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021<br>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er 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-locataires ;
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.

## Certificat de signature électronique

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

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

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS** - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN
**Service :** Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio
**Attestation de qualification et de conformité N° :** 11125 - **Révision :** 1

MODELO
GROUPE SEPTEO

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

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

## Signatures électroniques du document et de ses 3 annexes

Signé le 23/08/2024 par POMMIER Cindy

POMMIER Cindy

7194781d-c3b0-428b-96b2-21655ccc1bb7
b34a7ec2-aa34-4554-a303-c472bc1b1197

Signé et certifié par yousign

Signé le 23/08/2024 par BOULOS Jason

7194781d-c3b0-428b-96b2-21655ccc1bb7
95ef8c81-8ec2-462a-81c1-aa15e5fd8973

Signé et certifié par yousign

Signé le 23/08/2024 par M. BOULOS Joe

M. BOULOS Joe

7194781d-c3b0-428b-96b2-21655ccc1bb7
2de57565-2547-4e46-8139-9f86e495b956

Signé et certifié par yousign

www.century21.fr

CENTURY 21

Annexe n°1

diag

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2106E1016493D
Etabli le : 31/12/2021
**Valable jusqu'au : 30/12/2031**

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

Adresse : **7 bd de la Pinede**
**06600 ANTIBES (France)**
(Etage RDC, N° de lot: 106)

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1948 - 1974
Surface habitable : **25,9 m²**

Propriétaire : Mr et Mme MANIGRASSO
Adresse : 7 bd de la Pinede 06600 ANTIBES (France)

## Performance énergétique et climatique

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

**Ce logement émet 1 635 kg de $CO_2$ par an, soit l'équivalent de 8 472 km parcourus en voiture.**
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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

entre **400 €** et **610 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

**VISTADIAG**
33 Bd Albert 1er
06600 ANTIBES
tel : 06.98.41.01.02

Diagnostiqueur : Henri Serna
Email : vistadiag@yahoo.fr
N° de certification : C2021-SE07-024
Organisme de certification : WI.CERT

Vistadiag Expertise
RCS 378 309 591 00032
vistadiag@yahoo.fr
Tel: 06.98.41.01.02

## Schéma des déperditions de chaleur

## Performance de l'isolation

## Système de ventilation en place

Ventilation naturelle par conduit

## Confort d'été (hors climatisation)*

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

fenêtres équipées de volets extérieurs

## Production d'énergies renouvelables

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

**Diverses solutions existent :**

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage | | Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire) | | Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses |
|---|---|---|---|---|---|
| chauffage | Fioul | 4 057 | (4 057 é.f.) | entre 310 € et 430 € | 73 % |
| eau chaude | Fioul | 953 | (953 é.f.) | entre 70 € et 110 € | 18 % |
| refroidissement | | | | | 0 % |
| éclairage | Electrique | 113 | (49 é.f.) | entre 10 € et 20 € | 3 % |
| auxiliaires | Electrique | 308 | (134 é.f.) | entre 10 € et 30 € | 6 % |
| énergie totale pour les usages recensés : | | 5 431 kWh (5 193 kWh é.f.) | | entre **400** € et **610** € par an | |

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 73ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -22% sur votre facture **soit -105€ par an**

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

**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

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

**Consommation recommandée → 73ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

30ℓ consommés en moins par jour, c'est -28% sur votre facture **soit -34€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

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

FAIRE TOUT POUR MA RÉNOV'

**En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :**
www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

## Vue d'ensemble du logement

| | description | isolation |
|---|---|---|
| **Murs** | Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur<br>Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur<br>Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation | insuffisante |
| **Plancher bas** | Plancher inconnu non isolé donnant sur un garage privé collectif | très bonne |
| **Toiture/plafond** | Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé | très bonne |
| **Portes et fenêtres** | Porte(s) bois opaque pleine<br>Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets roulants pvc<br>Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets roulants pvc | insuffisante |

## Vue d'ensemble des équipements

| | description |
|---|---|
| **Chauffage** | Chaudière collective fioul à condensation installée à partir de 2016. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique |
| **Eau chaude sanitaire** | Combiné au système de chauffage |
| **Climatisation** | Néant |
| **Ventilation** | Ventilation naturelle par conduit |
| **Pilotage** | Sans système d'intermittence |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

| | type d'entretien |
|---|---|
| **Eclairage** | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. |
| **Isolation** | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans. |
| **Radiateur** | Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe.<br>Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.<br>Purger les radiateurs s'il y a de l'air. |
| **Ventilation** | Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

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

## Recommandations d'amélioration de la performance

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

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

### 1 Les travaux essentiels

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Ventilation | Installer une VMC hygroréglable type B. | |
| Mur | Isolation des murs par l'intérieur.<br>Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité. | R > 4,5 m².K/W |
| Chauffage | Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation | |
| Eau chaude sanitaire | Système actualisé en même temps que le chauffage<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété | |

### 2 Les travaux à envisager

| Lot | Description | Performance recommandée |
|---|---|---|
| Portes et fenêtres | Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.<br>Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes.<br>⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété<br>⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété | Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42 |
| Eau chaude sanitaire | Mettre en place un système Solaire<br>⚠ Travaux à réaliser par la copropriété | |

## Commentaires :

Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :
www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
www.faire.fr/aides-de-financement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dont émissions de gaz à effet de serre

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

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

# Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.4]**
Référence du DPE : **21/IMO/2739**
Date de visite du bien : **30/12/2021**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 464,**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
**Diag Carrez/Boutin**
**Relevé de propriété**

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

**Liste des documents demandés et non remis :**
Plan de masse
Rapport mentionnant la composition des parois

## Généralités

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|
| Département | Observé / mesuré | 06 Alpes Maritimes |
| Altitude | Donnée en ligne | 9 m |
| Type de bien | Observé / mesuré | Appartement |
| Année de construction | Estimé | 1948 - 1974 |
| Surface habitable du logement | Observé / mesuré | 25,9 m² |
| Surface habitable de l'immeuble | Observé / mesuré | 2240 m² |
| Nombre de niveaux du logement | Observé / mesuré | 1 |
| Hauteur moyenne sous plafond | Observé / mesuré | 2,5 m |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|---|
| Mur 1 Est | Surface du mur | Observé / mesuré | 15,58 m² |
| | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | l'extérieur |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Mur en béton banché |
| | Epaisseur mur | Observé / mesuré | ≤ 20 cm |
| | Isolation | Observé / mesuré | non |
| Mur 2 Nord | Surface du mur | Observé / mesuré | 8,5 m² |
| | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur |
| | Surface Aiu | Observé / mesuré | 34 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | Observé / mesuré | non isolé |
| | Surface Aue | Observé / mesuré | 0 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | Observé / mesuré | non isolé |
| | Matériau mur | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | Observé / mesuré | non |
| | Umur0 (paroi inconnue) | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Mur 3 Sud | Surface du mur | Observé / mesuré | 8,5 m² |
| | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Matériau mur | | Observé / mesuré | Inconnu (à structure lourde) |
| | Isolation | | Observé / mesuré | non |
| | Umur0 (paroi inconnue) | ✗ | Valeur par défaut | 2,5 W/m².K |
| Plancher | Surface de plancher bas | | Observé / mesuré | 25,9 m² |
| | Type de local non chauffé adjacent | | Observé / mesuré | un garage privé collectif |
| | Surface Aiu | | Observé / mesuré | 64,75 m² |
| | Etat isolation des parois Aiu | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Surface Aue | | Observé / mesuré | 0 m² |
| | Etat isolation des parois Aue | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Type de pb | | Observé / mesuré | Plancher inconnu |
| | Isolation: oui / non / inconnue | | Observé / mesuré | non |
| Plafond | Surface de plancher haut | | Observé / mesuré | 25,9 m² |
| | Type de local non chauffé adjacent | | Observé / mesuré | un local chauffé |
| | Type de ph | | Observé / mesuré | Dalle béton |
| | Isolation | | Observé / mesuré | non |
| Fenêtre 1 Est | Surface de baies | | Observé / mesuré | 2,68 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur 1 Est |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Est |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres coulissantes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | Métal sans rupteur de ponts thermiques |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | non |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm) |
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Fenêtre 2 Est | Surface de baies | | Observé / mesuré | 0,77 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur 1 Est |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Est |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres fixes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | Métal sans rupteur de ponts thermiques |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | non |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm) |
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Fenêtre 3 Est | Surface de baies | | Observé / mesuré | 1,54 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur 1 Est |
| | Orientation des baies | | Observé / mesuré | Est |
| | Inclinaison vitrage | | Observé / mesuré | vertical |
| | Type ouverture | | Observé / mesuré | Fenêtres coulissantes |
| | Type menuiserie | | Observé / mesuré | Métal sans rupteur de ponts thermiques |
| | Type de vitrage | | Observé / mesuré | double vitrage |
| | Epaisseur lame air | | Observé / mesuré | 16 mm |
| | Présence couche peu émissive | | Observé / mesuré | non |
| | Gaz de remplissage | | Observé / mesuré | Argon / Krypton |
| | Type volets | | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Type de masques proches | | Observé / mesuré | Absence de masque proche |
| | Type de masques lointains | | Observé / mesuré | Absence de masque lointain |
| Porte | Surface de porte | | Observé / mesuré | 1,93 m² |
| | Placement | | Observé / mesuré | Mur 1 Est |
| | Type de porte | | Observé / mesuré | Porte opaque pleine |
| | Présence de joints d'étanchéité | | Observé / mesuré | non |
| | Longueur Pont Thermique | | Observé / mesuré | 6,3 m |
| | Positionnement de la menuiserie | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| | Largeur du dormant menuiserie | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| Pont Thermique 1 | Type de pont thermique | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Fenêtre 1 Est |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 7,34 m |
| | Largeur du dormant menuiserie Lp | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| | Position menuiseries | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| Pont Thermique 2 | Type de pont thermique | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Fenêtre 2 Est |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 3,5 m |
| | Largeur du dormant menuiserie Lp | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| | Position menuiseries | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| Pont Thermique 3 | Type de pont thermique | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Fenêtre 3 Est |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 5,08 m |
| | Largeur du dormant menuiserie Lp | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| | Position menuiseries | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| Pont Thermique 4 | Type de pont thermique | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Porte |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé |
| | Longueur du PT | | Observé / mesuré | 6,3 m |
| | Largeur du dormant menuiserie Lp | | Observé / mesuré | Lp: 5 cm |
| | Position menuiseries | | Observé / mesuré | au nu intérieur |
| Pont Thermique 5 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Plafond |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 4,5 m |
| Pont Thermique 6 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Refend |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 9 m |
| Pont Thermique 7 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 1 Est / Plancher |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 9 m |
| Pont Thermique 8 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 3 Sud / Plafond |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 1,7 m |
| Pont Thermique 9 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 3 Sud / Refend |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 3,4 m |
| Pont Thermique 10 | Type PT | | Observé / mesuré | Mur 3 Sud / Plancher |
| | Type isolation | | Observé / mesuré | non isolé / non isolé |
| | Longueur du PT l | | Observé / mesuré | 3,4 m |

## Systèmes

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée | Valeur renseignée |
|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ventilation | Type de ventilation | | Observé / mesuré | Ventilation naturelle par conduit |
| | Façades exposées | | Observé / mesuré | une |
| Chauffage | Type d'installation de chauffage | | Observé / mesuré | Installation de chauffage simple |
| | Nombre de niveaux desservis | | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Fioul - Chaudière fioul à condensation installée à partir de 2016 |
| | Surface chauffée par chaque générateur | | Observé / mesuré | 25,9 |
| | Année installation générateur | | Observé / mesuré | 2017 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Fioul |
| | Cper (présence d'une ventouse) | | Observé / mesuré | non |
| | Présence d'une veilleuse | | Observé / mesuré | non |
| | Chaudière murale | | Observé / mesuré | non |
| | Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement | | Observé / mesuré | non |
| | Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion | | Observé / mesuré | non |
| | Type émetteur | | Observé / mesuré | Radiateur bitube sans robinet thermostatique |
| | Température de distribution | | Observé / mesuré | supérieur à 65°C |
| | Année installation émetteur | | Observé / mesuré | Inconnue |
| | Type de chauffage | | Observé / mesuré | divisé |
| | Equipement d'intermittence | | Observé / mesuré | Sans système d'intermittence |
| | Présence comptage | | Observé / mesuré | 1 |
| Eau chaude sanitaire | Nombre de niveaux desservis | | Observé / mesuré | 1 |
| | Type générateur | | Observé / mesuré | Fioul - Chaudière fioul à condensation installée à partir de 2016 |
| | Année installation générateur | | Observé / mesuré | 2017 |
| | Energie utilisée | | Observé / mesuré | Fioul |
| | Type production ECS | | Observé / mesuré | Chauffage et ECS |
| | Présence d'une veilleuse | | Observé / mesuré | non |
| | Chaudière murale | | Observé / mesuré | non |
| | Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement | | Observé / mesuré | non |
| | Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion | | Observé / mesuré | non |
| | Type de distribution | | Observé / mesuré | Réseau collectif isolé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës |
| | Bouclage pour ECS | | Observé / mesuré | non |
| | Type de production | | Observé / mesuré | instantanée |

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

**Notes :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

**Informations société :** VISTADIAG 33 Bd Albert 1er 06600 ANTIBES
Tél. : 06.98.41.01.02 - N°SIREN : 378 309 991 - Compagnie d'assurance : Allianz PRO n° 572 630 69

VISTADIAG

# Certificat de superficie de la partie privative

| | |
|---|---|
| Numéro de dossier : | 21/IMO/2739 |
| Date du repérage : | 30/12/2021 |
| Heure d'arrivée : | 09 h 30 |
| Durée du repérage : | 02 h 35 |

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

## Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*
Département : ... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
Commune : ..... **06600 ANTIBES (France)**
**Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 464,**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Etage RDC Lot numéro 106,**

## Désignation du propriétaire

*Désignation du client :*
Nom et prénom :.. **Mr et Mme MANIGRASSO**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
**06600 ANTIBES (France)**

## Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Mr et Mme MANIGRASSO**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
**06600 ANTIBES (France)**

## Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

## Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **SERNA Henri**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **VISTADIAG**
Adresse : ..... **33 Bd Albert 1er**
**06600 ANTIBES**
Numéro SIRET : ..... **378 309 991**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Allianz PRO**
Numéro de police et date de validité : ..... **572 630 69 / 01/10/2021**

## Superficie privative en m² du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale: 25,90 m² (vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)**
**Suface au sol totale: 25,90 m² (vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)**

# Certificat de superficie n° 21/IMO/2739

Loi Carrez

## Résultat du repérage

Date du repérage : **30/12/2021**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
**Aucun documents remis**

Liste des pièces non visitées :
**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
**Mr et Mme MANIGRASSO**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Lots | Superficie privative au sens Carrez | Suface au sol | Commentaires |
|---|---|---|---|---|
| Rez de chaussée - Entrée | 106 | 2,57 | 2,57 | |
| Rez de chaussée - Salon-séjour | 106 | 15,25 | 15,25 | |
| Rez de chaussée - Salle de bain + Wc | 106 | 2,9 | 2,9 | |
| Rez de chaussée - Cuisine | 106 | 5,18 | 5,18 | |

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale: 25,90 m² (vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)**
**Suface au sol totale: 25,90 m² (vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-dix)**

Fait à **ANTIBES**, le **30/12/2021**

**Par : SERNA Henri**

Vistadiag Expertises
RCS 378 309 991 00032
vistadiag@yahoo.fr
Tel: 06.98.41.01.02

Aucun document n'a été mis en annexe

N
Entrée
Cuisine
Sdb+wc
Séjour

VISTADIAG

# Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

| | |
|---|---|
| Numéro de dossier : | 21/IMO/2739 |
| Norme méthodologique employée : | AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017) |
| Date du repérage : | 30/12/2021 |
| Heure d'arrivée : | 09 h 30 |
| Durée du repérage : | 02 h 35 |

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

## A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
Commune : ..... **06600 ANTIBES (France)**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 464,,** identifiant fiscal : **NC**
*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*
**Etage RDC Lot numéro 106,**
Périmètre de repérage : ..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Année de construction : ..... **1960/1970**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **edf**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

## B. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*
Nom et prénom : ..... **Mr et Mme MANIGRASSO**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
**06600 ANTIBES (France)**
Téléphone et adresse internet : .. **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*
Nom et prénom : ..... **Mr et Mme MANIGRASSO**
Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**
**06600 ANTIBES (France)**

## C. – Indentification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*
Nom et prénom : ..... **SERNA Henri**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **VISTADIAG**
Adresse : ..... **33 Bd Albert 1er**
..... **06600 ANTIBES**
Numéro SIRET : ..... **37830999100032**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Allianz PRO**
Numéro de police et date de validité : ..... **572 630 69 / 01/10/2021**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C** le **22/06/2017** jusqu'au **21/06/2022**. (Certification de compétence **05-17**)

## D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

## E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

### E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

☒ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.

☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.

☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

### E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

☐ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☐ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

☐ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.

☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☐ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

☐ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

☐ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.

☐ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

☐ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.

☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.

☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

### E.3. Les constatations diverses concernent :

☐ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.

☐ Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

☐ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

## F. - Anomalies identifiées

| N° Article (1) | Libellé et localisation (*) des anomalies | N° Article (2) | Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre |
|---|---|---|---|
| Néant | - | | |

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

## G.1. – Informations complémentaires

| Article (1) | Libellé des informations |
|---|---|
| B11 a1 | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA. |
| B11 b1 | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. |
| B11 c1 | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. |

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

## G.2. – Constatations diverses

**Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes**

Néant

**Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

| N° Article (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C | Motifs |
|---|---|---|
| Néant | - | |

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

**Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement**

Néant

## H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

**Néant**

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par* ***B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)***

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **30/12/2021**
Etat rédigé à **ANTIBES**, le **30/12/2021**

**Par : SERNA Henri**

| Cachet de l'entreprise |
| --- |
| Vistadiag Expertises<br>RCS 378 309 991 00032<br>vistadiag@yahoo.fr<br>Tel: 06.98.41.01.02 |

## I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

| Correspondance avec le domaine d'anomalies (1) | Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|---|---|
| **B.1** | **Appareil général de commande et de protection** : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.<br>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique. |
| **B.2** | **Protection différentielle à l'origine de l'installation** : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.<br>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| **B.3** | **Prise de terre et installation de mise à la terre :** Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.<br>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| **B.4** | **Protection contre les surintensités :** Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.<br>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies. |
| **B.5** | **Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.<br>Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| **B.6** | **Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.<br>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| **B.7** | **Matériels électriques présentant des risques de contact direct** : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution. |
| **B.8** | **Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage** : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution. |
| **B.9** | **Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives**: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution. |
| **B.10** | **Piscine privée ou bassin de fontaine** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

## J. - Informations complémentaires

| Correspondance avec le groupe d'informations (1) | Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|---|---|
| **B.11** | **Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique :** L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique ) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. |
| | **Socles de prise de courant de type à obturateurs** : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution. |
| | **Socles de prise de courant de type à puits** : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation. |

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

## Annexe - Croquis de repérage

## Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

## Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

VISTADIAG

# Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
## (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 21/IMO/2739
Date du repérage : 30/12/2021

## Références réglementaires

| | |
|---|---|
| Textes réglementaires | Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015. |

## Immeuble bâti visité

| | |
|---|---|
| Adresse | Rue : ..... **7 bd de la Pinede**<br>Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°:<br>**Etage RDC Lot numéro 106,**<br>Code postal, ville : . **06600 ANTIBES (France)**<br>**Section cadastrale CO, Parcelle(s) n° 464,** |
| Périmètre de repérage : | ..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction** |
| Type de logement :<br>Fonction principale du bâtiment :<br>Date de construction : | ..... **Appartement - T1**<br>..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**<br>..... **1960/1970** |

## Le propriétaire et le commanditaire

| | |
|---|---|
| Le(s) propriétaire(s) : | Nom et prénom : ... **Mr et Mme MANIGRASSO**<br>Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**<br>**06600 ANTIBES (France)** |
| Le commanditaire | Nom et prénom : ... **Mr et Mme MANIGRASSO**<br>Adresse : ..... **7 bd de la Pinede**<br>**06600 ANTIBES (France)** |

## Le(s) signataire(s)

| | NOM Prénom | Fonction | Organisme certification | Détail de la certification |
|---|---|---|---|---|
| Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage<br>----------<br>Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport | SERNA Henri | Opérateur de repérage | B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM | Obtention : 22/06/2017<br>Échéance : 21/06/2022<br>N° de certification : 05-17 |

Raison sociale de l'entreprise : **VISTADIAG** (Numéro SIRET : **37830999100032)**
Adresse : **33 Bd Albert 1er, 06600 ANTIBES**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Allianz PRO**
Numéro de police et date de validité : **572 630 69 / 01/10/2021**

## Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 31/12/2021, remis au propriétaire le 31/12/2021

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages, la conclusion est située en page 2.

## Sommaire


1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
6 Signatures
7 Annexes


## 1. – Les conclusions

**Avertissement** : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

### 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

**- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.**

### 1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

**- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.**

### 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

| Localisation | Parties du local | Raison |
|---|---|---|
| Néant | - | |

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

**Raison sociale et nom de l'entreprise :** ...Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
**Adresse :**.....-
**Numéro de l'accréditation Cofrac :** .....-

# 3. – La mission de repérage

## 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

## 3.2 Le cadre de la mission

### 3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

**Important** : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

| Liste A | |
|---|---|
| *Composant de la construction* | *Partie du composant à vérifier ou à sonder* |
| Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds | Flocages |
| | Calorifugeages |
| | Faux plafonds |

| Liste B | |
|---|---|
| *Composant de la construction* | *Partie du composant à vérifier ou à sonder* |
| *1. Parois verticales intérieures* | |
| Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés |
| | Revêtement durs (plaques de menuiseries) |
| | Revêtement durs (amiante-ciment) |
| | Entourages de poteaux (carton) |
| | Entourages de poteaux (amiante-ciment) |
| | Entourages de poteaux (matériau sandwich) |
| | Entourages de poteaux (carton+plâtre) |
| | Coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux | Enduits projetés |
| | Panneaux de cloisons |
| *2. Planchers et plafonds* | |
| Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux | Enduits projetés |
| | Panneaux collés ou vissés |
| Planchers | Dalles de sol |
| *3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs* | |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) | Conduits |
| | Enveloppes de calorifuges |
| Clapets / volets coupe-feu | Clapets coupe-feu |
| | Volets coupe-feu |
| | Rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses) |
| | Joints (bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |
| *4. Eléments extérieurs* | |
| Toitures | Plaques (composites) |
| | Plaques (fibres-ciment) |
| | Ardoises (composites) |
| | Ardoises (fibres-ciment) |
| | Accessoires de couvertures (composites) |
| | Accessoires de couvertures (fibres-ciment) |
| | Bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques (composites) |
| | Plaques (fibres-ciment) |
| | Ardoises (composites) |
| | Ardoises (fibres-ciment) |
| | Panneaux (composites) |
| | Panneaux (fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment |
| | Conduites d'eaux usées en amiante-ciment |
| | Conduits de fumée en amiante-ciment |

### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

| Composant de la construction | Partie du composant ayant été inspecté (Description) | Sur demande ou sur information |
|---|---|---|

| Composant de la construction | Partie du composant ayant été inspecté (Description) | Sur demande ou sur information |
|---|---|---|
| Néant | - | |

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Descriptif des pièces visitées**

**Rez de chaussée - Entrée,**
**Rez de chaussée - Salon-séjour,**
**Rez de chaussée - Salle de bain + Wc,**
**Rez de chaussée - Cuisine**

| Localisation | Description |
|---|---|
| Rez de chaussée - Entrée | Sol : Carrelage<br>Mur : Plâtre et Peinture<br>Plafond : Plâtre et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Fenêtre : Métal<br>Porte : Bois |
| Rez de chaussée - Salon-séjour | Sol : Carrelage<br>Mur : Plâtre et Peinture<br>Plafond : Plâtre et Peinture<br>Plinthes : Carrelage<br>Fenêtre : Métal |
| Rez de chaussée - Salle de bain + Wc | Sol : Carrelage<br>Mur : Plâtre et Carrelage<br>Plafond : Plâtre et Peinture<br>Porte : Bois |
| Rez de chaussée - Cuisine | Sol : Carrelage<br>Mur : Plâtre et Carrelage<br>Plafond : Plâtre et Peinture<br>Fenêtre : Métal<br>Porte : Bois |

## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

| Documents demandés | Documents remis |
|---|---|
| Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés | Non |
| Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place | Non |
| Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité | Non |
| Fiche récapitulative du DTA | Non |
| Titre de propriété | Non |

Observations :
**Aucun documents remis**

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 30/12/2021
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 30/12/2021
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 02 h 35
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Mr et Mme MANIGRASSO

### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

| Observations | Oui | Non | Sans Objet |
|---|---|---|---|
| Plan de prévention réalisé avant intervention sur site | - | - | X |
| Vide sanitaire accessible | | | X |
| Combles ou toiture accessibles et visitables | | | X |
| Conduit de fluide d'eau et d'air visité | | X | |

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

## 5. – Résultats détaillés du repérage

### 5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

| Localisation | Identifiant + Description | Conclusion | Justification | Etat de conservation | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| Néant | - | | | | |

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

### 5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

| Localisation | Identifiant + Description | Conclusion | Justification | Etat de conservation | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| Néant | - | | | | |

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

## 6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)***

Fait à **ANTIBES**, le **30/12/2021**

**Par : SERNA Henri**

Cachet de l'entreprise

Vistadiag Expertises
RCS 378 309 991 00032
vistadiag@yahoo.fr
Tel: 06.98.41.01.02

**ANNEXES**

**Au rapport de mission de repérage n° 21/IMO/2739**

### Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

# Sommaire des annexes

**7 Annexes**

**7.1 Schéma de repérage**

**7.2 Rapports d'essais**

**7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**

**7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**

**7.5 Documents annexés au présent rapport**

## 7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Légende

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Conduit en fibro-ciment | | Dalles de sol | Nom du propriétaire : **Mr et Mme MANIGRASSO** Adresse du bien : **7 bd de la Pinede 06600 ANTIBES (France)** |
| | Conduit autre que fibro-ciment | | Carrelage | |
| | Brides | | Colle de revêtement | |
| | Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante | | Dalles de faux-plafond | |
| | Matériau ou produit sur lequel un doute persiste | | Toiture en fibro-ciment | |
| | Présence d'amiante | | Toiture en matériaux composites | |

**Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.**

## 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

### Identification des prélèvements :

| Identifiant et prélèvement | Localisation | Composant de la construction | Parties du composant | Description |
|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - |

### Copie des rapports d'essais :

**Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible**

## 7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

| Fort | Moyen | Faible |
|---|---|---|
| 1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou<br>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou<br>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet | 1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,<br>ou<br>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux). | 1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée,<br>ou<br>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante. |

| | | |
|---|---|---|
| d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante. | | |

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

| Fort | Moyen | Faible |
|---|---|---|
| L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...). | L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...). | L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives. |

### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

| Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation | Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation | Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation |
|---|---|---|
| L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. | L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. | L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau. |

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

## 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

**Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

**Article R1334-27 :** En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1** – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2** – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3** – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

**I)** A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

**II)** Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

**III)** Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

**Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

## 7.5 - Annexe - Autres documents

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation n°4-0557 PORTÉE DISPONIBLE SUR www.cofrac.fr

B2C
Bureau Contrôle Certification

N° de certification
**B2C – 0517**

# CERTIFICATION
attribuée à :

**Monsieur Henri SERNA**
Dans les domaines suivants :

**Certification Amiante :** Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et l'évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

| Obtenue le : 09/10/2017 | Valable jusqu'au : 08/10/2022* |
|---|---|

Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Certification Termites :** Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole

| Obtenue le : 22/06/2017 | Valable jusqu'au : 21/06/2022* |
|---|---|

Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Certification Gaz :** Etat de l'installation intérieure de gaz

| Obtenue le : 06/12/2016 | Valable jusqu'au : 05/12/2021* |
|---|---|

Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieur de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Certification Electricité :** Etat de l'installation intérieure d'électricité

| Obtenue le : 22/06/2017 | Valable jusqu'au : 21/06/2022* |
|---|---|

Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieur d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Certification Plomb :** Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

| Obtenue le : 22/06/2017 | Valable jusqu'au : 21/06/2022* |
|---|---|

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**Certification DPE :** Diagnostic de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation. Attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

| Obtenue le : 24/01/2017 | Valable jusqu'au : 23/01/2022* |
|---|---|

Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 09 octobre 2017

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site :
www.b2c-france.com

16 rue Eugène Delacroix • 67200 STRASBOURG • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b.2.c@orange.fr • www.b2c-france.com

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

CENTURY 21

Annexe n°2

erp ricanda

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 7 BOULEVARD DE LA PINÈDE 06160 ANTIBES

**Adresse:** 7 Boulevard de la Pinède 06160 ANTIBES
**Coordonnées GPS:** 43.568496, 7.114486
**Cadastre:** CO 464

**Commune:** ANTIBES
**Code Insee:** 06004

**Reference d'édition:** 2416789
**Date d'édition:** 22/08/2024

**Bailleur:**
RICANDA
**Locataire:**

PEB : NON | Radon : NIVEAU 2 | **93** BASIAS, **0** BASOL, **1** ICPE | SEISME : NIVEAU 3

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

| Type | Exposition | Plan de prevention | | |
|---|---|---|---|---|
| Informatif **PEB** | **NON** | Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit | | |
| PPR Naturel **SEISME** | **OUI** | Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3 | | |
| PPR Naturel **RADON** | **OUI** | Commune à potentiel radon de niveau 2 | | |
| Informatif **Sols Argileux** | **OUI** | Niveau de risque : Moyen<br>Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68) | | |
| PPR Naturels **Inondation** | **NON** | Inondation<br>Brague | Approuvé | 28/12/1998 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>✓ Brague | Approuvé | 28/12/1998 |
| | | Inondation<br>✓ Brague | Approuvé | 26/06/2022 |
| | | Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau<br>✓ Brague | Approuvé | 26/06/2022 |
| PPR Naturels **Feu de forêt** | **NON** | Feu de forêt | Approuvé | 17/06/2009 |
| PPR Miniers | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers** | | |
| PPR Technologiques | **NON** | La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques** | | |

*"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25*

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

*https://www.info-risques.com/short/* **SRCFS**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

**Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral**

N° AP n°2023-065/DDTM/PRNT du 30 JUIN 2023 Mis à jour le

| **Adresse de l'immeuble** | **Code postal ou Insee** | **Commune** |
|---|---|---|
| 7 Boulevard de la Pinède | 06160 | ANTIBES |

**Références cadastrales :** CO 464

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — **Oui** ☐ **Non** X

**prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation ☐ crue torrentielle ☐ remontée de nappe ☐ avalanches ☐
cyclone ☐ mouvements de terrain ☐ sécheresse géotechnique ☐ feux de forêt ☐
séisme ☐ volcan ☐ autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (**érosion**) — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui**, exposition à l'horizon des: **30 ans** ☐ **100 ans** ☐

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — **Oui** ☐ **Non** X

**prescrit** ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain ☐ autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

**effet toxique** ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé** — **Oui** ☐ **Non** X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **Oui** ☐ **Non** ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **Oui** ☐ **Non** ☐

**Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location — **Oui** ☐ **Non** ☐

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

| **zone 1** | **zone 2** | **zone 3** | **zone 4** | **zone 5** |
|---|---|---|---|---|
| ☐ | ☐ | X | ☐ | ☐ |
| trés faible | faible | modérée | moyenne | forte |

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **Oui** ☐ **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 — **Oui** ☐ **Non** X

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: — **Oui** ☐ **Non** X

**Si oui,** les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

| **zone D** | **zone C** | **zone B** | **zone A** |
|---|---|---|---|
| ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| faible | modérée | forte | trés forte |

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **Oui** ☐ **Non** ☐

| **bailleur** | date / lieu | **locataire** |
|---|---|---|
| **RICANDA** | 22/08/2024 / ANTIBES | |

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnnement MTES / DGPR juillet 2018.

*"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25*

## CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

## RADON

## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

## CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS

## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)

## CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)

# LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DES **S**ITES **I**NDUSTRIELS ET **A**CTIVITÉS DE **S**ERVICES

| None boulevard Wilson ANTIBES | *44 mètres* |
|---|---|
| **SSP3982151**<br>En arrêt | *Dépôt d'hydrocarbures* |

| 24 boulevard Wilson ANTIBES | *96 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981398**<br>Indéterminé | S. A. R. L. GARAGE WILSON<br>*Desserte de carburant* |

| None avenue Guy de Maupassant ANTIBES | *129 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981057**<br>En arrêt | SOCIETE SOLEIL GARAGE<br>*Desserte de carburant* |

| None boulevard Pinède de la ANTIBES | *150 mètres* |
|---|---|
| **SSP3982131**<br>En arrêt | *Blanchisserie teinturerie* |

| None Non renseigné None | *183 mètres* |
|---|---|
| **SSP3982447**<br>En arrêt | CASINO MUNICIPAL<br>*Dépôt de liquides inflammables* |

| 97 boulevard Wilson ANTIBES | *192 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981624**<br>En arrêt | S.A.R.L Joseph SALERNO<br>*Station service* |

| None Non renseigné None | *242 mètres* |
|---|---|
| **SSP3980637**<br>En arrêt | *Desserte de carburant* |

| 4 rue Louis Gallet ANTIBES | *265 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981529**<br>En arrêt | *Soleil Garage* |

| 8 avenue Louis Gallet ANTIBES | *304 mètres* |
|---|---|
| **SSP3983341**<br>En arrêt | *Atelier de nettoyage à sec des vêtements* |

| None avenue Louis Gallet ANTIBES | *306 mètres* |
|---|---|
| **SSP3980323**<br>En arrêt | *Blanchisserie* |

| 1 boulevard Poincarré ANTIBES | *321 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981670**<br>En arrêt | SOCIETE SOLECO<br>*Dépôt de liquides inflammables* |

| 6 rue Saint Charles ANTIBES | *332 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981113**<br>Indéterminé | S.A.R.L "Etablissement Maiffret"<br>*Garage Saint Charles* |

| None avenue Louis Gallet ANTIBES | *332 mètres* |
|---|---|
| **SSP3980345**<br>En arrêt | SOCIETE DES GRANDS HOTELS DE LA RIVIERA<br>*Desserte de carburant* |

| None boulevard Poincaré ANTIBES | *343 mètres* |
|---|---|
| **SSP3982016**<br>En arrêt | S. A. FRANCAISE ESSO STANDARD<br>*Desserte de carburant* |

| 11 avenue Esterel de l' ANTIBES | *345 mètres* |
|---|---|
| **SSP3983342**<br>En arrêt | *Laverie et atelier de nettoyage à sec des vêtements* |

| 13 boulevard Poincarré ANTIBES | *346 mètres* |
|---|---|
| **SSP3983212**<br>En arrêt | SOCIETE GARAGE CYRNOS<br>*Garage et desserte de carburant* |

| None avenue Amiral Courbet ANTIBES | *432 mètres* |
|---|---|
| **SSP3981369**<br>En arrêt | *Station service* |

| None rue Saint Barthelémy ANTIBES | *474 mètres* |
|---|---|
| **SSP3980261**<br>En arrêt | Société la Gauloise<br>*Garage Provençal* |

## La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

| | |
|---|---|
| **SSP3980630** Société Energie Electrique du Littoral Mediterranéen<br>None avenue Victor Emmanuel III ANTIBES | **SSP3979811**<br>None boulevard James Willie ANTIBES |
| **SSP3980439** HOTEL ROYAL<br>None boulevard James Wyllie ANTIBES | **SSP3981432** Ets DESMARAIS Frères<br>55 boulevard Dugommier ANTIBES |
| **SSP3982688**<br>None avenue Jules Grec ANTIBES | **SSP3981949** S. N. C. FALCINI ET Cie<br>None avenue Jules Grec ANTIBES |
| **SSP3983269**<br>None route Grasse de ANTIBES | **SSP3980494** Société L' Economique<br>None boulevard Alliés des ANTIBES |
| **SSP3983213**<br>None Chemin Lits Militaires des ANTIBES | **SSP3980985** S. A. R. L. BLANCHISSERIE TEINTURERIE DE LA PINEDE<br>None boulevard Pinède de la ANTIBES |
| **SSP3982290**<br>None Chemin Terriers des ANTIBES | **SSP3980491**<br>None boulevard Wilson ANTIBES |
| **SSP3982581** COOPERATIVE AGRICOLE D'ANTIBES<br>None route Cannes de ANTIBES | **SSP3981726** S. A. LES SERRES MODERNES<br>None avenue Weisweller de ANTIBES |
| **SSP3982954** ANTAR PETROLES DE L'ATLANTIQUE S. A.<br>None avenue Robert Soleau ANTIBES | **SSP3981109**<br>None boulevard Paul Doumer ANTIBES |
| **SSP3979636**<br>None avenue Estérel de l' ANTIBES | **SSP3981629** Société civile immobilière<br>None Route nationale 7 ANTIBES |
| **SSP3981700**<br>3 rue Marc du ANTIBES | **SSP3982012** S. A. R. L. STATION SERVICE ANTIPOLIS<br>None boulevard Dugommier ANTIBES |
| **SSP3980516** S. A. COMPTOIR PARISIEN D'ENGRAIS ET DE PRODUITS CHIMIQUES<br>None route Grasse de ANTIBES | **SSP3980689** Compagnie réunies de gaz et d'électricité<br>None Chemin Saint Jean de ANTIBES |
| **SSP3981648** SOCIETE LA GALVANIC<br>None rue Bricka ANTIBES | **SSP3982176** SOCIETE FRANCAISE DES VERRES IGARD<br>42 boulevard Dugommier ANTIBES |
| **SSP3983200** ELF DISTRIBUTION S. A.<br>40 route Grasse de ANTIBES | **SSP3981179** TOTAL COMPAGNIE FRANCAISE DE DISTRIBUTION<br>None avenue Alliés des ANTIBES |
| **SSP3980499**<br>None avenue Louis Gallet ANTIBES | **SSP3981311**<br>None rue Alger d' ANTIBES |
| **SSP3981388**<br>None route Grasse de ANTIBES | **SSP3981003** SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE D'ANTIBES<br>None boulevard Cancel ANTIBES |

| | |
|---|---|
| **SSP3980541**<br>None Chemin Sables des ANTIBES | **SSP3981389** SOCIETE SHELL BERRE<br>None route Bord de Mer du ANTIBES |
| **SSP3982414** S. A. DU GRAND GARAGE GIAUME<br>None route Grasse de ANTIBES | **SSP3982708**<br>None Chemin Combes des ANTIBES |
| **SSP3982963** SOCIETE DES PETROLES SHELL BERRE<br>None boulevard Albert Ier ANTIBES | **SSP3983064**<br>None Impasse Brague de la ANTIBES |
| **SSP3981285** Ets DELOBEL<br>None avenue Alliés des ANTIBES | **SSP3980137**<br>None boulevard Wilson ANTIBES |
| **SSP3979774**<br>None avenue Amiral Courbet ANTIBES | **SSP3980403**<br>None boulevard Maréchal Foch du ANTIBES |
| **SSP3981678**<br>30 bis Route nationale ANTIBES | **SSP3982472**<br>None avenue Principal Pastour prolongée ANTIBES |
| **SSP3981628**<br>14 avenue Raibaud ANTIBES | **SSP3980188**<br>None avenue Saint Jean ANTIBES |
| **SSP3981626**<br>None boulevard Chancel ANTIBES | **SSP3982580** COOPERATIVE AGRICOLE D'ANTIBES<br>None avenue Jules Grec ANTIBES |
| **SSP3980485**<br>None avenue Amiral Courbet ANTIBES | **SSP3980421** Société Marseillaise des essences<br>None Route nationale 7 ANTIBES |
| **SSP3981867**<br>None route Grasse de ANTIBES | **SSP3982843** S. A. R. L. PRESSIVIT<br>None Chemin Ames du Purgatoire des ANTIBES |
| **SSP3982930**<br>None Chemin Brusquets des ANTIBES | **SSP3979839**<br>None avenue Louis Gallet ANTIBES |
| **SSP3980172**<br>None boulevard Président Wilson ANTIBES | **SSP3982384** SOCIETE TOTAL COMPAGNIE FRANCAISE DE DISTRIBUTION<br>None boulevard Poincaré ANTIBES |
| **SSP3982818** ELF DISTRIBUTION S. A.<br>128 boulevard Raymond Poincaré ANTIBES | **SSP3982978**<br>None Chemin Saint Maymes de ANTIBES |
| **SSP3980683** CHIAPELLO, Cycles et Motos<br>None boulevard Aguillon ANTIBES | **SSP3981127** SA De GAGLIARDI<br>None route Grasse de ANTIBES |
| **SSP3981241**<br>3 bis avenue 11 Novembre du ANTIBES | **SSP3982950** COOPERATIVE AGRICOLE D'ANTIBES<br>None boulevard Chancel ANTIBES |
| **SSP3982512** SOCIETE DES PETROLES B. P.<br>None avenue 11 Novembre du ANTIBES | **SSP3983152**<br>None route Grasse de ANTIBES |
| **SSP3980435**<br>None Cap D'Antibes ANTIBES | **SSP3980270**<br>None avenue Gambetta ANTIBES |
| **SSP3980481**<br>None Hôtel de la Brague ANTIBES | **SSP3980691** Compagnie Genevoise de l'industrie du gaz<br>None Chemin Brague La ANTIBES |
| **SSP3982817** SOCIETE FRANCAISE DES PETROLES B. P.<br>None avenue 11 Septembre du ANTIBES | **SSP3983062**<br>64 route Grasse de ANTIBES |
| **SSP3982871**<br>None route Nice de ANTIBES | **SSP3983406** SOCIETE LABORATOIRE MANOX<br>None Nouvelle Route de Biot ANTIBES |
| **SSP3980192** LES AUTOBUS ANTIBOIS<br>None boulevard Maréchal Foch du ANTIBES | **SSP3980490**<br>None boulevard Wilson ANTIBES |
| **SSP3982836** ENTREPRISE ROSARIO MAIDA<br>129 Chemin Terriers ANTIBES | **SSP3982872**<br>3 rue Saint Antoine ANTIBES |
| **SSP3983100**<br>None route Biot de ANTIBES | |

## LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**BA**SE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

## LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

**I**NSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

| 18 avenue Fabre - Juan Les Pins 06600 Antibes | *122 mètres* |
|---|---|
| **pressing maintance service** | Construction de bâtiments<br><br>*https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006410805* |

**Ministère du Développement Durable**

**Préfecture : Alpes-Maritimes**
**Commune : ANTIBES**

# Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

7 Boulevard de la Pinède
06160 ANTIBES

**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe**
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

**Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune**

| Catastrophe naturelle | Début | Fin | Arrêté | Jo du | Indemnisation | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 03/03/2000 | 19/03/2000 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 19/12/2000 | 29/12/2000 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 06/11/2000 | 06/11/2000 | 06/03/2001 | 23/03/2001 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 01/03/1995 | 31/12/1995 | 06/07/2001 | 18/07/2001 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/09/2002 | 04/09/2002 | 17/01/2003 | 24/01/2003 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 31/10/2003 | 01/11/2003 | 11/05/2004 | 23/05/2004 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 05/08/2004 | 05/08/2004 | 11/01/2005 | 15/01/2005 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 11/01/2005 | 01/02/2005 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/09/2005 | 06/09/2005 | 10/10/2005 | 14/10/2005 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 17/08/2006 | 17/08/2006 | 22/02/2007 | 10/03/2007 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 26/10/2012 | 26/10/2012 | 20/02/2013 | 28/02/2013 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 09/11/2014 | 10/11/2014 | 17/02/2015 | 19/02/2015 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 03/11/2014 | 05/11/2014 | 27/03/2015 | 31/03/2015 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 12/06/2015 | 14/06/2015 | 02/10/2015 | 08/10/2015 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 03/10/2015 | 03/10/2015 | 07/10/2015 | 08/10/2015 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 23/11/2019 | 24/11/2019 | 28/11/2019 | 30/11/2019 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 01/12/2019 | 02/12/2019 | 13/01/2020 | 29/01/2020 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 01/12/2019 | 02/12/2019 | 13/01/2020 | 29/01/2020 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 23/11/2020 | 03/12/2020 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 10/10/1987 | 11/10/1987 | 02/12/1987 | 16/01/1988 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 18/08/1989 | 06/09/1989 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 08/01/1990 | 07/02/1990 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/10/1992 | 06/10/1992 | 04/02/1993 | 27/02/1993 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 05/12/1992 | 05/12/1992 | 19/03/1993 | 28/03/1993 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 05/10/1993 | 10/10/1993 | 19/10/1993 | 24/10/1993 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/01/1994 | 13/01/1994 | 12/04/1994 | 29/04/1994 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 02/02/1996 | 14/02/1996 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 24/12/1996 | 25/12/1996 | 24/03/1997 | 12/04/1997 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 05/09/1998 | 05/09/1998 | 21/01/1999 | 05/02/1999 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 30/09/1998 | 30/09/1998 | 19/03/1999 | 03/04/1999 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 01/07/2007 | 30/09/2007 | 07/08/2008 | 13/08/2008 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 14/12/2008 | 14/12/2008 | 18/05/2009 | 21/05/2009 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 26/12/2008 | 26/12/2008 | 14/08/2009 | 20/08/2009 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 01/01/2010 | 02/01/2010 | 10/05/2010 | 13/05/2010 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues | 04/05/2010 | 04/05/2010 | 25/06/2010 | 26/06/2010 | ☐ OUI | ☐ NON |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 08/09/2010 | 08/09/2010 | 10/01/2011 | 13/01/2011 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 31/10/2010 | 01/11/2010 | 30/03/2011 | 02/04/2011 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 04/11/2011 | 06/11/2011 | 18/11/2011 | 19/11/2011 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Tempête | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 15/12/1982 | 22/12/1982 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 31/03/2022 | 29/09/2022 | 02/04/2023 | 02/05/2023 | ☐ OUI | ☐ NON |
| Sécheresse | 31/03/2023 | 29/06/2023 | 17/06/2024 | 01/07/2024 | ☐ OUI | ☐ NON |

Etabli le :

Nom et visa du bailleur

Visa du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

QUE FAIRE EN CAS DE...

# SÉISME ?

**Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).**

## Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment

## Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques

## Après les secousses

**SORTEZ DU BÂTIMENT,** évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer

**ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES** et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

**EVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** georisques.gouv.fr

© Illustration : Antoine Levesque - CITZEN PRESS

CENTURY 21

Annexe n°3

cautio~1

# Acte de cautionnement

# (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 22-1)

## Engagement de caution

Je soussigné Monsieur M. BOULOS Joe , né le 08/07/1999 à Arbet-Kozhaya (Libanais) , demeurant 10 avenue de la convention 94110 Accuei , déclarant avoir la capacité à m'engager et à répondre des obligations que je prends par le présent acte,

Ci-après désigné(e) " **la Caution**",

Après avoir reçu toutes les informations utiles sur la nature et l'étendue des obligations contractées, je déclare me porter **CAUTION SOLIDAIRE DU LOCATAIRE ET DES AUTRES CAUTIONS LE CAS ECHEANT, AVEC RENONCIATION AUX BENEFICES DE DIVISION ET DE DISCUSSION**, pour les obligations résultant du bail dont les conditions sont ci-dessous rappelées.
Mon engagement de cautionnement est donné pour la première période du bail et de 3 éventuel(s) renouvellement(s) ou reconduction(s), soit pour 3 années au total et ce, même en cas de changement de BAILLEUR.
Je suis conscient(e) que je ne pourrai pas résilier le présent cautionnement avant l'expiration de la totalité de la durée pour laquelle il a été donné, puisqu'il s'agit d'un cautionnement à durée déterminée.

**Par la présente, je m'engage expressément à garantir le paiement des loyers, des charges, des réparations locatives, des impôts et taxes, des indemnités d'occupation, des dommages et intérêts et tous les frais et dépens de procédure et coûts des actes ou tout autre accessoire de la dette résultant de l'exécution du bail ou de ses suites.**
**J'ai conscience d'engager mes biens et mes revenus par la signature du présent acte et d'avoir à payer au lieu et place du LOCATAIRE en cas de défaillance de sa part.**

Le présent acte de cautionnement bénéficiera à tout ayant droit ou successeur du BAILLEUR, notamment, en cas de vente du bien loué.

Sont reproduites ci-dessous les dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

> *" 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 . "*

## Rappel des conditions du contrat de location

Bail portant sur un logement loué pour un usage principal d'habitation ou pour un usage mixte d'habitation et professionnel soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

- Consenti à BOULOS Jason , ci-après " **le LOCATAIRE**"

- Par Stéphane RICANDA , ci-après " **le BAILLEUR**"
- Pour le logement situé 7 BOULEVARD DE LA PINEDE 06160 JUAN LES PINS
- Durée initiale du bail : 1 an
- Date de prise d'effet du bail : 05/09/2024
- Montant du loyer mensuel : six-cent-vingt ( 620 €)
- Conditions de révision du loyer : loyer révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, l'indice de référence retenu correspondant à l'indice du 2ème trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 145.17 .
- Provision mensuelle initiale pour charges : cent dix euros ( 110 €), cette provision pouvant être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle en fonction des dépenses récupérables.
- Montant total mensuel : sept cent trente euros ( 730 €).

Cette somme est payable en totalité et d'avance le premier de chaque mois.

- Montant du dépôt de garantie : mille-deux-cent-quarante ( 1 240 €)

La Caution déclare expressément avoir pris connaissance du bail auquel se rapporte cet acte de cautionnement, et qu'un exemplaire dudit contrat de location lui a été remis.

## Protection des données personnelles - Opposition au démarchage téléphonique

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

La caution est informée que les données à caractère personnel la concernant collectées à l'occasion des présentes feront l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de l'acte de cautionnement. Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel le présent cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

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

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion du recouvrement des loyers du bail cautionné. Ces données sont destinées au bailleur et aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

La caution bénéficie d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification, d'effacement et dans certaines conditions de portabilité, de limitation et d'opposition au traitement de ses données. Ces droits s'exercent par courrier électronique ou postal accompagné d'une copie d'un justificatif d'identité signé à domus@century21france.fr ou 14 avenue de Nice 06600 ANTIBES .

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

## Apposition de la mention prévue par l'article 2297 du Code civil

*Mention à reproduire par la Caution :*

***Je soussigné(e) M. BOULOS Joe m'engage en qualité de caution à payer au BAILLEUR ce que lui doit le LOCATAIRE en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires de vingt-six mille deux cent quatre-vingts euros ( 26280 €).***

***Renonçant aux bénéfices de discussion ou de division, je reconnais que je ne pourrai pas exiger du BAILLEUR qu'il poursuive d'abord le LOCATAIRE ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions, s'il en existe.***

**La Caution reproduit elle-même cette mention en la complétant afin qu'elle soit apposée dans le présent acte de cautionnement et précède la signature électronique de celui-ci.**

## Certificat de signature électronique

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

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

**Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS** - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN
**Service :** Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio
**Attestation de qualification et de conformité N° :** 11125 - **Révision :** 1

MODELO GROUPE SEPTEO

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

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

## Signatures électroniques du document

# Signé le 22/08/2024 par M. BOULOS Joe

**Apposition par la caution elle-même de la mention prévue par l'article 2297 du Code civil**

Je soussigné(e) M. BOULOS Joe m'engage en qualité de caution à payer au BAILLEUR ce que lui doit le LOCATAIRE en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires de vingt-six mille deux cent quatre-vingts euros (26280 €). Renonçant aux bénéfices de discussion ou de division, je reconnais que je ne pourrai pas exiger du BAILLEUR qu'il poursuive d'abord le LOCATAIRE ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions, s'il en existe.

M. BOULOS Joe

71aff102-f571-48b2-93be-0a63ca422f73
790f442a-d941-4134-b4d6-14a8ee3f0881

Signé et certifié par yousign

# Certificat de signature électronique du document

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

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

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

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

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

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

**Identifiant du contrat :** 66c59d86d252ae5dc500e822
**Nombre total de pages signées :** 5
**Nombre d'annexes signées :** 0
**Clé de hachage :** 24cfd5a1a0fcb410a37d77290312bb13

SIGNATURE CERTIFIÉE CONFORME

MODELO GROUPE SEPTEO

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

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

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.

# Certificat de signature électronique du document

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

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

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

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

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

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

**Identifiant du contrat :** 66c59b5c96e54735730163e6
**Nombre total de pages signées :** 85
**Nombre d'annexes signées :** 3
**Clé de hachage :** d80af1a874e5518d11692306752f25d6

SIGNATURE CERTIFIÉE CONFORME

MODELO GROUPE SEPTEO

LSTI

yousign

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

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

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.