

## DECISION N° DEC-2025-048

**Contrat de location entre la Communauté de Communes du Genevois  
et le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache de l'appartement studio meublé  
situé au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire du Vuache à Valleiry,  
mis à disposition au profit d'un interne en médecine générale**

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

*Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;*

*Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 8 renforcement des politiques en faveur de l'équilibre social du territoire et des dispositifs de soutien aux ménages des moins aisés ;*

*Vu la délibération n° c\_20240527\_soc\_52 du Conseil communautaire du 27 mai 2024 portant approbation du contrat local de santé du territoire de la Communauté de Communes du Genevois ;*

*Vu la délibération n° c\_20241014\_adm\_90 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection du Président de la Communauté de Communes du Genevois ;*

*Vu la délibération n° c\_20241014\_adm95 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant délégations de pouvoir au Président et au Bureau communautaire, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000 € sur la durée initiale du bail ; approuver les conventions de mise à disposition des biens mobiliers et immobiliers de la Communauté de Communes du Genevois ;*

*Vu la délibération n° c\_20250414\_fin\_029 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 portant adoption du budget primitif 2025 – Budget principal ;*

*Vu le projet de contrat de location annexé à la présente décision ;*

*Vu le projet de convention de mise à disposition annexé à la présente décision ;*

Considérant :

- Que le territoire de la Communauté de Communes du Genevois est classé, pour sa plus grande partie, en Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) par l'Agence Régionale de Santé (ARS), en raison d'une forte pénurie de professionnels de santé libéraux et notamment de médecins généralistes ;
- Que, dans ce contexte, la Communauté de Communes cherche à faciliter la venue en stage d'internes en médecine générale dans l'espoir de leur installation future sur le territoire ;
- Que, en collaboration avec les médecins maîtres de stage du territoire, la Communauté de Communes a estimé que l'action la plus efficace à mettre en place serait une aide au financement et à la recherche d'un logement, le territoire étant en effet en fortes tensions sur le logement et les internes ne connaissant leur lieu de stage qu'au dernier moment ;
- Que le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache possède deux logements au sein de sa Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) et qu'il accepte de louer le studio à la Communauté de Communes par période de six mois, en fonction des besoins exprimés ;

- Qu'un nouvel interne en médecine générale s'annonce pour une nouvelle période de six mois ;
- Qu'il convient donc de renouveler le contrat de location dans les conditions précisées dans ledit contrat figurant en annexe 1 à la présente décision, pour la période allant du 05 mai 2025 au 31 octobre 2025, puis de mettre à disposition ce bien à cet interne en lui refacturant le forfait mensuel de 20 € pour les charges (avec réajustement in fine si besoin), dans les conditions précisées dans la convention figurant en annexe 2 à la présente décision ;
- Que la location porte donc pour cette période sur le studio pour un loyer mensuel toutes charges comprises de 420 € (auquel peuvent s'ajouter les honoraires de location du syndic de copropriété IMMO DE FRANCE) ;

## DECIDE

**Article 1 : d'approuver** le contrat de location de l'appartement studio meublé situé au sein de la Maison de Santé Pluridisciplinaire du Vuache, 90 rue de l'acquit à Valleiry (74520), propriété du Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, pour un loyer mensuel toutes charges comprises de 420 €, et tel que figurant en annexe 1 à la présente décision.

**Article 2 : d'approuver** la convention de mise à disposition du bien mentionné à l'article 1 de la présente décision au profit d'un interne en médecine générale, à titre gratuit, à l'exception d'un forfait mensuel de charges d'un montant de 20 €, et telle que figurant en annexe 2 à la présente décision.

**Article 3 : de rappeler** que les crédits sont inscrits au budget principal – exercice 2025 – chapitre 011 - charges à caractère général, et que les recettes correspondant au forfait de charges mensuelles seront inscrites au budget principal – exercice 2025 – chapitre 75 - autres produits de gestion courante.

**Article 4 : de signer** ledit contrat de location, toutes pièces annexes et éventuels avenants de prolongation à venir.

**Article 5 : de signer** ladite convention de mise à disposition, toutes pièces annexes et éventuels avenants de prolongation à venir.

**Article 6 : d'accomplir** toutes les démarches et **de signer** tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Archamps, le 14 mai 2025  
Le Président, Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision :  
télétransmise en Préfecture le 16/05/2025  
et publiée électroniquement le 16/05/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025



ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU

# Annexe 1



# BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989  
tendant à améliorer les rapports locatifs et portant  
modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

**Le présent contrat de location annule et remplace  
toute convention antérieurement conclue.**

## I. - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Administration SYNDICAT INTERCOMMUNAL, dont le siège social est situé 1 rue Francois BULOZ  
74520 VULBENS

**désigné(s) ci-après « le bailleur »**

représenté par le mandataire :

**IMMO DE FRANCE - AIN**, SAS au capital de 1 200 000 euros €, dont le siège social est situé 7 rue de  
la Grenouillère 01009 BOURG EN BRESSE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés  
sous le numéro d'identification (SIREN) 391 634 912, au RCS de BOURG EN BRESSE, représentée  
par Monsieur Alexis MARTINEZ, en sa qualité de Président, lui-même représenté par Sébastien  
BURETTE.

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 0101 2016 000 003 463, délivrée par la Chambre de  
commerce de AIN.

Portant la mention « Gestion immobilière ».

Garanti au titre de son activité professionnelle par GALIAN - pour un montant de 3700000 €.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile et professionnelle auprès de GALIAN-SMABTP sous  
le numéro de police RCP\_01\_100531X.

Numéro individuel d'identification à la TVA intracommunautaire : FR08391634912

Régulièrement mandaté à cet effet.

**ET :**

Administration COMMUNAUTE DE COMMUNES, dont le siège social est situé 38 rue Georges de  
Mestral Archparc-Bat Athéna 2 74160 ARCHAMPS.

**désigné(s) ci-après « le locataire »**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

## II. - OBJET DU CONTRAT

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

**Consistance du logement :**

- Identifiant fiscal du logement : non communiqué par le propriétaire
- localisation du logement :

90 RUE DE L'ACQUIT 74520 Valleiry

Entrée : B Etage : 2

- type d'habitat : Immeuble collectif
  - régime juridique de l'immeuble : copropriété
  - lot n°18, Studio et représentant 325/10000 tantièmes généraux de l'immeuble
  - période de construction : depuis 2005
  - surface habitable : 31,90 m<sup>2</sup>
  - nombre de pièces principales : 1
  - Désignation des parties privatives et équipements propres au bien principal :  
**Studio meublé comprenant un pièce principale avec coin cuisine, une d'eau avec WC, un placard.**
  - Modalité de production de chauffage : Collectif PAC
  - Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle.
  - 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.
- Niveau de performance du logement : C

#### **Destination des locaux :**

- Usage exclusif : HABITATION

#### **A. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

- Locaux :
  - Lot n°18, Studio, 31,90 m<sup>2</sup> représentant 325/10000 tantièmes généraux

#### **Énumération des locaux, parties, équipement et accessoires de l'immeuble à usage commun**

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

Réception TV : Antenne

Réception internet : ADSL

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

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

Date de prise d'effet du contrat : **05/05/2025**

**Pour se terminer le 31/10/2025**

Durée du contrat : **6 mois**

### IV. - CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### A. Loyer

##### 1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **quatre cents euro(s) (400,00 EUR)**

##### Informations relatives au loyer du dernier locataire

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire zéro (0,00 EUR).

Montant versé le.

Date de la dernière révision du loyer :

Le locataire MJC DU VUACHE encore présent au jour de la rédaction du bail quittera le bien à la date du 04-05-2025

##### 1° Modalités de révision

a) Date de révision : 05/05

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1er trimestre 2025

c) Valeur : 145.47

#### B. Charges récupérables

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.

- Montant du forfait de charges : **zéro (0,00 EUR)**

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : **vingt euro(s) (20,00 EUR)**

#### C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle

- paiement à échoir

- date ou période de paiement : d'avance le premier jour du terme

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer hors complément de loyer éventuel 400,00 EUR

Provision/forfait de charges 20,00 EUR

**Soit un total TTCde 420,00 EUR**

#### D. 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 : de 360,00 EUR à 520,00 EUR (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021).

#### V. - TRAVAUX

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

(Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration (hors mise en conformité aux caractéristiques de décence) entrepris par le bailleur :

(Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

#### VI. - GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **quatre cents euro(s) (400,00 EUR)**

Le locataire a versé le dépôt de garantie au mandataire

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

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- à parts égales entre chaque copreneur
- intégralement à
- autres modalités de restitution :

#### VII. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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.

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

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé.

Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

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

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

## VIII. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— six semaines après un commandement 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 éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

## IX. - HONORAIRES DE LOCATION

### 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. »*

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8,00 EUR TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

## **B. Détail et répartition des honoraires**

### **1° Honoraires à la charge du bailleur :**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) : 0,00 EUR
- (Le cas échéant), prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : 95,70 EUR
- autres prestations :  
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 0,00 EUR

### **Honoraires à la charge du locataire :**

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) : **0,00 EUR**
- (le cas échéant), prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : **95,70 EUR**

## **X. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **A. Destination des locaux loués**

#### **Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.**

Le locataire s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

### **B. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations**

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

### **C. Visite des locaux loués**

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

### **D. Sinistre et dégradations**

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

### **E. Ramonage**

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

### **F. Interdiction de certains appareils de chauffage**

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

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

### **G. Jouissance paisible**

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

### **H. Détention d'animaux**

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

### **I. Nuisibles**

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

#### **J. Usage des parties communes**

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

#### **K. Gel**

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

#### **L. Personnel de l'immeuble**

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

#### **M. Système d'assainissement autonome**

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

##### **Conditions financières**

Renouvellement du bail : 36.00 € TTC

Avenant au bail : 144.00 € TTC

Frais d'annulation ou report de dédit : 72.00€ TTC

Constitution de dossier huissier et/ou avocat : 120.00TTC

Traitement des chèques impayés ou prélèvement rejetés hors frais bancaires supplémentaires: 36.00€

##### **Conditions liées à l'usage des lieux**

Travaux, embellissements par le locataire

Il est interdit, sans l'autorisation expresse et par écrit du propriétaire ou de son mandataire, de :

- percer des trous de cheville dans les faïences, boiseries et PVC,
- peindre de couleur criarde ou foncée les plafonds, murs, faïences, boiseries...
- changer la qualité des matériaux des revêtements

##### **Cuisine équipée**

L'électroménager n'est pas loué mais mis à disposition du locataire à titre gracieux pendant la durée de vie dudit matériel ; le locataire en aura l'entretien courant.

## XI. - AUTRES INFORMATIONS

### Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

#### - Parties privatives

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

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

#### - Parties communes

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

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

### Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

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

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

### Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, tel que défini dans l'article l'article R112-3 du code de l'urbanisme. Bien en zone : CF ERRIAL

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

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

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

## XII. - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

## XIII. - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

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

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

Elles sont destinées au service IMMO DE FRANCE AIN, 7 rue de la Grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE

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

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

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

Le responsable du traitement des données personnelles est IMMO DE FRANCE AIN, 7 rue de la Grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à IMMO DE FRANCE AIN, 7 rue de la Grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

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

#### **XIV. - ANNEXES**

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

- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Détail des charges locatives récupérables par le propriétaire (Décret n°87-713 du 26 août 1987)
- Autres documents mis en annexe
- Entretien et réparations locatives (Décret n°87-713 du 26 août 1987)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A VALLEIRY, le 24/04/2025

en autant d'exemplaires que de parties, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Mots nuls : 0

Lignes nulles : 0

Le BAILLEUR ou son mandataire  
"Lu et approuvé" - Date et signature

Le LOCATAIRE  
"Lu et approuvé" - Date et signature

[Contre-signature]

[/Contre-signature]

[Signature1]

[/Signature1]

Sceau du tiers de confiance  
de signature électronique

[Sceau]

[/Sceau]

# NOTICE D'INFORMATION

## annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

### INFOS RELATIVES AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

#### Préambule.

#### 1. Etablissement du bail.

- 1.1. Forme et contenu du contrat.
- 1.2. Durée du contrat.
- 1.3. Conditions financières de la location.
  - 1.3.1. Loyer.
    - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
    - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
      - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
      - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
      - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
  - 1.3.2. Charges locatives.
  - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
  - 1.3.4. Modalités de paiement.
- 1.4. Garanties.
  - 1.4.1. Dépôt de garantie.
  - 1.4.2. Garantie autonome.
  - 1.4.3. Cautionnement.
- 1.5. Etat des lieux.

#### 2. Droits et obligations des parties.

- 2.1. Obligations générales du bailleur.
- 2.2. Obligations générales du locataire.
- 2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.

#### 3. Fin de contrat et sortie du logement.

- 3.1. Congés.
  - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
  - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
- 3.2. Sortie du logement.
  - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
  - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

#### 4. Départ du conjoint victime de violences.

#### 5. Règlement des litiges locatifs.

- 5.1. Règles de prescriptions.
- 5.2. Règlement amiable et conciliation.
- 5.3. Action en justice.
  - 5.3.1. Généralités.
  - 5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
    - 5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
    - 5.3.2.2. Résiliation judiciaire.
    - 5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
  - 5.4. Prévention des expulsions.
    - 5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.
      - 5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
      - 5.4.1.2. La commission de surendettement.
    - 5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
  - 5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).
  - 5.6. Procédure d'expulsion.

#### 6. Contacts utiles.

## PREAMBULE

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).

## 1. ETABLISSEMENT DU BAIL

### 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire ...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

### 1.2. Durée du contrat

#### Location d'un logement nu :

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

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

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

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

#### Location d'un logement meublé :

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

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

## 1.3. Conditions financières de la location

### 1.3.1. Loyer

#### 1.3.1.1. Fixation du loyer initial (article 17)

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

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

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

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

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les « passoires énergétiques » (art. 18-1)

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

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

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

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

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

#### 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

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

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

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

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

#### 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

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

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

#### 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

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

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

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

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

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

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

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

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

### 1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

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

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous 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, déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

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

**2. Droits et obligations des parties**

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

**2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)**

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

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

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

- 1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;
- 2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- 3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

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

- a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;
- b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

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

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

Echéance	1 <sup>er</sup> janvier 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2028	1 <sup>er</sup> janvier 2034
<b>Critère ou niveau de performance énergétique minimal</b>	Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
<b>Textes de référence</b>	Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2023) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2025)		
<b>Application</b>	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 pe  
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 no 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 no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## **2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)**

#### Païement 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 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 souslocataire 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 téléphoner au 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, bénéficiaire 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. DEPART 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. REGLEMENT 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 six semaines 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. Le 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 six semaines 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 également 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 est précaire. 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 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 logement. 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.annuaire.justice.gouv.fr> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

#### Information administrative :

- ministère 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 aspects de la 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 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.*

## GESTION LOCATIVE

### CHARGES RÉCUPÉRABLES

Dans le cadre des baux d'habitation des logements, nus ou meublés soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le propriétaire peut récupérer auprès de son locataire une partie des charges qu'il a payées.

Celles-ci font en principe l'objet d'une provision mensuelle et d'une régularisation annuelle mais elles peuvent parfois être forfaitaires.

**A noter :** en dehors de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les maisons individuelles ne sont pas concernées par les charges récupérables.

### 1/ DÉFINITION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET MODE DE PAIEMENT

Selon les dispositions de l'[article 23 de la loi n° 89-762 du 6 juillet 1989](#), les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal et sont exigibles sur justification en contrepartie :

- 1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'[article L. 134-3 du CCH](#), qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- 3° des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste des charges récupérables est fixée de manière limitative par l'annexe du [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#) (ci-après).

Le bailleur peut exiger le remboursement des dépenses au fur et à mesure qu'elles sont exposées, sur justification.

Il peut également percevoir une provision mensuelle ou trimestrielle, selon la périodicité des échéances du loyer. Dans ce cas, il doit justifier ses demandes provisionnelles par la communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation.

**A noter :** depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les charges peuvent faire l'objet d'un forfait lorsqu'il s'agit d'une colocation ou d'une location meublée.

Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi et ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire, ou le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Le forfait de charges ne donne pas lieu à régularisation de charges et son montant ne peut être révisé que dans les mêmes conditions que le loyer (indexation sur l'indice IRL).

## 2/ RÉGULARISATION DES CHARGES

Lorsqu'elles sont versées sous forme de provision, les charges doivent être régularisées une fois par an.

Un mois avant la régularisation de charges, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte, par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition à chaque locataire.

Il doit également communiquer au locataire le cas échéant une note d'information sur les modalités de chauffage et de production d'eau chaude.

Pendant les six mois suivant l'envoi du décompte, l'ensemble des pièces justificatives des charges doit être tenu à la disposition du locataire.

**A noter :** depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, le bailleur (ou son mandataire) transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Faute de respecter ces règles impératives, le bailleur n'est pas en droit de réclamer le remboursement des charges, ni même des provisions mensuelles ou trimestrielles : il ne peut s'opposer à la demande en restitution du locataire, qui n'a pas à démontrer qu'il a trop versé<sup>(1)</sup>.

Si la régularisation n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant celle de leur exigibilité, la loi autorise le locataire à demander l'étalement de la régularisation sur douze mois.

**Attention :** depuis la loi ALUR, le délai de prescription pour réclamer des charges récupérables est de trois ans à compter du jour de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu<sup>(2)</sup>.

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 septembre 2007, n° 05-20.440.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 9 novembre 2017, n° 16-22.445.

## ANNEXE 1 : LISTE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

### 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.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### 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 bénéficiaires 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 œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### **Article 4**

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

### **Annexes**

Liste des charges récupérables.

#### **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 privés 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 :

Ramonnage 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.

## ANNEXE 2 : TABLEAU DES PRINCIPALES DÉCISIONS EN MATIÈRE DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
ANTENNE/CABLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quote-part des dépenses d'installation, d'entretien ou de remplacement de l'antenne collective ou du réseau câblé avec l'accord préalable du locataire.</li> <li>- Frais d'adaptation pour recevoir des chaînes complémentaires.</li> </ul>	Art. 2 loi n°66-457 du 6 juillet 1966 Art. 3 décret n°67-1171 du 22 décembre 1967 Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 29 janvier 2002 n°99-17.042  Rép. Min. n° 35930 JOAN 25 avril 1988 p.1776	•	
ASCENSEUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat d'entretien minimal</li> <li>- Contrat d'entretien complet</li> <li>- Téléalarme/ ligne téléphonique de l'ascenseur</li> <li>- Réparations nécessitées par des actes de vandalisme</li> </ul>	Art 23 loi du 6 juillet 1989  Seules les sommes correspondant au contrat minimal sont récupérables si elles sont identifiées  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 24 mars 2004 n°01-14.439 Cass 3 <sup>ème</sup> civ. 1 <sup>er</sup> juin 2005 n°04-12.137 Cass.3 <sup>ème</sup> civ. 30 juin 2010 n°09-15.360  CA Paris, 6 <sup>ème</sup> Chambre B 12 octobre 1995 CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910	•	•
ASSURANCES	Primes d'assurances de l'immeuble	T. civ. 8 novembre 1960, Annales des loyers 1961.667		•
BOITE AUX LETTRES	Remplacement ou mise aux normes	Rép. Min. n°45425 JOAN 13/01/1997 p.144		•
CANALISATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégorgement des canalisations collectives</li> <li>- Frais de débouchage des égouts</li> </ul>	Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 13 juin 2012, n°93-17.250  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ., 3 avril 2007 n°06-12.937		•
CHAUFFAGE COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Combustible/fourniture d'énergie</li> <li>- Combustible Stocké et non consommé entre les périodes de chauffe</li> <li>- Réparation de la vanne du système de climatisation</li> <li>- Contrat de vente de chaleur ne distinguant pas les dépenses d'amortissement de l'installation et les grosses réparations</li> <li>- Contrat d'entretien : P1 : frais de combustible P2 : petit entretien et exploitation courante P3 : gros entretien P4 : frais financier</li> <li>- Modernisation de la chaufferie</li> </ul>	Décret 87 CA Paris 18 juillet 2008, AJDI 2008, 857  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 5 février 1992 n°90-13153  CA Lyon 5 décembre 2006, RG n°04/05805  Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 9 mars 2005 n°01-18039 Rép. Min. n°44756 JOAN Q 15 décembre 2009  Rép. Min.n°2118 JOAN, 31 janvier 1994 p.524  Cass.3 <sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995 n°93-17250	•	•
			•	•
			•	•

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
CITERNE	Frais de location de la citerne de gaz ou de fuel	Rép. min. n° 55822, JOAN du 14 janvier 1985 p.192 (pour une citerne de gaz)		•
CONTRAT D'ENTREPRISE	TVA et marge bénéficiaire	Art 23 loi du 6 juillet 1989 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.19 mars 2008 : loyers et copro 2008, n°96	•	
DÉRATISATION	Frais de dératisation	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.24 février 1999, n°97-14.386 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.29 janvier 2002, n°99-17.042 CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910		•
DÉSINSECTISATION/ DÉSINFECTION	- Fais de personnel - Coût des produits de désinsectisation et de désinfection y compris les colonnes sèches de vidéo-ordures	Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 10 mars 1999, n°97-10.499  Décret 87 CA bordeaux, 9 mai 2014, N°12/06806 (non récupérable dans le cas particulier d'un logement ne répondant pas aux normes de décence)	•	•
EAU	- Entretien des pompes destinées à doser les produits utilisés pour éviter la corrosion des installations et des canalisations (ex. adoucisseur d'eau) - TVA facturée sur les charges d'eau chaude et d'eau froide	CA Paris, 18 mars 2008, RG n°06/00086  CA paris, 6 <sup>ème</sup> Ch. B., 25 janvier 2007 : loyers et copro.2007, n°99	•	•
EAUX USÉES	- Curage des collecteurs extérieurs - Détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes  - Détartrage des colonnes de chutes, des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes  -Entretien des pompes de relevage	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995, n°93-17.250  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 6 décembre 1995, n°93-17.250  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ.18 décembre 2002 n°01-12.003 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 27 mai 2003 n°01-12.002	•  •	•
ÉCLAIRAGE	Changement des ampoules électriques des parties communes	<i>Décret 87 : fournitures consommables TI Paris, 20<sup>ème</sup> arr. 31 janvier 1989, loyers et copropriété 1989 n° 21</i>	•	
ENCOMBRANTS	Enlèvement des encombrants	CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 15 mai 2008 n°07-16.567		•
ESPACES VERTS	- Remplacement des plantes  - Élagage des arbres  - Abattage des arbres  - Evacuation des branches après un élagage sévère  - Entretien d'espaces verts ouvert au public  - Remplacement du matériel d'arrosage  - Entretien des arbustes d'un jardin privatif autre que celui du locataire  Entretien des toitures et façades végétalisées	CA paris 4 mars 2004, RG n°2002/18462, AJDI 2004 p 382  Cass.3 <sup>ème</sup> civ. 23 mars 204n° 02-20.933  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 13 novembre 2007n° 06-16.832  CA Paris, 6 <sup>ème</sup> Ch. B 4 mai 2006, AJDI 2006, p 639  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2005, n°04-14.508  CA Aix-en-Provence, 7 janvier 2011, n°09/011365, AJDI 2011.297  Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 1 <sup>er</sup> juin 1988, n°87-10.561  QE n° 7421, JO AN du 9 octobre 2018, p. 9074.		•  •  •  •  •  •  •

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
EXTINCTEUR	Recharge des extincteurs	CA Agen 7 novembre 2007, RG n°05/01785, BICC 2008, n°1103		•
GÉRANCE DE L'IMMEUBLE	Frais de gérance de l'immeuble	Rép. Min.n°9692, JO Sénat Q, 31 mars 1983, p. 509		•
GRAFFITIS	Nettoyage des graffitis sur les parties communes	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 17 juillet 1997, n°95-18.100		•
GROUPE ÉLECTROGÈNE	Entretien du groupe électrogène	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 30 novembre 2005, n°04-14.508		•
PERSONNEL	- Salaire en nature	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987		•
	- Indemnités et primes de départ à la retraite	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987 Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 25 juin 2008 n° 07-15.598		•
	- Participation aux bénéfices de l'entreprise et intéressement	Art 2 c et d du décret 87-713 du 26 aout 1987		•
	- Indemnités journalières perçues par le gardien en arrêt de travail	Rép. Min. n°13939 : JO Sénat 16 septembre 2016, p.3953		•
	- Couple de gardien assimilé à un personnel unique	Art 2 c du décret 87-713 du 26 aout 1987 Rép. Min. n°55825, JOAN Q 7 septembre 2010 p.9756	•	
QUITTANCE	Frais d'envoi des quittances	Rép. min. n°9692 : JO Sénat Q 31 mars 1983, p.509 articles 4 et 21 de la loi du 6 juillet 1989		•
RAVALEMENT	- Quote-part des charges de ravalement que le bailleur a réglé au syndic	Rép. Min. n°1493 : JOAN 12 décembre 1988, p.3659		•
SURVEILLANCE	- Frais de gardiennage de nuit d'une aire de stationnement	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 8 octobre 1997 n° 95-20.113		•
	- Présence d'un gardien 24heures sur 24 pour la sécurité incendie dès lors qu'elle n'est pas réglementairement exigible mais seulement recommandée (IGH)	CA Paris, 16 février 2005 : AJDI 2005. 741		•
	- Frais de surveillance de la résidence le soir et les week-ends	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 19 mars 2008 n°07-10.704		•
POUBELLES/ORDURES MÉNAGÈRES/ PROPRIÉTÉ	- Location des poubelles	Cass. 3 <sup>ème</sup> Civ. 5 octobre 1994 n°92-11.621 et n°92-11.622		•
	- Frais d'externalisation du service des poubelles	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 16 septembre 2008, n°07-16.553	•	
	- Dépense de grosses réparations et de renouvellement des tracteurs et containers servant à transporter les ordures	Rép. Min. n°52650 : JOAN Q 17 septembre 1984, p.4182.		•
	- Dépense d'entretien courant des tracteurs et des containers servant à transporter les ordures	Rép. Min. n°52650 : JOAN Q 17 septembre 1984, p.4182.	•	
	- Consommation de produits d'entretien, même excessive, dès lors que le bailleur en a exposé le coût	CA Paris, 4 mars 2004, AJDI 2004. 382.	•	
	- Achat d'une brouette pour une surface de 10 000m <sup>2</sup> s'agissant d'un petit matériel nécessaire à l'entretien de la propriété de l'ensemble des bâtiments d'habitation	Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 28 avril 2008, n°08-11.739	•	

POSTE	DÉPENSES	FONDEMENT LÉGAL ET/OU JURISPRUDENTIEL	RÉCUPÉRABLES	
			OUI	NON
<b>TAXES et IMPÔTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais de confection de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagère</li> <li>- Contribution sur les revenus locatifs</li> <li>- Taxe foncière</li> <li>- Taxe d'habitation</li> <li>- Taxe sur les bureaux</li> <li>- Taxe de balayage des trottoirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 30 octobre 2002, n°01-10.617</li> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 24 mars 2004, n°01-14.439</li> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 19 septembre 2007, n°06-16.409</li> <li>CA Anger, 14 février 1994, RG n°1402/94</li> <li>CA Besançon, 24 novembre 1999, RG n°98/00348</li> <li>CA Caen, 6 juin 1996, RG n°95/01125</li> <li>CA Paris, 16<sup>ème</sup> Ch., 17 décembre 1999 : JurisData n°1999-102741</li> <li>Décret 87</li> <li>Rép. Min. n°27999 : JOAN Q, 18 septembre 1995, p.3979.</li> </ul>	•	•
<b>TAPIS-BROSSE</b>	Frais de remplacement des tapis-brosses	CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910		•
<b>TÉLÉPHONE</b>	Abonnement de la ligne téléphonique mise à disposition des locataires préalablement informés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Décret 87</li> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 novembre 2005, n°04-14.508</li> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 29 octobre 2008, n°07-16.082</li> <li>Rép. Min. n°42805, JOAN Q 22 juillet 1991, p.2900</li> </ul>	•	
<b>VIDE-ORDURES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débouchage et dégorgement</li> <li>- Frais de personnel des entreprises chargé de nettoyer les vide-ordures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 27 novembre 2002, n° 01-11 134</li> <li>CA Bordeaux 16 janvier 2003 RG n°99/03910</li> <li>CA Lyon, 2<sup>ème</sup> Ch. 15 octobre 1995, JurisData n°1995-045250</li> </ul>		•

### HONORAIRES DE GESTION

Sur tous les encaissements  
Reversement Mensuel

	Propriétaire	
	HT	TTC
<b>Habitation</b> Mandat simple: Honoraires de gestion courante	7 %	8,40 %
<b>Local commercial/ Local professionnel</b> Honoraires de gestion courante	7 %	8,40 %
<b>Emplacements de stationnement isolés / Autres biens</b> Honoraires de gestion courante	10 %	12,00 %

### HONORAIRES DE LOCATION

	Propriétaire		Locataire	
	HT	TTC	HT	TTC
<b>Habitations et locaux accessoires</b>				
- Honoraires d'entremise et de négociation	25,00% du loyer mensuel hors charges	30,00% du loyer mensuel hors charges	Néant	Néant
- Honoraires visites, constitution dossier du locataire et rédaction du bail	En zones tendues: 8,34 € * par m² de surface habitable Autres zones: 6,37€ * par m² de surface habitable	En zones tendues: 10,00 € * par m² de surface habitable Autres zones: 8,00€ * par m² de surface habitable	En zones tendues: 8,34 € * par m² de surface habitable Autres zones: 6,37€ * par m² de surface habitable	En zones tendues: 10,00 € * par m² de surface habitable Autres zones: 8,00€ * par m² de surface habitable
- Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	2,50 € par m² de surface habitable	3,00 € par m² de surface habitable	2,50 € par m² de surface habitable	3,00 € par m² de surface habitable
<b>Local commercial/ Local professionnel</b>				
- Honoraires de recherche de locataire (calculé sur le loyer annuel hors taxes et hors charges)	10,00 %	12,00 %	10,00 %	12,00 %
- Honoraires de rédaction d'actes (calculé sur le loyer annuel hors taxes et hors charges)	8,34 %	10,00 %	8,34 %	10,00 %
- Etat des lieux (calculé sur le loyer annuel hors taxes et hors charges)	2,50 %	3,00%	2,50 %	3,00 %
<b>Emplacements de stationnement</b>				
Honoraires de recherche de locataire (forfait)	100,00 €	120,00 €	100,00 €	120,00 €
Honoraires de rédaction d'actes (forfait)	100,00 €	120,00 €	100,00 €	120,00 €

\* Ces plafonds sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers.

### PRESTATIONS PARTICULIERES ET HONORAIRES ANNEXES

	Propriétaire	Locataire
	TTC	TTC
<b>Gestion des baux d'habitation et garages</b>		
• Renouvellement du bail	36,00 €	36,00 €
• Avenant de bail d'habitation à la demande du locataire		144,00 €
• Frais d'annulation ou de report de dédit		72,00 €
<b>Gestion des baux commerciaux</b>		
• Renouvellement du bail commercial (calculé sur le loyer annuel HT et hors charges)	10,00 %	10,00 %
• Modification de fichier à la demande des locataires (statuts, représentant...)		180,00 €
<b>Recouvrement</b>		
• Constitution de dossier huissier et/ou avocat ( <i>propriétaire sans garantie loyers impayés</i> )		120,00 €
• Traitement des chèques impayés ou prélèvements rejetés hors frais bancaires supplémentaires		36,00 €
<b>Gestion fiscale</b>		
• Assistance à la déclaration des revenus fonciers par immeuble	55,00 €	
• Assistance à la déclaration de TVA	1.20 % des honoraires	
<b>Frais pour gestion des contrats d'assurances</b>		
Pour la gestion et le suivi administratif et comptable du(es) contrat(s) d'assurance, le mandataire percevra, par contrat, des frais fixés comme suit:		
• Garantie Pertes de Loyers, Vacances locatives	0,25% des sommes quittancées	
• Garantie Propriétaire Non Occupant, Multirisque Habitation	15,00 €	
<b>Gestion technique</b>		
Constitution d'appels d'offres, suivi administratif et financier, assurances, contrôle des travaux, participation aux rendez-vous de chantiers, remise en état logement entre 2 locations (% sur le montant des travaux)		
- Sans maîtrise d'œuvre	3,60 %	
- Avec maîtrise d'œuvre	2,40 %	
<b>Divers - vacation</b>		
• Constitution dossier technique (Diagnostics, Détecteur Automatique de Fumée, etc): par heure	120,00 €	
• Arrêté de gérance/fermeture de gestion (par lot principal)	120,00 €	
• Conseil/assistance auprès des tiers : commission de conciliation, procédure, conseil juridique, gestion des procédures (hors impayés) : par heure	120,00 €	
• Constitution et suivi des dossiers de subvention ANAH, montage et gestion des dossiers de financement : par heure	120,00 €	
• Suivi des dossiers sinistres : déclaration, expertise... : par heure	120,00 €	

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU

S<sup>2</sup>LOW

# Votre habitat

## Qui répare, qui entretient ?



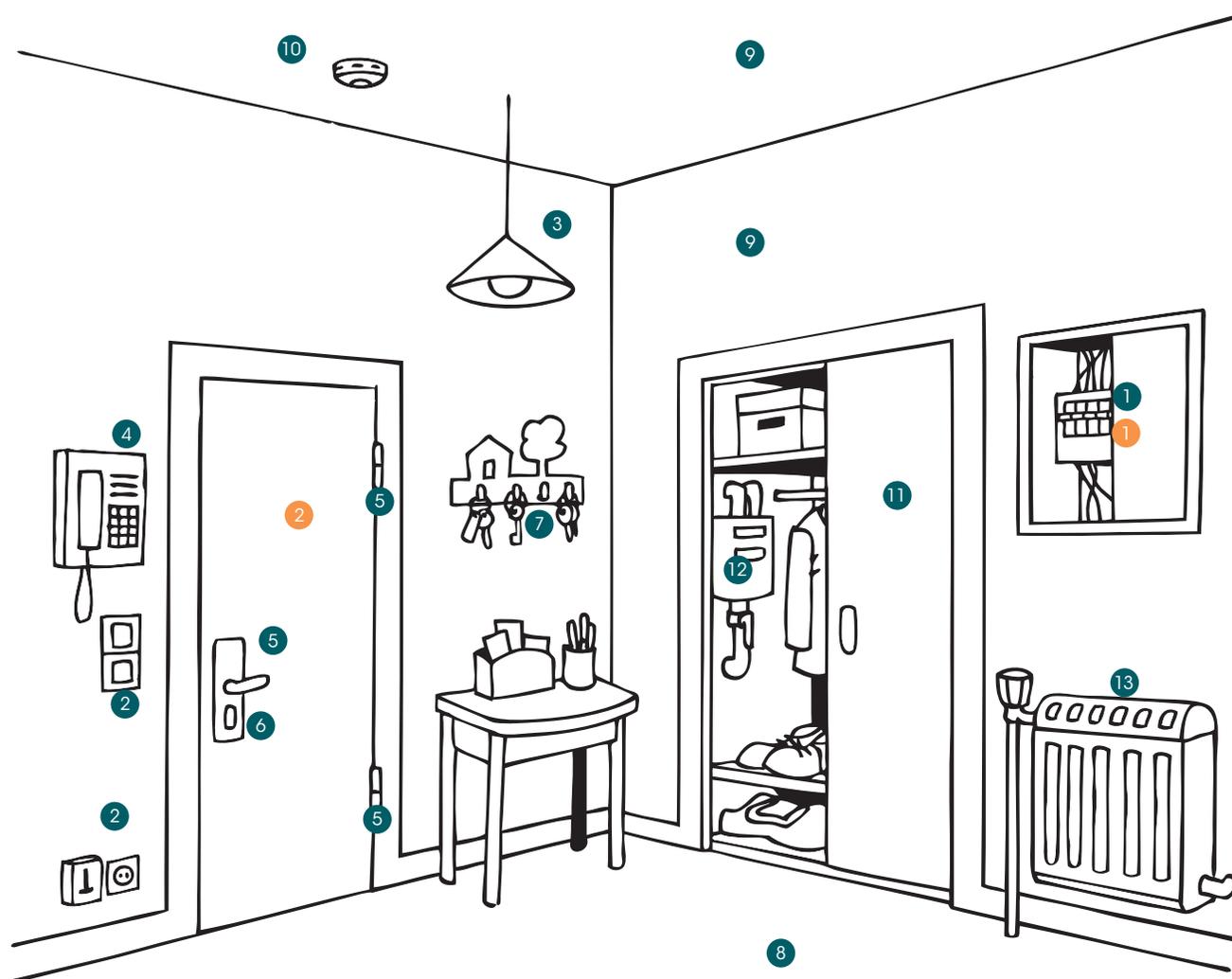
**Guide illustré**  
des réparations locatives  
Commission nationale de concertation



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE

### Locataire

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



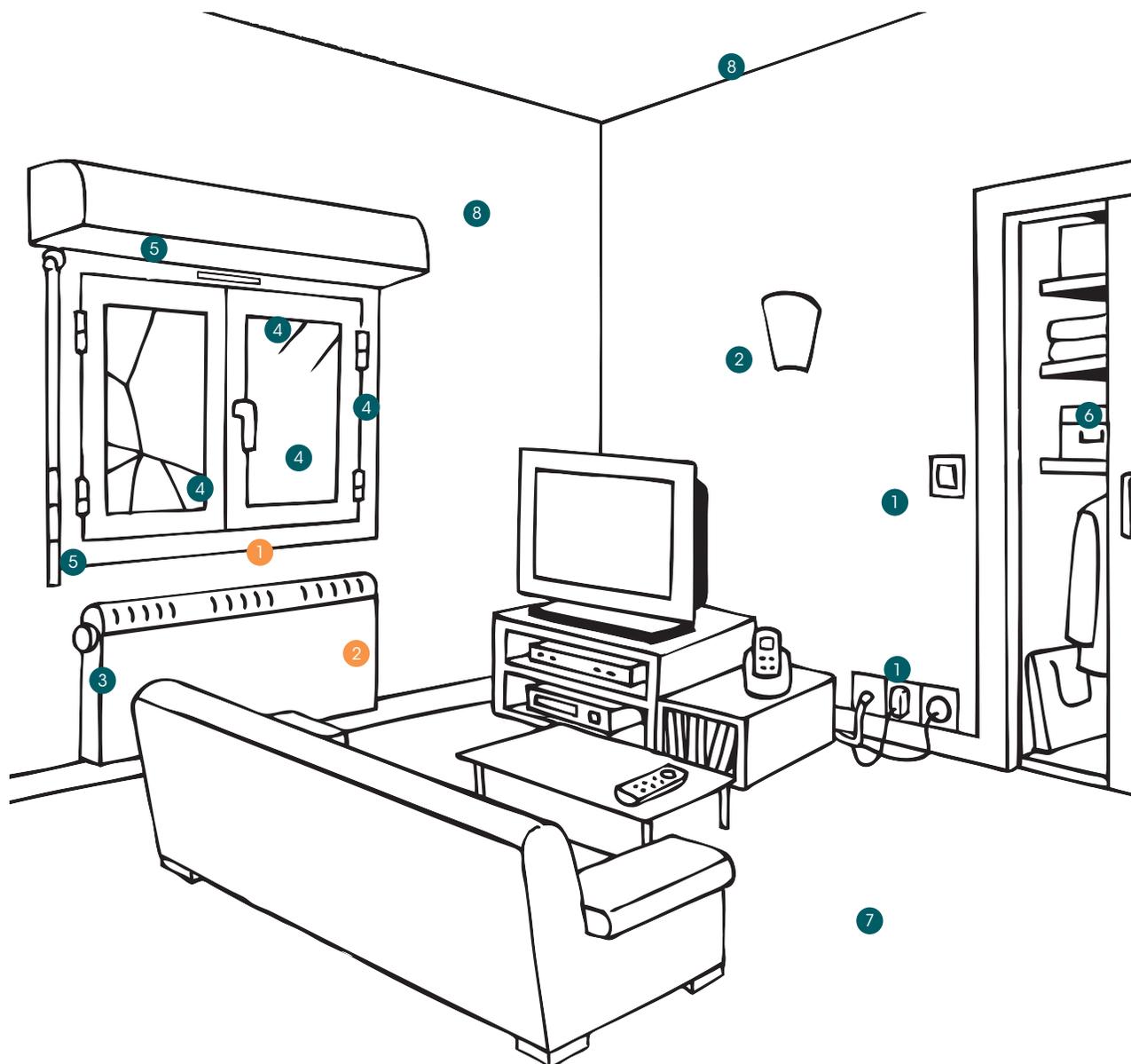
- 10 Détecteur de fumée**  
Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 Placards**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 12 Compteur d'eau individuel**  
entretien
- 13 Radiateurs**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

### Propriétaire

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

### Locataire

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**  
entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 3 **Radiateurs**  
• entretien
- 4 **Fenêtres**  
• entretien poignée  
• graissage gonds, paumelles et charnières  
• grille d'entrée d'air : nettoyage  
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 5 **Volets et stores**  
• graissage et entretien courant  
• entretien du mécanisme de commande
- 6 **Placards**  
• remplacement des tablettes et tasseaux  
• remplacement des boutons et poignées  
• graissage
- 7 **Sol**  
• entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette



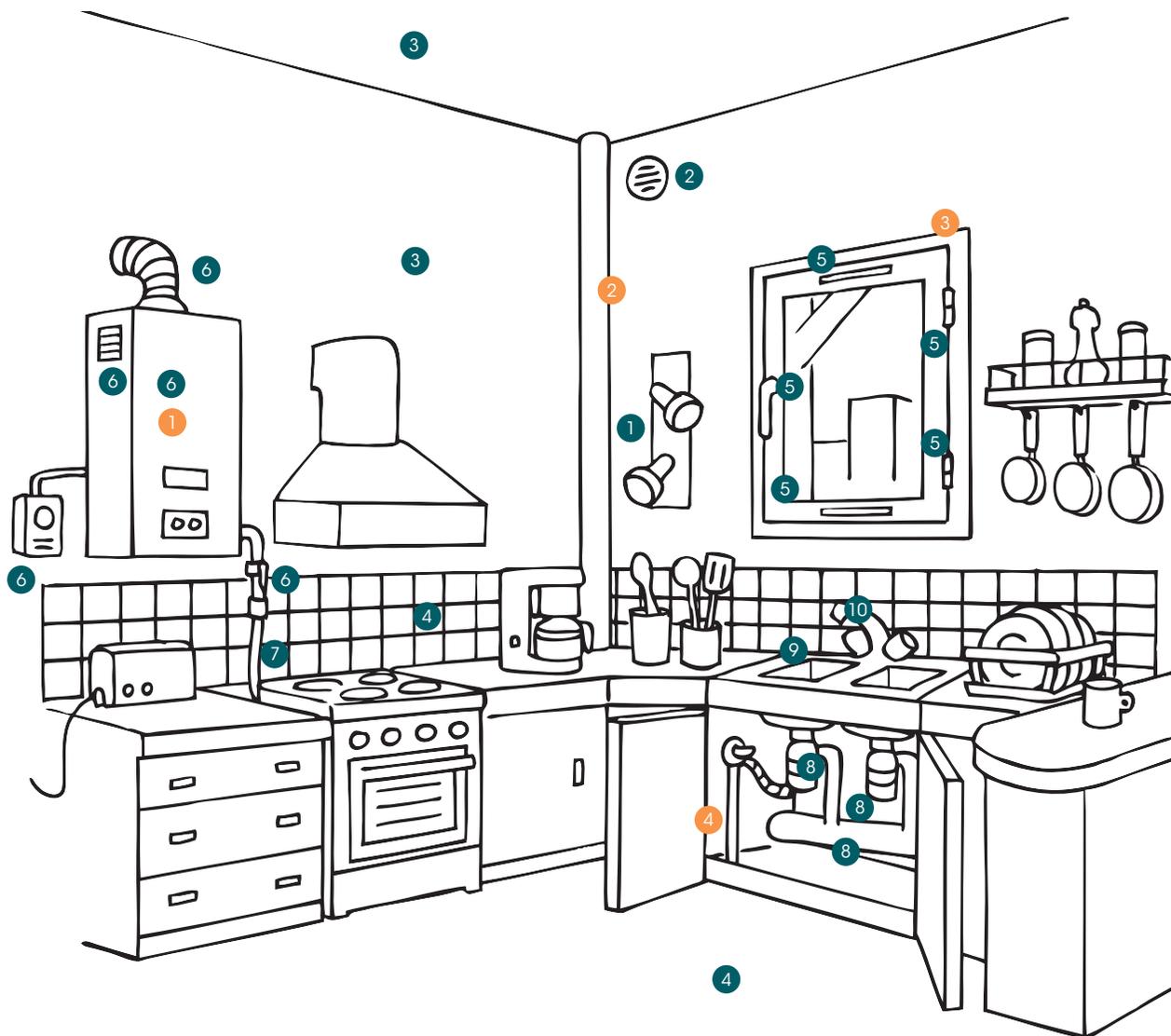
- 8 **Plafond - murs**  
• maintien en état de propreté  
• menus raccords de peinture et tapisseries  
• rebouchage de trous

### Propriétaire

- 1 **Fenêtres**  
remplacement
- 2 **Radiateurs**  
remplacement

### Locataire

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



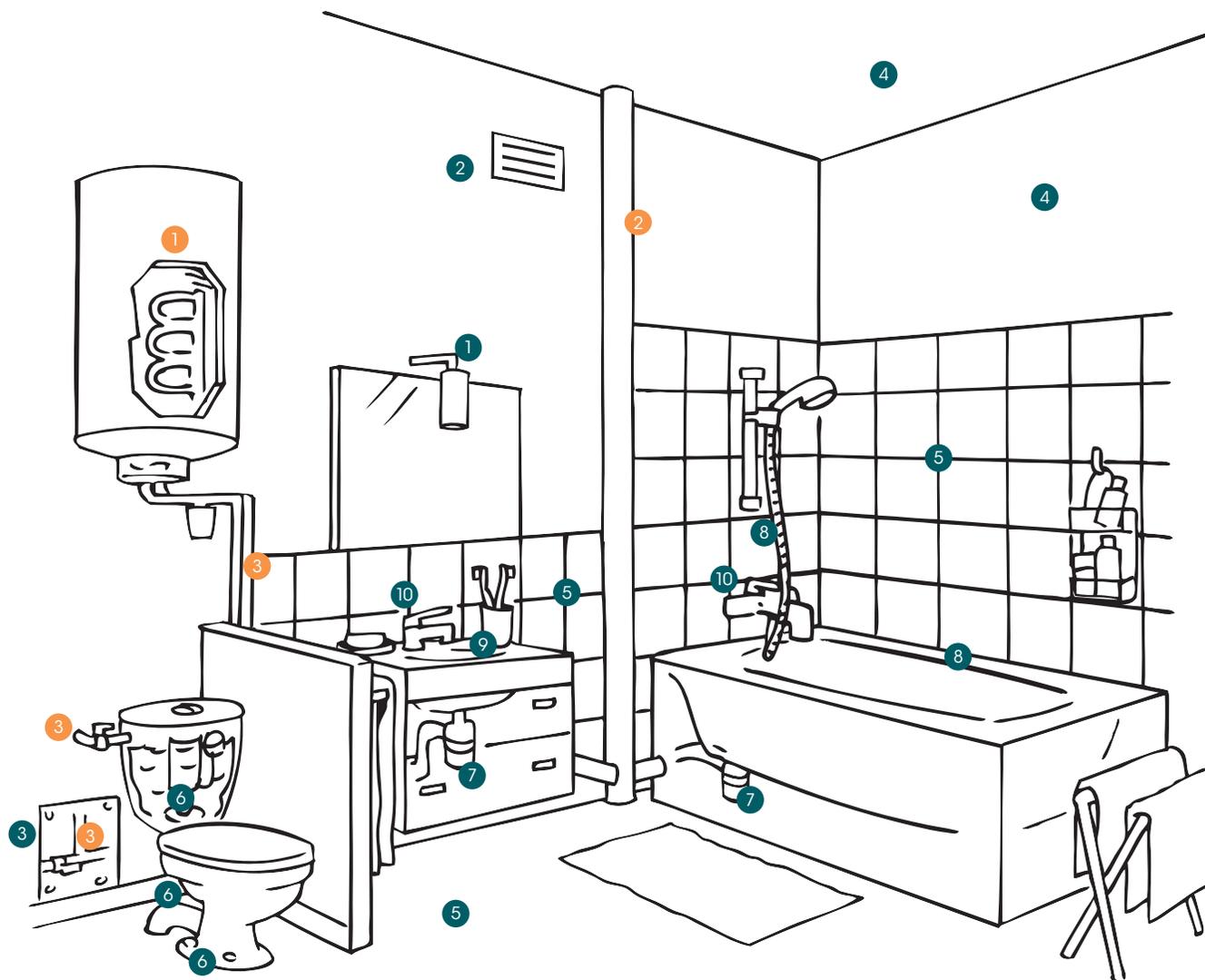
- 8 Évacuation/arrivée d'eau**
  - débouchage évacuations sous évier
  - entretien et débouchage siphons
  - remplacement joints et colliers
- 9 Évier**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 Robinetterie**  
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

### Propriétaire

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

### Locataire

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



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

### Propriétaire

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

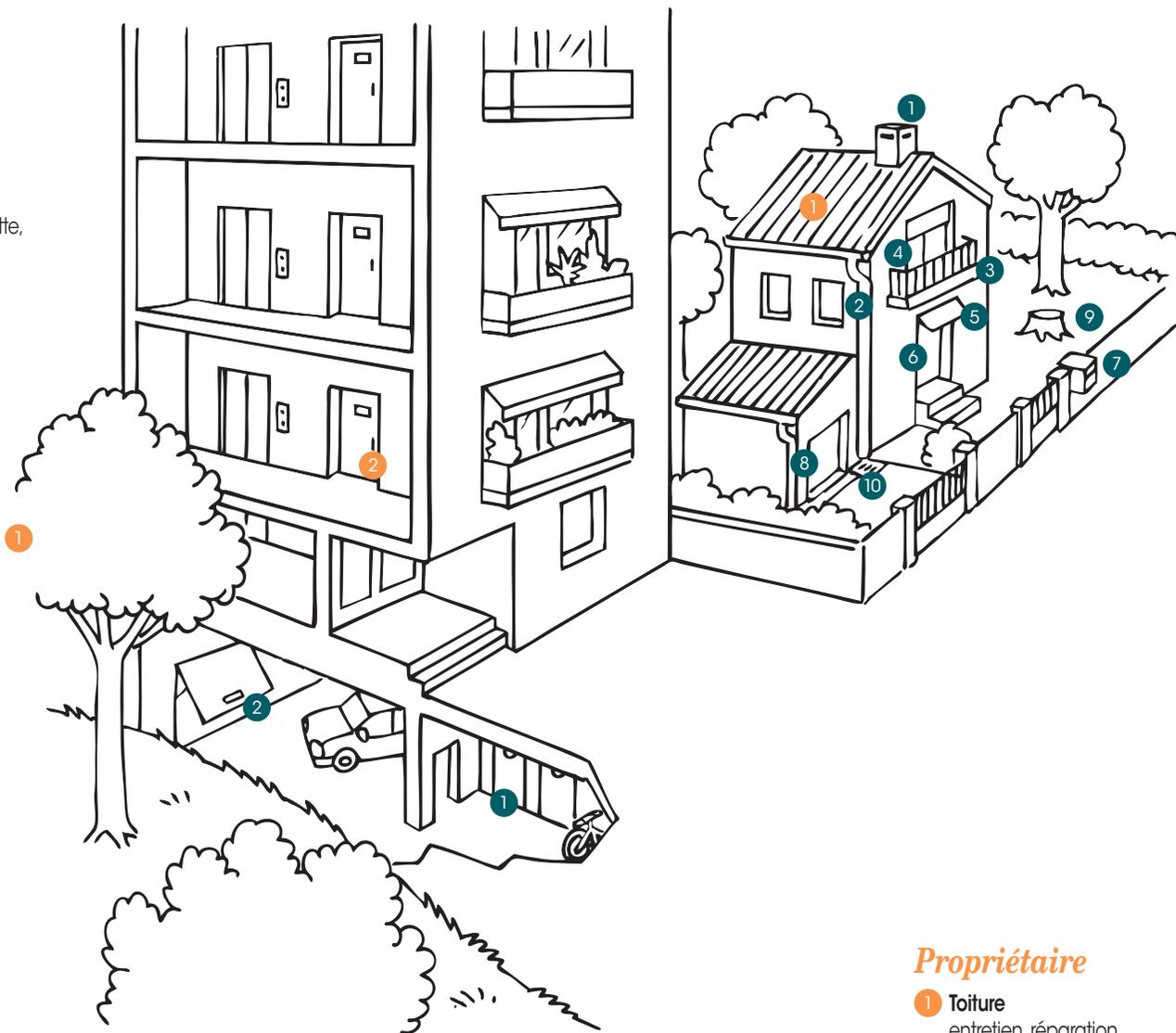
### Immeuble collectif

#### Locataire

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

#### Propriétaire

- 1 **Arbres**  
élagage
- 2 **Porte palière**  
remplacement sauf dégradations



### Maison individuelle

#### Locataire

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

#### Propriétaire

- 1 **Toiture**  
entretien, réparation

### Façade

#### Locataire

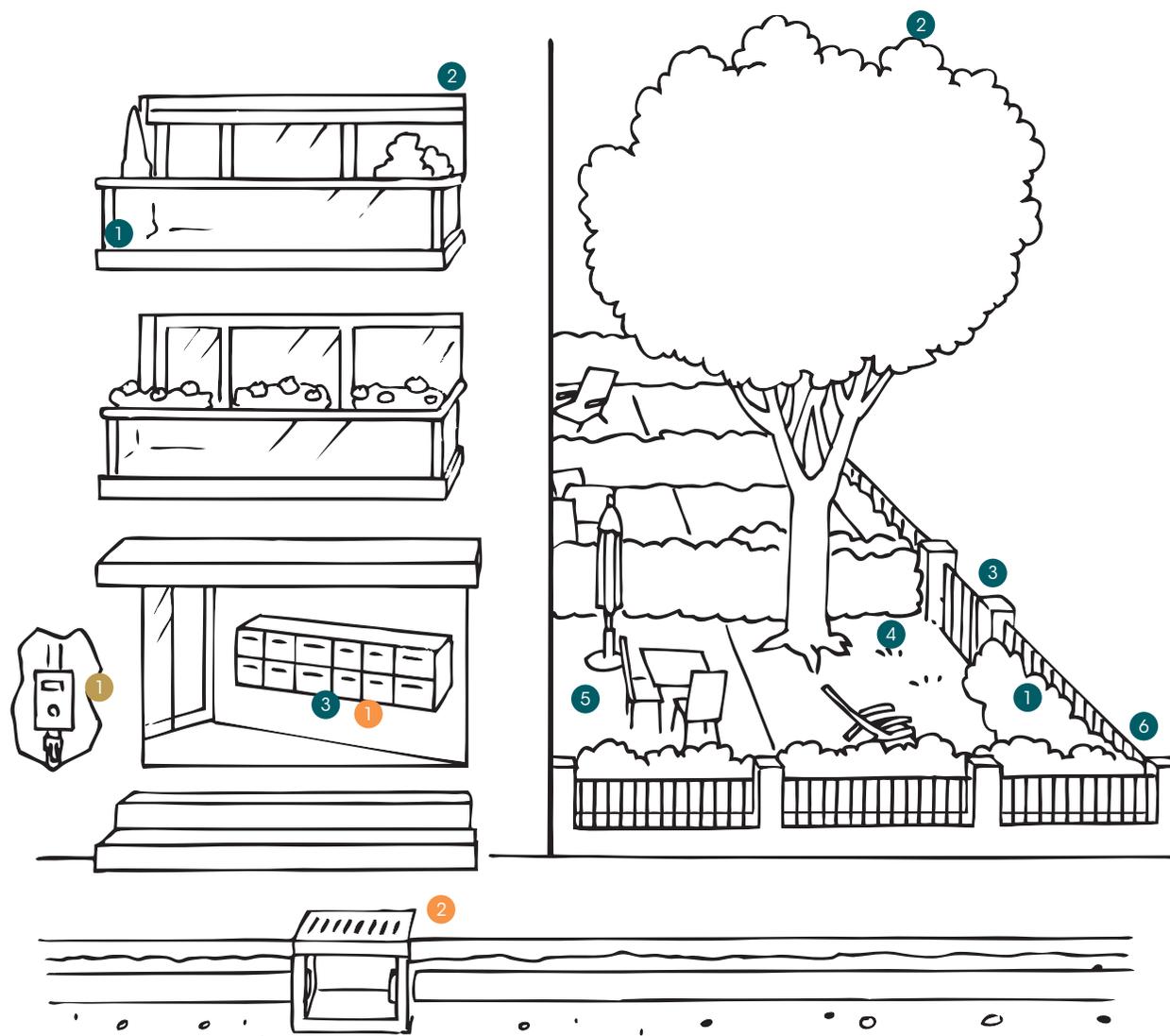
- Balcon**  
débouchage évacuation
- Volets et grilles**
  - entretien
  - remplacement lames
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
- Boîte aux lettres**
  - entretien portillons
  - remplacement serrures et gonds
  - remplacement clés

#### Propriétaire

- Batterie de boîtes aux lettres**  
remplacement
- Canalisations**  
réparations

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

- Compteurs d'eau et fluides**  
entretien



### Jardin privatif

#### Locataire

- Haies, arbustes**  
entretien, taille et remplacement
- Arbres**  
taille, élagage et échenillage
- Portillon**  
réparation
- Pelouse**  
entretien, tonte
- Terrasse**  
entretien, démoussage
- Grille**
  - nettoyage et graissage
  - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

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

### Article 1

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

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

### Article 1 bis

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

### Article 2

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

### ANNEXES

#### Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

#### Article Annexe

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

###### a) Jardins privatifs

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines.

Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes.

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

###### b) Auvents, terrasses et marquises

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

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

Dégorgement des conduits.

##### II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

###### a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

Graissage des gonds, paumelles et charnières.

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

###### b) Vitrages

Réfection des mastics.

Remplacement des vitres détériorées.

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

Graissage.

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

###### d) Serrures et verrous de sécurité

Graissage.

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

###### e) Grilles

Nettoyage et graissage.

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

##### III. - Parties intérieures

###### a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons

Maintien en état de propreté.

Menus raccords de peintures et tapisseries.

Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique.

Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

###### b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

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

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

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

Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

##### IV. - Installations de plomberie

###### a) Canalisations d'eau

Dégorgement.

Remplacement notamment de joints et de colliers.

###### b) Canalisations de gaz

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

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

Vidange.

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

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets.

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

###### e) Éviers et appareils sanitaires :

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

##### V. - Équipements d'installations d'électricité

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

Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

##### VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes,

adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

###### b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets

###### c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

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

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC

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

PIERRE MÉHAIGNERIE

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

ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON

#### Contrats d'entretien

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

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

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

#### Questions sur les réparations locatives ?

S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état de conservation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état.

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

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

Le présent guide a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation (loi du 23.12.1986 : art 41) qui regroupe notamment les représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU

S<sup>2</sup>LOW

## Ministère du Logement et de l'Habitat durable

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

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU

**S<sup>2</sup>LOW**



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

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

Établi le 23 avril 2025

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

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

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

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

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

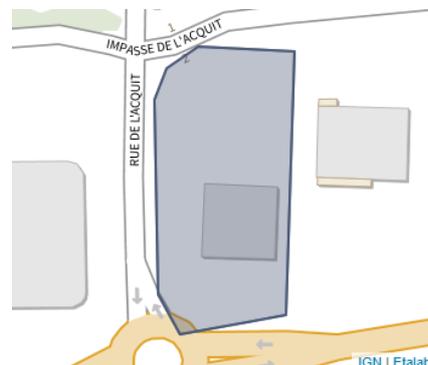
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

## PARCELLE(S)

**74520 VALLEIRY**

Code parcelle :  
**000-A-4507**



Parcelle(s) : 000-A-4507, 74520 VALLEIRY

1 / 7 pages

## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



**SISMICITÉ : 3/5**

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

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



## RAPPEL

### Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

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

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

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger](https://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 1/3

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

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

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

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



### POLLUTION DES SOLS (500 m)

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

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

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



Parcelle(s) : 000-A-4507, 74520 VALLEIRY

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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 3

Source : CCR

Secousse Sismique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9600421A	15/07/1996	23/07/1996	01/10/1996	17/10/1996

Inondations et/ou Coulées de Boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

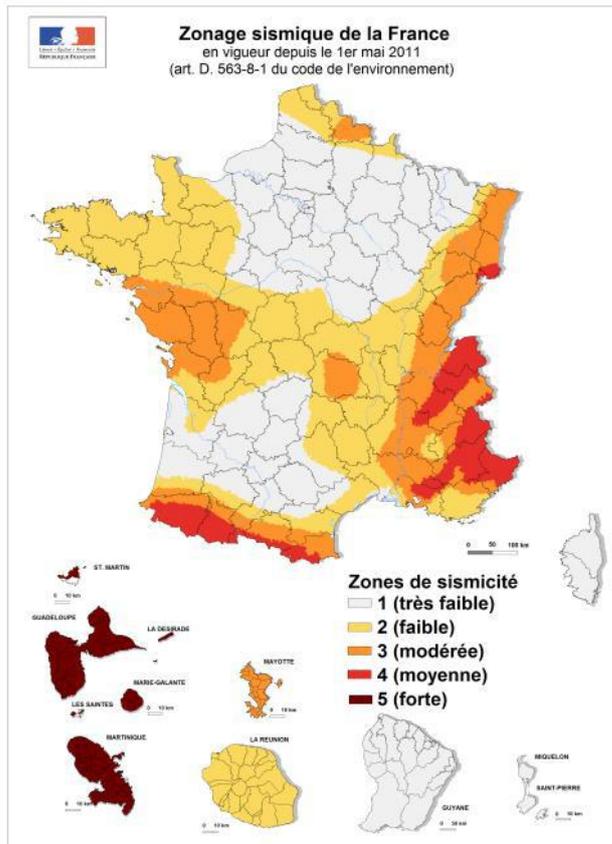
Nom du site	Fiche détaillée
SCI "Le Gros Chêne" (Ex LOGIDIS C.M.)	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006109412">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006109412</a>
GAEC LA ROUTE BLANCHE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0057400430">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0057400430</a>
BMVIROLLE	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100022805">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100022805</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Bâtiment et travaux publics	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4077782">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4077782</a>
Carrosserie spécialisée dans la restauration de véhicules de collection	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4081100">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4081100</a>

## Le zonage sismique sur ma commune

### Le zonage sismique de la France:



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

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

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

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

**II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour en savoir plus:

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

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

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU



**easydiags**

ÉTAT DES LIEUX & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

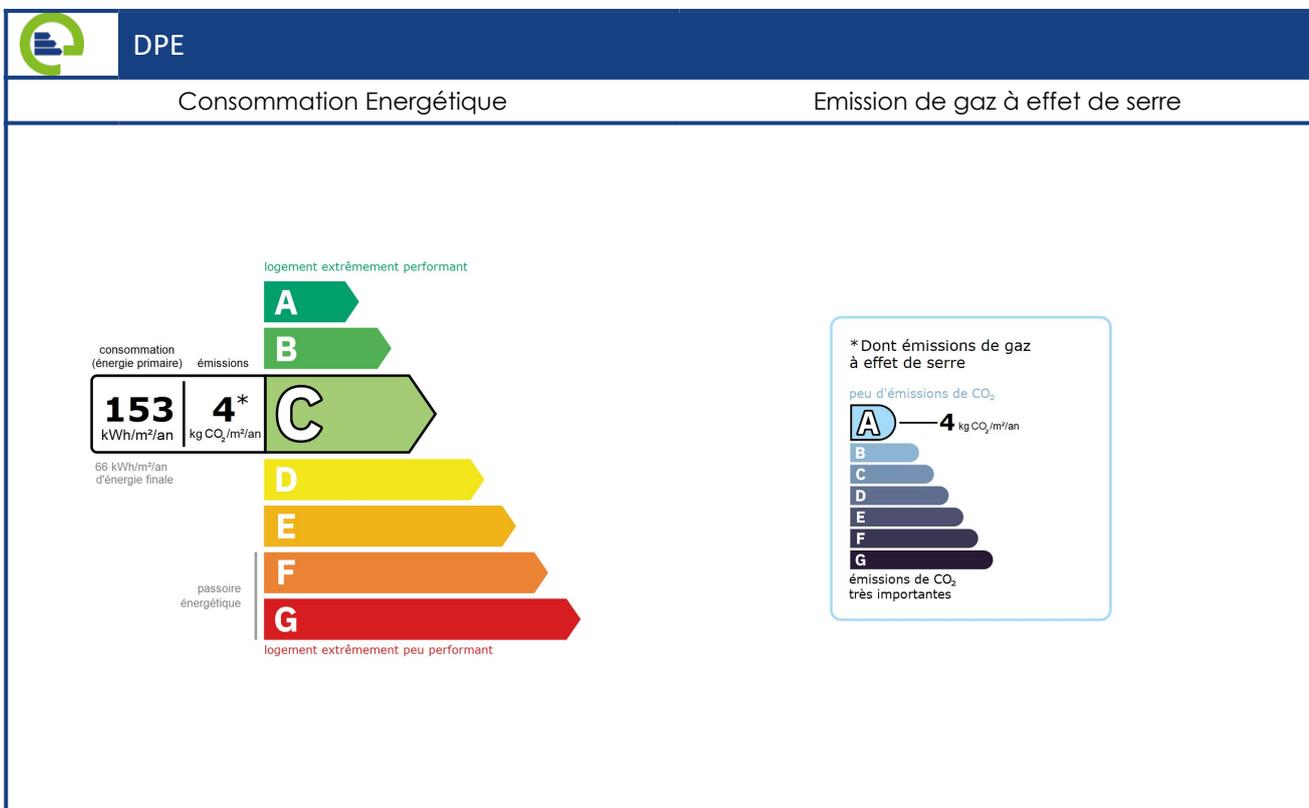
## Votre rapport officiel de diagnostic

---

Réf. : 24/04/0991



**Propriétaire : Syndicat Intercommunal du Pays du Vuache**  
**Adresse du bien : 90 Rue de l'acquit 74520 Valleiry**  
**Nature du bien : Habitation (partie privative d'immeuble)**  
**Localisation : 2<sup>ème</sup> étage**  
**Numéro de lot : Lot n°18**  
**Date du permis de construire : 2021**



Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.  
 Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU

N°ADME : 247400690  
Établi le : 21/04/2024  
Variable jusqu'au : 20/04/2034

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>



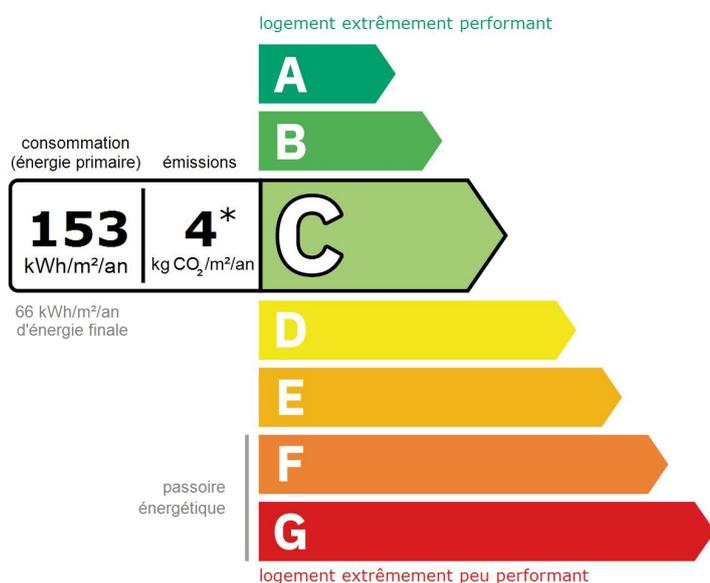
Adresse : **90 Rue de l'acquit**  
**74520 Valleiry**  
Lot n°18

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2021  
Surface habitable : **31.36 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : Syndicat Intercommunal du Pays du Vuache  
Adresse : 1 Rue François Buloz 74520 VULBENS

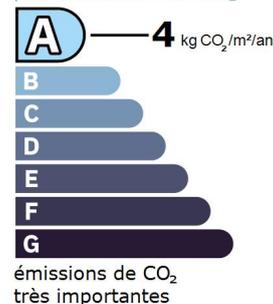
## Performance énergétique et climatique

**Attention, si votre logement fait moins de 40m<sup>2</sup> : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.**



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



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 142 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 734 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 **360 €** et **520 €** par an

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

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

### Informations diagnostiqueur

**SARL ABC EXPERTISES - EASYDIAGS**  
287 RTE DES CREUSES  
74600 ANNECY  
tel : 04.58.63.00.53

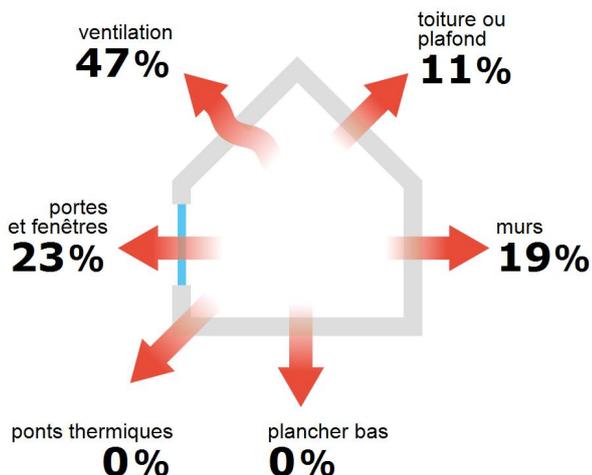
Diagnosticur : Léo IRAQI  
Email : [contact@easy-diags.fr](mailto:contact@easy-diags.fr)  
N° de certification : C2022-SE02-006  
Organisme de certification : WE.CERT



**SARL ABC EXPERTISE**  
EASDIAGS  
287 RTE DES CREUSES  
74600 ANNECY  
SPEF : 8351 9846 6000 20

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation

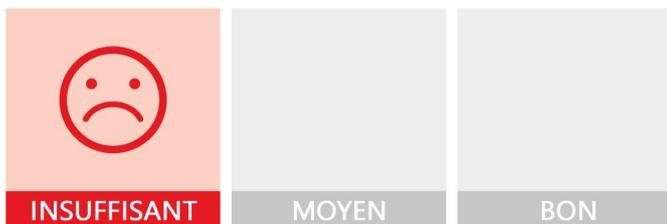


### Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A après 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



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



logement traversant



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

### Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- |  |  |  |                                   |
|--|--|--|-----------------------------------|
|  | 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	⚡ Electrique	919 (400 é.f.)	entre 70 € et 100 €	19 %
eau chaude	⚡ Electrique	3 575 (1 554 é.f.)	entre 270 € et 380 €	74 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	134 (58 é.f.)	entre 10 € et 20 €	3 %
auxiliaires	⚡ Electrique	183 (80 é.f.)	entre 10 € et 20 €	4 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>4 811 kWh (2 092 kWh é.f.)</b>	<b>entre 360 € et 520 € par an</b>	

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 78ℓ par jour.

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

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



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

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture **soit -23€ 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 → 78ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

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

33ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -90€ par an**

### Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Murs avec isolant en remplissage d'épaisseur 20 cm avec isolation répartie donnant sur l'extérieur	<b>très bonne</b>
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Toiture/plafond</b>	Plafond toit plat isolé donnant sur l'extérieur	<b>très bonne</b>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) bois opaque pleine	<b>très bonne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec programmateur pièce par pièce (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Hygro A après 2012
 <b>Pilotage</b>	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température

## 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
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. 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

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

## Les travaux à envisager

Lot

Description

Performance recommandée

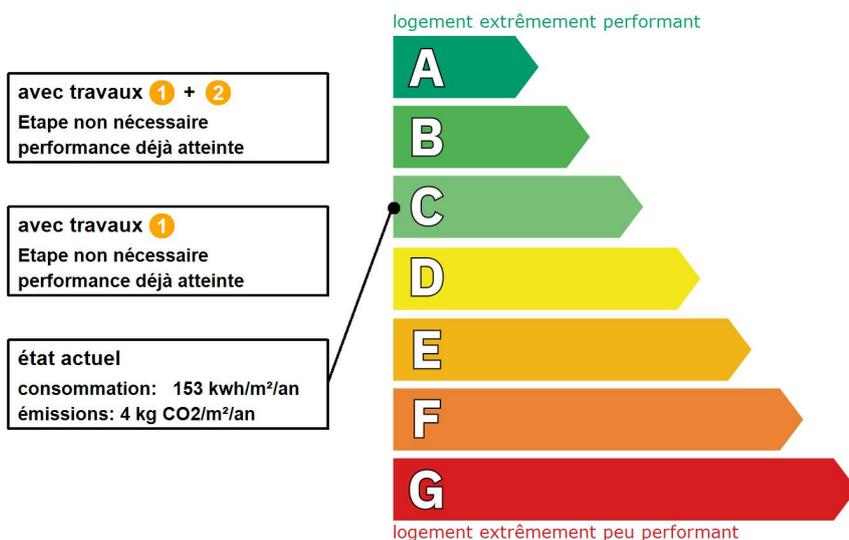
Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

## Commentaires :

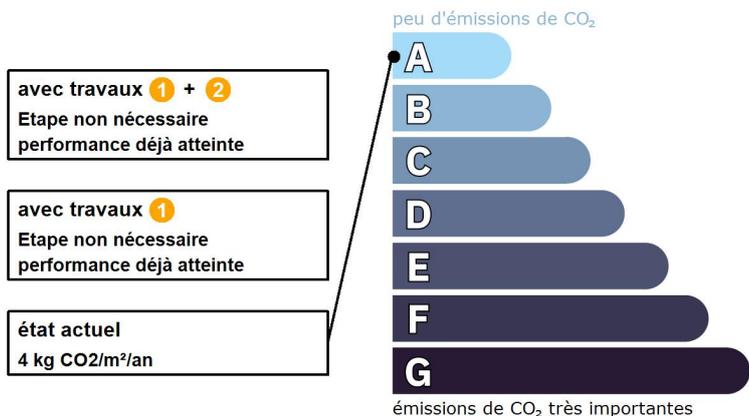
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



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).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **24/04/0991**

**Photographies des travaux**

Date de visite du bien : **19/04/2024**

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

Référence de la parcelle cadastrale :

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

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

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

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

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	74 Haute Savoie
Altitude	 Donnée en ligne	470 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2021
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	31,36 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	
<b>Mur 1 Est</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	19,29 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Murs en ossature bois avec isolant en remplissage à partir de 2006
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
<b>Mur 2 Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	21,59 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	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	Murs en ossature bois avec isolant en remplissage à partir de 2006
<b>Mur 3 Nord</b>	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Surface du mur	 Observé / mesuré	10,38 m²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Murs en ossature bois avec isolant en remplissage à partir de 2006
Épaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm	

<b>Mur 4 Sud</b>	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Surface du mur	 Observé / mesuré	12,48 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Murs en ossature bois avec isolant en remplissage à partir de 2006
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
<b>Plancher</b>	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	32 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
<b>Plafond</b>	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	32 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (sous terrasse)
<b>Fenêtre 1 Est</b>	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Surface de baies	 Observé / mesuré	2,1 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	 Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
<b>Fenêtre 2 Est</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	2,1 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	 Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	<b>Fenêtre 3 Nord</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré
Placement		 Observé / mesuré	Mur 3 Nord
Orientation des baies		 Observé / mesuré	Nord
Inclinaison vitrage		 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		 Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage	



Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	18 mm
Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	oui
Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Argon / Krypton
Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte</b>			
Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,9 m²
Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
Nature de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois
Type de porte	🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine
Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	VMC SF Hygro A après 2012
	Année installation	🔍	Observé / mesuré	2021
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	oui
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2021
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015
	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Avec intermittence pièce par pièce avec minimum de température	
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2021
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L	

**Références réglementaires utilisées :**

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 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, arrêtés du 16 mars 2023 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.

**Informations société :** SARL ABC EXPERTISES - EASYDIAGS 287 RTE DES CREUSES 74600 ANNECY  
Tél. : 04.58.63.00.53 - N°SIREN : 835198466 - Compagnie d'assurance : AXA France IARD n° 10880254804

**À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :**

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2474E1435719Y](#)



Réf. : 24/04/0991

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **24/04/0991** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 90 Rue de l'acquit (Lot n°18) 74520 Valleiry.

Je soussigné, **Léo IRAQI**, technicien diagnostiqueur pour la société **SARL ABC EXPERTISES - EASYDIAGS** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
DPE	Léo IRAQI	WI.CERT	C2022-SE02-006	13/03/2029 (Date d'obtention : 14/03/2022)
Gaz	Léo IRAQI	WI.CERT	C2022-SE02-006	03/04/2029 (Date d'obtention : 04/04/2022)
Electricité	Léo IRAQI	WI.CERT	C2022-SE02-006	03/04/2029 (Date d'obtention : 04/04/2022)
Termites	Léo IRAQI	WI.CERT		
Plomb	Léo IRAQI	WI.CERT	C2022-SE02-006	03/04/2029 (Date d'obtention : 04/04/2022)
Amiante	Léo IRAQI	WI.CERT	C2022-SE02-006	03/04/2029 (Date d'obtention : 04/04/2022)
Audit Energetique	Léo IRAQI	WE.CERT	AE2022-SE02-006	31/12/2023 (Date d'obtention : 18/04/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA France Iard n° 10880254804 valable jusqu'au 01/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **Valleiry**, le **19/04/2024**

Léo IRAQI

Cachet de l'entreprise

Signature opérateur

**SARL ABC EXPERTISE**

EASYDIAGS

287 RTE DES CREUSES

74600 ANNECY

SIRET : 8351 9846 6000 20

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Réf. : 24/04/0991

SARL ABC EXPERTISES - EASYDIAGS | 287 RTE DES CREUSES 74600 ANNECY | Tél. : 04.58.63.00.53  
N°SIREN : 835198466 | Compagnie d'assurance : AXA France Iard n° 10880254804

1/1

Rapport du :  
21/04/2024

# WI.CERT CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 07»

Décerné à : **IRAQI Léo**

Sous le numéro : **C2022-SE02-006**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>SANS MENTION</b> )	Du 14/03/2022 Au 13/03/2029
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( <b>MENTION</b> )	Du 14/03/2022 Au 13/03/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 04/04/2022 Au 03/04/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 04/04/2022 Au 03/04/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 04/04/2022 Au 03/04/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>SANS MENTION</b> )	Du 04/04/2022 Au 03/04/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS ( <b>MENTION</b> )	Du 04/04/2022 Au 03/04/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application\*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 04/04/2022

Par WI.CERT

Responsable de certification

Votre Assurance

► RC PRESTATAIRES



Assurance et  
Banque

ATTESTATION

COURTIER

VD ASSOCIES  
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER  
33110 LE BOUSCAT  
Tél : 05 56 30 95 75  
Fax : 08 97 50 56 06  
Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR  
Portefeuille : 0201478984

ABC EXPERTISE  
287 ROUTE DES CREUSES SEYNOD  
74600 ANNECY

Vos références :

Contrat n° 10880254804  
Client n° 735237520

AXA France IARD, atteste que :ABC EXPERTISE  
287 ROUTE DES CREUSES SEYNOD  
74600 ANNECY

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10880254804 ayant pris effet le 2/11/2022 .  
Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité civile** pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE, TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :**

AMIANTE :  
ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE.  
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE.  
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES.  
CONTROLE PERIODIQUE ( AMIANTE ).

PLOMB :  
CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB ( CREP) .

MESURES :  
MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN.  
CALCULS DES MILLIEMES -TANTIEMES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES SELON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, DECRET 2004- 479 du 27 mai 2004 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

AUTRES :  
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ.  
ETAT DES LIEUX LOCATIFS.  
ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP).  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ( DPE ), TOUS TYPES DE BATIMENTS.  
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES. AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE.

AXA France IARD SA

10880254804

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU



ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG ) POUR LES COPROPRIETES - LOI N° 2014-366 POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE « ALUR », A L'EXCLUSION DE MISSIONS RELEVANT D'UN PROFESSIONNEL DE LA VENTE OU DE LA LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS.

-Audit énergétique réalisé dans le cadre de la Loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22/08/2021 ; A L'EXCLUSION DE TOUTES PRESTATIONS DE LOUAGE D'OUVRAGE OU DE MAITRISE D'ŒUVRE RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE. La garantie Tous dommages relevant de l'obligation d'assurance / Responsabilité civile Professionnelle s'exerce à concurrence de **600.000 €** par sinistre et par année d'assurance.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2024 au 01/01/2025 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à LE BOUSCAT le 15 décembre 2023

Pour la société, par délégation :

VD ASSOCIES  
81, Bd Pierre Premier  
33110 LE BOUSCAT  
RCS : 794 672 238 SIREN : 794 672 238  
Tél. : 05 56 39 25 73

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU



**Nous restons à votre disposition**

**287 Route des Creuses  
74600 ANNECY**

**04 58 63 00 53**

**[contact@easy-diags.fr](mailto:contact@easy-diags.fr)**

**[www.easy-diags.fr](http://www.easy-diags.fr)**

Envoyé en préfecture le 16/05/2025

Reçu en préfecture le 16/05/2025

Publié le 16/05/2025

ID : 074-247400690-20250514-DEC2025048-AU



## Annexe 2



## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE L'APPARTEMENT STUDIO MEUBLE SITUE AU SEIN DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE DU VUACHE A VALLEIRY, AU PROFIT D'UN INTERNE EN MEDECINE GENERALE

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

La présente convention est conclue entre :

La Communauté de Communes du Genevois, dont le siège est situé 38 rue Georges de Mestral – Archparc- Bâtiment Athéna 2, 74160 ARCHAMPS représentée par son Président, Monsieur Florent BENOIT, dûment habilité à signer la présente convention par décision n° DEC-2025-048 du 14 mai 2025,

désignée ci-après le « **sous-bailleur** »,

**ET**

Mme Léa PERIER

désignée ci-après le « **sous-locataire** »,

### PREAMBULE

Au regard de la pénurie et des difficultés de recrutement qui touchent le secteur médico-social sur son territoire, la Communauté de Communes du Genevois a estimé nécessaire d'agir sur le fondement de sa compétence en matière de politique sociale, notamment de soutien à la mise en œuvre d'actions auprès des acteurs institutionnels, partenaires et professionnels de santé en matière de santé publique.

Dès lors, afin de renforcer son attractivité et de répondre aux besoins de sa population en matière de santé publique, il a été décidé de favoriser la venue et l'installation des personnels de santé et notamment des internes en médecine générale, ayant vocation à potentiellement s'installer sur le territoire à l'issue de leurs études.

Pour ce faire, la Communauté de Communes du Genevois a contracté avec le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, en vue de prendre à bail et de mettre temporairement à disposition des internes en médecine générale un logement d'atterrissage à leur arrivée sur le territoire pour lutter contre la désertification médicale.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La convention objet des présentes a pour objet de définir les conditions et termes de la sous-location par la Communauté de Communes du Genevois au sous-locataire de locaux à usage d'habitation.

Il est précisé que les locaux concernés font l'objet d'une convention de mise à disposition en date du 5 mai 2025, signée entre le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache et la Communauté de Communes du Genevois. Cette convention stipule expressément que le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, bailleur, autorise la Communauté de Communes du Genevois, locataire, à sous-louer son bien.

## **Article 2 - DESIGNATION DES LOCAUX SOUS LOUES**

L'appartement Studio faisant l'objet de la sous-location se situe au sein de la Maison de Santé du Vuache, 90 rue de l'acquit 74520 VALLEIRY.

## **Article 3 - DUREE**

Cette sous-location débute le 5 mai 2025 et prend fin le 31 octobre 2025.

## **Article 4 - LOYER**

Cette sous-location est consentie à titre gratuit à l'exception du forfait mensuel de 20 € pour les charges.

## **Article 5 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Le sous-locataire est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

## **Article 6 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE**

L'état des lieux établi entre le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache et la Communauté de Communes du Genevois vaut pour cette convention de mise à disposition et est joint en annexe.

Il sera confronté à un nouvel état des lieux dressé au moment de la sortie du sous-locataire du logement.

## **Article 7 - ENTRETIENS ET REPARATIONS**

Aux termes des articles 1754 et 1755 du Code civil, le sous-locataire assure les travaux de menu entretien et les réparations courantes des locaux.

Le sous-bailleur conviendra avec le bailleur des travaux dévolus traditionnellement au propriétaire, notamment au sens de l'article 606 du Code civil.

Le sous-locataire s'engage à remettre au sous-bailleur les locaux sous-loués et tous les meubles qui s'y trouvent en aussi bon état qu'au début de la durée de la sous-location, à l'exception de l'usure raisonnable. Le sous-locataire sera responsable envers le sous-bailleur et le bailleur de tout dommage affectant les locaux sous-loués à leur contenu résultant de son fait ou d'un défaut d'entretien

## **Article 8 - ASSURANCE**

Le sous-locataire devra faire assurer les locaux mis à disposition, son mobilier et son matériel contre l'incendie, les risques locatifs, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers, et généralement tous risques quelconques durant toute la durée de la présente convention.

Les preuves en seront apportées au sous-bailleur par la présentation du contrat d'assurance, au plus tard au moment de l'entrée dans les locaux.

## **Article 9 - REMISE DES LOCAUX SOUS-LOUES**

A l'expiration de la durée, le sous-locataire quittera et remettra les locaux au sous-bailleur.

## **ARTICLE 10 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans le délai d'un mois suivant réception de la lettre recommandée avec avis de réception signifiant le congé à l'autre partie.

La convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- Défaut de paiement au terme convenu du forfait de charges mensuel, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;
- A défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- A défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Un fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

## **Article 11 - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le sous-locataire ne cèdera ou ne sous-louera pas les locaux objet de la présente convention.

En application de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

## **Article 12 - BAIL INITIAL**

La présente convention reprend les termes et stipulations établies par le contrat de location initial dont une copie accompagnée de ses annexes, est jointe en annexe.

Fait en 3 exemplaires originaux, établi sur 4 pages.

A Archamps, le

Le sous-bailleur,  
La Communauté de Communes du Genevois,  
Le Président, Florent BENOIT

A Valleiry, le

Le sous-locataire,  
Léa PERIER

Consentement du bailleur :

Je, soussigné, Monsieur Florent BENOIT, Président du Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, reconnaît par la présente mon consentement à la présente convention susmentionnée datée du

A Vulbens, le

Le Syndicat Intercommunal du Pays du Vuache,  
Pour le Président et par délégation,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente, Hélène ANSELME