

DECISION n° 2023-49

3.3 Locations

CONTRAT DE LOCATION ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS ET LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL PAYS DU VUACHE

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-10,

Vu les statuts et notamment en matière de politique sociale, le soutien à la mise en œuvre d'actions auprès des acteurs institutionnels, partenaires et professionnels de santé en matière de santé publique.

Vu la délibération n°20200708_cc_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du Bureau en date du 8 juillet 2020,

Vu la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000 € sur la durée initiale du bail.

Vu la fiche n°8 du projet de territoire et les diverses actions prévues pour atteindre l'objectif « Renforcer l'autonomie sanitaire du territoire et mettre l'accent sur la prévention »,

Vu l'avis favorable du comité de pilotage du Contrat Local de Santé en cours de rédaction en date du 6 septembre 2022 et de la commission « Social, seniors, petite enfance » en date du 12 septembre 2022

Considérant

- Que le territoire de la Communauté de Communes du Genevois est classé, pour sa plus grande partie, en Zone d'Intervention Prioritaire par l'Agence Régionale de Santé, en raison d'une forte pénurie de professionnels de santé libéraux et notamment de médecins généralistes,
- Que dans ce contexte, la Communauté de Communes du Genevois cherche à faciliter la venue en stage d'internes en médecine générale dans l'espoir de leur installation future sur le territoire,
- Que pour ce faire, la Communauté de Communes du Genevois travaille en lien étroit avec la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé et les médecins généralistes maîtres de stage,
- Que les médecins maîtres de stage ont demandé à la Communauté de Communes du Genevois de mettre en place une aide au logement pour leurs potentiels internes afin de remplacer la bourse octroyée par le Conseil Départemental de Haute-Savoie jusqu'à fin 2021 ; qu'ils constatent en effet, qu'en l'absence d'aide financière, les internes, rattachés à la faculté de Lyon, ne choisissent plus le territoire de la Communauté de Communes du Genevois comme lieu de stage, car trop éloigné et trop coûteux,
- Qu'outre le financement du loyer, il est nécessaire d'avoir des logements à proposer aux internes, le territoire de la Communauté de Communes du Genevois étant en fortes tensions sur le logement et les internes ne connaissant leur lieu de stage qu'au dernier moment,
- Qu'une des solutions trouvées est de louer un appartement de type T2 meublé au Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, pour un loyer mensuel toutes charges comprises de 620€ (auquel s'ajoutent les honoraires de location du syndic de copropriété IMMO DE FRANCE), du 27 avril au 2 novembre 2023, puis de mettre à disposition ce bien à un interne en médecine générale, en lui refacturant uniquement le forfait de 20€ mensuel pour les charges (avec réajustement in fine si besoin)

DECIDE

Article 1 : d'approuver la location de l'appartement T2 meublé situé au sein de la Maison de Santé du Vuache au 90 rue de l'acquit 74520 VALLEIRY, propriété du Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, ainsi que sa mise à disposition à un interne en médecine générale, selon les modalités détaillées dans les contrats joints en annexe.

Article 2 : de rappeler que les crédits sont inscrits au budget principal- exercice 2023- chapitre 011 - charges à caractère général

Article 3 : de signer lesdits contrats et toutes pièces annexes.

Archamps, le 25 avril 2023
Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Le Président certifie le caractère exécutoire
de cette décision télétransmise en Préfecture
le
et publiée électroniquement le



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.

BAIL DE DROIT COMMUN

à usage d'habitation consenti à un locataire personne morale
Soumis conventionnellement au décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence
Art. 1714 et suivants du Code civil
Exclu de la loi du 6 juillet 1989 modifiée

location meublée location vide

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE »
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1. CONDITIONS PARTICULIERES

1.1. BAILLEUR

Le **syndicat intercommunal Pays du Vuache**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE SAVOIE, dont l'adresse est au 1 rue François BULOZ 74520 VULBENS, **représenté par son président Monsieur Florent BENOIT**, dûment autorisé à réaliser la présente opération.

avec le concours de :

IMMO DE FRANCE - AIN, SAS au capital de 1 200 000 €, dont le siège social est situé - 7 RUE GRENOUILLERE - 01000 BOURG EN BRESSE, immatriculée sous le numéro de SIREN 391 634 912 au RCS de BOURG EN BRESSE, représentée par Monsieur Jean Noël TOUTOIS, en sa qualité de président, dûment habilité à l'effet des présentes.

Titulaire de la carte professionnelle numéro 0101 2016 000 003 463, délivrée le 21/01/2022 par la chambre de commerce et d'industrie de l'Ain située à L'AIN - 1 rue Joseph Bernier- 01000 BOURG EN BRESSE

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

carte portant la mention "**Transactions sur immeubles et fonds de commerce**"

Garanti par GALIAN - 89 Rue de la Boétie, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 08009229271 ouvert auprès de CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES
carte portant la mention "**Gestion immobilière**"

Garanti par GALIAN - 89 Rue de la Boétie, pour un montant de 3 100 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : France Métropolitaine.

carte portant la mention « **Syndic de copropriété** »

Garanti par GALIAN - 89 Rue de la Boétie, pour un montant de 15 000 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE - 14 BD OYON - 72030 LE MANS CEDEX 9 sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 08 391 634 912

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro 08043472 pour son activité d'intermédiaire en opérations d'assurance.
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à :

1.1.1. LOCATAIRE

La **COMMUNAUTE de COMMUNES du GENEVOIS** collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE SAVOIE, dont l'adresse au 38 rue Georges de Mestral Archparc-Bat Athéna 2 74160 ARCHAMPS France
Représentée par son président Pierre-Jean CRASTRES, dûment autorisé à réaliser la présente opération.

LE LOCATAIRE est en droit de faire occuper les lieux par tout salarié de son entreprise. Il est expressément stipulé que le LOCATAIRE répondra de tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail pour l'exécution des obligations du présent contrat. A cet effet, le LOCATAIRE s'engage à intégrer les dispositions des présentes dans l'acte à intervenir entre lui-même et l'occupant.

En tout état de cause, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un titre ou d'une qualité juridique opposable au BAILLEUR.

1.2. GESTIONNAIRE DU BIEN

IMMO DE FRANCE - AIN, SARL au capital de 1 200 000 €, dont le siège social est situé - 7 RUE GRENOUILLERE - 01000 BOURG EN BRESSE, immatriculée sous le numéro de SIREN 391 634 912 au RCS de BOURG EN BRESSE, représentée par Monsieur Jean Noël TOUTOIS, en sa qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes, lui-même représenté par Isabelle RICOEUR, en son agence de : VALLEIRY
Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

1.3.SITUATION ET DESIGNIATION DES LOCAUX LOUES

Adresse :

90 RUE DE L'ACQUIT 74520 VALLEIRY

- Etage : 2^{ème}

type d'habitat : Immeuble collectif - Individuel:

- régime juridique de l'immeuble : monopropriété - copropriété

lot n° 19 Type 2

période de construction : avant 1949 - de 1949 à 1974 - de 1975 à 1989 - de 1989 à 2005 - depuis 2005

Surface habitable du logement : 46.30 m²

- nombre de pièces principales :

Lot n°19 Type 2 : 2 pièces

- Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

Appartement de type 2 meublé comprenant une entrée, une cuisine ouverte sur la pièce principale, une chambre, une salle de douche avec WC, un cellier.

- modalité de production de chauffage : individuelle collective PAC, modalités de répartition de la consommation du locataire

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle électrique collective, modalités de répartition de la consommation du locataire

— **Équipements à usage commun⁽¹⁾** :

- chauffage collectif

- vide-ordures boîte à lettres aire(s) de stationnement voie(s) de circulation privée(s)

- aire(s) de jeux espaces verts ascenseur interphone porte à code antenne autre

B. Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

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

Pour un immeuble collectif :

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

autres :

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Réception TV : Antenne

Réception internet : ADSL

1.3.DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

Le présent bail est consenti pour une durée de : 6 mois et 6 jours

Prenant effet le : 27 avril 2023

Pour se terminer le : 02 novembre 2023

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause « 1.6. - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS » ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

1.4.CONGE – FORME ET DELAIS

Au terme du bail ou de ses renouvellements, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat sous réserve de respecter un délai de préavis de un mois.

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Si après l'expiration du bail, il ne restituait pas les lieux libres de toute occupation, il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

1.5.LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de : **600.00 € (six cents Euros)**, que le locataire s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 600.00 € (six cents Euros) TTC soit 500€ (cinq cents euros) HT, TVA d'un montant de 100€.

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

le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI - NON

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

- complément de loyer : OUI - NON

Loyer de base : 600.00 €

Complément de loyer : 0.00 €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire. :

- date de la dernière révision du loyer :

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 27 avril

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4^{ème} trimestre 2022

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Le LOCATAIRE remboursera au bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent aux seules exceptions :

- de l'assurance de l'immeuble ;

- des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges antérieures si l'immeuble n'est pas neuf.

En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance

- Paiement périodique des charges sans provision

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : **20.00 € (vingt euros) TTC soit 16€66 (seize euros soixante-six) HT, TVA d'un montant de 3€34.**

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail a l'obligation personnelle de s'abonner à tous les réseaux

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges :

- Montant mensuel des provisions sur charges : _____ €

- Montant du forfait de charges : _____ €

3. Le cas échéant, modalités de révision du forfait de charges :

Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs :

OUI - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €

2. Montant récupérable par douzième : €

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuelle – trimestrielle

- paiement à échoir – à terme échu

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

- le cas échéant, lieu de paiement :

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

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : **600.00€**

Complément de loyer éventuel : **0.00 €**

Provisions/forfait de charges : **20.00€**

Soit un total de : **620.00€**

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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse :

G. 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 : _____

(estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : _____)

V. TRAVAUX

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

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

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

En sus des dispositions relatives aux travaux et à l'entretien des lieux figurant dans les dispositions générales, le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Il devra effectuer toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil. A ce titre, il prendra en charge les travaux d'entretien courant ainsi que les menues réparations y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations.

VI. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou à défaut par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil pourra être invoquée.

A l'expiration des relations contractuelles, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente.

Si le LOCATAIRE ne réalise pas, préalablement à son départ, les réparations nécessaires à la restitution des lieux en bon état, le BAILLEUR les chiffrera ou fera chiffrer sous contrôle du LOCATAIRE ou d'un homme de l'art les sommes nécessaires à la remise en l'état. Le LOCATAIRE devra lui régler les sommes ainsi déterminées, à première demande, sans que le BAILLEUR ait à justifier de l'exécution des travaux. En cas de location meublée, un inventaire sera annexé.

VII. GARANTIES

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **600 € à titre de dépôt de garantie correspondant à 1 terme de loyer.**

Ce dépôt est non productif d'intérêts au profit du preneur.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

A l'expiration du bail ou de ses renouvellements, cette somme sera restituée au locataire dans les deux mois suivant la fin du préavis, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit, et notamment au titre de loyers, charges, taxes, prestations, réparations ou indemnités quelconques. Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place ou en lieu et place de tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail.

VIII. 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.

IX. 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 :

- deux mois 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.

X. HONORAIRES DE LOCATION

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 370.40 €
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 138.90 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **370.40 €**
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **138.90€**

XI. CAUTIONNEMENT

NEANT

XII. ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire ou demandé par le LOCATAIRE, les droits et frais seraient à la charge du LOCATAIRE

XIII. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués,

dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels et technologiques (ERP), lorsque, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols

Il a été dressé un état des risques en date du 24/02/2023 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, 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(4) _____ 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 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

XIV. CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente convention est soumise aux conditions générales ci-après, aux dispositions du Code civil à titre supplétif ainsi qu'aux usages locaux.

. - Destination des locaux loués – Occupation - ÉTAT DES LIEUX

1. - Destination – occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à usage exclusif d'habitation à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité commerciale, industrielle, artisanale, rurale ou professionnelle.

2. - État des biens loués

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans que le BAILLEUR puisse s'exonérer des obligations définies dans le décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence.

- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

1. - Modalités de jouissance

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra jouir des lieux en bon père de famille, ne 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, 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. 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 de l'article L. 211-12 du code rural. Il s'interdit de faire stationner dans les parties communes de l'immeuble, la cour ou la voûte

d'entrée aucun véhicule, vélo ou voiture d'enfant sans autorisation expresse et écrite du bailleur.

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 dératisation, de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à la charge du LOCATAIRE. Conformément à 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.

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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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.) sous contrôle d'un homme de l'art

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR en cas d'accident résultant, pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le BAILLEUR contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le BAILLEUR pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité d'hygiène et de sécurité et acquitter, à leur échéance, toutes ses contributions personnelles notamment la taxe d'habitation, et toutes taxes assimilées, de telle façon que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché.

Le LOCATAIRE devra, avant de quitter les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

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, il 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. Le LOCATAIRE s'engage à ne pas jeter dans les descentes, les conduits d'écoulement d'évacuation, les vide-ordures et les fosses de toute nature des produits et objets pouvant les détériorer ou les boucher. Tous les frais générés par le non-respect de cet engagement seront à sa charge. LE BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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 ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail 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.

Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur, toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle imposé par le BAILLEUR et le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail en supportera les frais. S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1er du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967. Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

Le LOCATAIRE ou tout occupant reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges - s'il en existe un - et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

2. - Entretien – travaux – réparations - aménagements

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé par le présent bail devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations.

Le LOCATAIRE sera tenu de remplacer à l'identique tous les éléments qu'il aurait pu détériorer. Il devra effectuer toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil. A ce titre, il prendra en charge les travaux d'entretien courant ainsi que les menues réparations y compris le remplacement d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal du bien loué et des équipements privés.

Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée et de ventilation 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 à la date anniversaire du bail d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, les réservoirs de chasse, les fosses septiques sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux. Il s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également 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, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. 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. S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état à ses frais (taille, tonte, élagage) ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE. Plus généralement, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires l'intervention du BAILLEUR. Il répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans que ce dernier puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

3. - Visites

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti. En cas de mise en vente, de relocation, de cessation de la location, le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables aux heures arrêtées conventionnellement. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 16 et 19 heures. Si le LOCATAIRE a reçu ou donné congé, les visites pourront avoir lieu pendant le délai de préavis. Si le LOCATAIRE n'a pas reçu congé, les visites pourront avoir lieu dès qu'il aura été informé de la mise en vente sans que cette information lui donne un droit de préférence.

XV. ASSURANCE

Le LOCATAIRE ou tout occupant dûment autorisé au titre du présent bail est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Le LOCATAIRE s'oblige formellement 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.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et places des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

XVI. CESSION

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les locaux loués même à titre gratuit, sauf accord exprès du BAILLEUR.

. 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 : 120.00€ TTC

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

. 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 façades, boiseries et PVC,
- peindre de couleur criarde ou foncée les plafonds, murs, boiseries...
- changer la qualité des matériaux des revêtements,

VMC/Aération

Le locataire s'interdit d'obstruer les aérations ou de mettre hors tension la VMC. Toutes dégradations qui seraient constatées de ce fait seront imputables au locataire.

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 et le propriétaire n'aura pas l'obligation de le réparer ou de le remplacer. Le locataire ne pourra réclamer de diminution de loyer.

XVII. 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.

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

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 ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Le responsable du traitement des données personnelles est IMMO DE France-AIN.

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).

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).

XIX. ANNEXES

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

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A VALLEIRY, le 24/04/2023

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Madame, Monsieur SYNDICAT INTERCOMMUNAL
représenté par **IMMO DE FRANCE - AIN ,**

La COMMUNAUTE de COMMUNES du GENEVOIS
Représentée par son président Pierre-Jean CRASTRES

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

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.
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. Règlement des litiges locatifs.
 - 4.1. Règles de prescriptions.
 - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
 - 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

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.

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 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 diagnostics techniques (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 invoqués 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

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

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

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret 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.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. 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.

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, 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 pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

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

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

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

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

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.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit 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. Ainsi, à 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 d'huissier ou remis 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 [II]) 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. 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 d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance 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 par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. 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.

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 ;

- 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 d'huissier ou remis 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.

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⁽¹⁾ 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 l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 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) 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.

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 est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

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 (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.

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)

La caution est 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.

En principe, 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'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

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. 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 contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. 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 huissier 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 d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret⁽²⁾.

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) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

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 et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret⁽³⁾ détermine 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.

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. 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.

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 considérées 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.

(3) 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 urbains.

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, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

- 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).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut 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⁽⁴⁾ sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- 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.

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.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

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 d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ 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⁽⁵⁾.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. 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 d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations 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.

(5) 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.

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), aucuns frais ne peuvent être facturés 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.

4. Règlement des litiges locatifs

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

4.1. 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.

4.2. 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 à l'amiable, 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 ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

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

4.3. Action en justice

4.3.1. 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 d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

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).

4.3.2. 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.

4.3.2.1. 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. 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'huissier, 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 (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. 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. 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.

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

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;

- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. 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.

4.4.1. 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 ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

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 de son conseil départemental.

4.4.2. 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 dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). 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.

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

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier 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.

L'Etat est 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.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou

- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. 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'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (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 du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

GESTION LOCATIVE

ENTRETIEN DU LOGEMENT ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Le propriétaire est tenu de délivrer au locataire des locaux en bon état d'entretien et de réparation. En cours de bail, le locataire est tenu quant à lui de prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations des locaux dont il a la jouissance exclusive et des équipements mentionnés au bail.

A noter : le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

1/ RÉPARATIONS LOCATIVES ET ENTRETIEN COURANT

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 du décret n° 87-712 du 26 août 1987 (cf. annexe ci-après).

Cependant, cette liste n'est pas exhaustive⁽¹⁾ et d'autres réparations peuvent être considérées comme locatives, dès lors qu'elles correspondent à une menue réparation.

A noter : afin de savoir si nous sommes en présence d'une menue réparation, il convient de se reporter à un faisceau d'indices. Les éléments à prendre en considération peuvent être nombreux et variés selon chaque situation. Ainsi, il est notamment possible de se référer au coût engendré, à la nature des travaux, à la nécessité de faire intervenir un prestataire, aux pièces à changer, à la durée d'occupation du logement, à l'état de la pièce à l'entrée dans les lieux, à l'entretien réalisé par le bailleur ou le locataire...

Parmi les tâches d'entretien courant figurent par exemple :

- le nettoyage des grilles de ventilation et la vérification du fait qu'elles ne sont pas obstruées
- la lutte contre la condensation
- l'entretien les appareils de chauffage et la production d'eau chaude
- le détartrage des robinets
- le ramonage au moins une fois par an des cheminées et des conduits d'évacuation des gaz brûlés (chaudière, chauffe-eau...)

- en période hivernale, la mise hors gel du logement
- la vérification de l'état des joints d'étanchéité des éléments sanitaires...

Attention : le remplacement d'un robinet et le détartrage d'un chauffe-eau électrique avec dépose du bloc résistance ne sont pas des réparations locatives.

2/ EXCEPTIONS À L'OBLIGATION D'ENTRETIEN

Le locataire se trouve exonéré de son obligation de réparation s'il prouve qu'elles sont occasionnées par :

- vétusté
- malfaçons
- vice de construction
- cas fortuit
- force majeure

Ainsi, s'il s'avère que certains équipements sont vétustes, le locataire est exonéré de toute réparation. La vétusté est la conséquence de l'usure normale des lieux. Cette vétusté varie d'un élément à l'autre (cf. fiche pratique « Etat des lieux »)

A noter : dans le cadre de son obligation générale de diligence, le locataire doit signaler tous dysfonctionnements et anomalies, ainsi que tous sinistres au gestionnaire du bien.

3/ SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS

La vérification du bon état d'entretien et de réparation du local ne se fera qu'en fin de bail lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Le locataire devra alors indemniser le propriétaire du préjudice subi du fait de ce défaut d'entretien. Le coût de la remise en état peut être retenu sur le montant du dépôt de garantie.

A noter : à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie.

ANNEXE : LISTE DES RÉPARATIONS LOCATIVES

Liste des réparations ayant un caractère de réparations locatives (décret n° 87-712 du 26 août 1987)

I - Parties extérieures dont le locataire à 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, matières plastiques ; 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 tels 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 menuiserie.

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'aisances :

Vidange.

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

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse étoupes des robinets ;

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

e) Évier 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 circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; 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.

(1) Cass. 3^e civ. 7 avril 1994.

TARIFICATION GESTION

En vigueur à compter du 01/01/2022

VALLEIRY

HONORAIRES DE GESTION

Sur tous les encaissements
Reversement Mensuel

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

HONORAIRES DE LOCATION

	Propriétaire		Locataire	
	HT	TTC	HT	TTC
Habitations et locaux accessoires				
- 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 m ² de surface habitable Autres zones: 6,37€ * par m ² de surface habitable	En zones tendues: 10,00 € * par m ² de surface habitable Autres zones: 8,00€ * par m ² de surface habitable	En zones tendues: 8,34 € * par m ² de surface habitable Autres zones: 6,37€ * par m ² de surface habitable	En zones tendues: 10,00 € * par m ² de surface habitable Autres zones: 8,00€ * par m ² de surface habitable
- Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	2,50 € par m ² de surface habitable	3,00 € par m ² de surface habitable	2,50 € par m ² de surface habitable	3,00 € par m ² de surface habitable
Local commercial/ Local professionnel				
- 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 %
Emplacements de stationnement				
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
Gestion des baux d'habitation et garages		
• 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 €
Gestion des baux commerciaux		
• 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 €
Recouvrement		
• 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 €
Gestion fiscale		
• Assistance à la déclaration des revenus fonciers par immeuble	55,00 €	
• Assistance à la déclaration de TVA	1.20 % des honoraires	
Frais pour gestion des contrats d'assurances		
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 €	
Gestion technique		
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 %	
Divers - vacation		
• 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 €	



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



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

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

Établi le 18 avril 2023

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

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

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

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

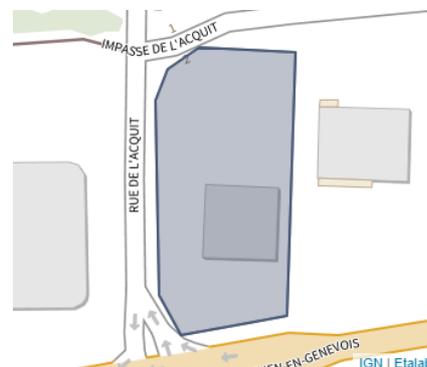
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

74520 VALLEIRY

Code parcelle :
000-A-4507



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

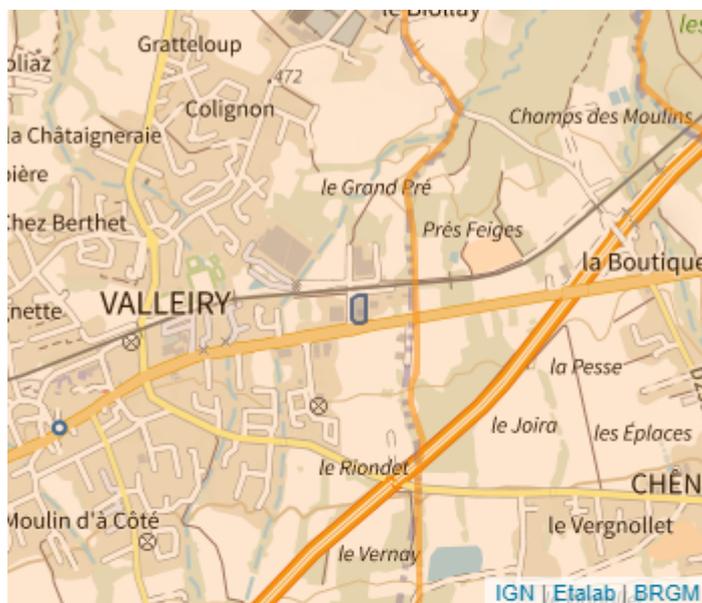
1 / 8 pages

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

SISMICITÉ : 3/5



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



RECOMMANDATIONS

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>

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

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

RISQUES TECHNOLOGIQUES



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

RISQUES MINIERS



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

RISQUES NATURELS



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

BRUIT



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

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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

ARGILE : 1/3

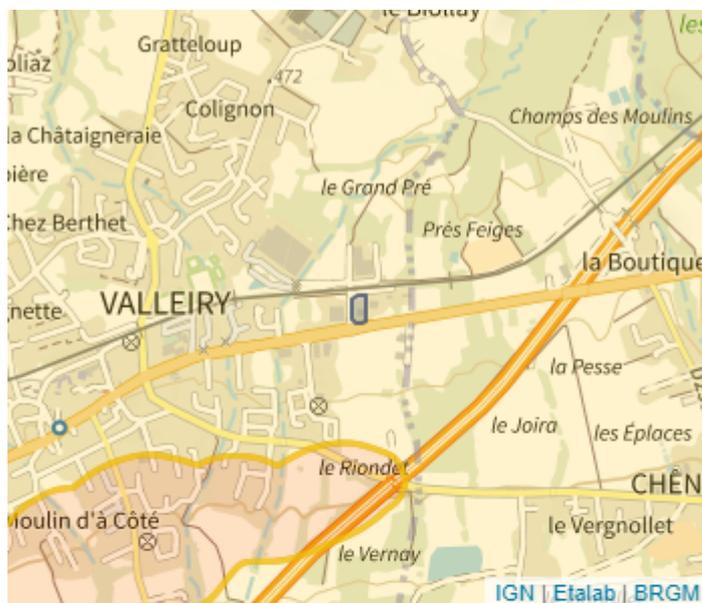


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

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 :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 8 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).



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

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

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

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

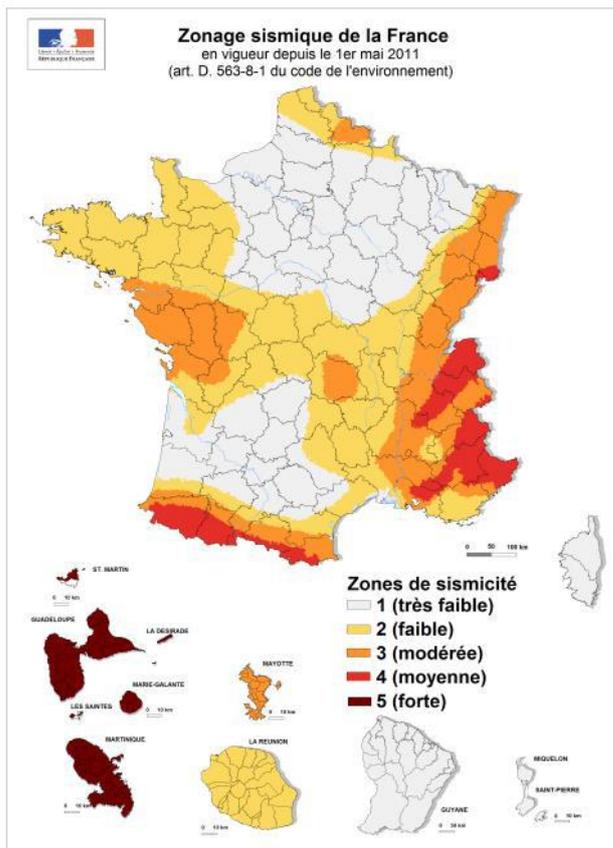
Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
SNC EIFFAGE Immobilier Rhône-Alpes-Auvergne, anc. EIFFAGE Immobilier Centre-Est	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4077782
SARL Atelier Art et Tradition (Gérant particulier: Alain FUSCO)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4081100
GAEC LA ROUTE BLANCHE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP547166
SCI "Le Gros Chêne" (Ex LOGIDIS C.M.)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP529376
EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP536732
EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP536733
ZA de l'Acquit	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4128916
STATION VALLEIRY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4122475

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>



CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre :

La Communauté de Communes du Genevois, dont le siège est situé 38 rue Georges de Mestral – Archparc- Bâtiment Athéna 2, 74 160 ARCHAMPS représentée par son Président en exercice Pierre-Jean CRASTES, habilité à la signature des présentes en vertu de la décision n°

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

ET :

Mme Annie SERGIENKO

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, le 27 avril 2023, 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 DU CONTRAT

Le contrat 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'un contrat de location initial en date du 27 avril 2023, signé entre le Syndicat Intercommunal Pays du Vuache et la Communauté de Communes du Genevois. Ce contrat 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 de type 2 faisant l'objet de la sous-location a une superficie de 46.3m² et 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 27 avril 2023 et prend fin le 2 novembre 2023.

Article 4 - LOYER

Cette sous-location est consentie à titre gratuit à l'exception du forfait mensuel de 20€ pour les charges (avec éventuel réajustement en fin de période au regard des frais réels).

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 ce contrat de sous-location 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 ;
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- à 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 10 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le sous-locataire ne cèdera ou ne sous-louera pas les locaux objet du présent contrat.

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 11 - BAIL INITIAL

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

Le 27 avril 2023, à Archamps

Signature du sous-bailleur

Pour la Communauté de Communes du Genevois
Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Signature du sous-locataire
Annie SERGIENKO

Consentement du bailleur

Je, soussignée, Florent BENOIT, Président du Syndicat Intercommunal Pays du Vuache, reconnait par la présente mon consentement au contrat de sous-location susmentionné daté du 27 avril 2023

Fait à Vulbens, le 27 avril 2023