



Orpi

AIMH

26 Avenue André Zénatti

13008 Marseille

0491165141

aimh@orpi.com

<https://www.orpi.com>

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE
COLOCATION DE LOGEMENT NU

AW *handwritten signature* Cb

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION

LOGEMENT LOUÉ NU

I. DESIGNATION DES PARTIES :

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur :

Mr MIRALLES Pierre, né 19/07/1942 à ORAN, de nationalité Française, Retraité et Mme MIRALLES Joëlle, née le 28/02/1943 à CONSTANTINE, de nationalité Française, retraitée.

Désignés ci-après "le bailleur"

Le mandataire :

En présence et avec le concours de l'agence ORPI AIMH , ci-après désignée « l'Agence » , SARL (Société A Responsabilité Limitée) SARL au capital de 60000,00 € euros, dont le siège social est situé 26 Avenue André Zénatti 13008 Marseille , RCS 439582370 , titulaire de la carte professionnelle T/G n° CPI 1310 2016 000 013 129 délivrée par la CCI de Marseille-Provence Marseille , garantie par Galian sous le n° 24224 pour un montant de 200000 / 520000 euros, régulièrement représentée par POM SAR Claudine .

Le locataire :

Mlle NAKACHE Audrey, née le 14/06/1999 à Aix en Provence, de nationalité Française, Célibataire, ETUDIANTE, demeurant 25 Traverse Capron, Résidence Les Trouvères 13012 Marseille.

Désignés ci-après "le locataire"

Les Cautions :

M. NAKACHE Laurent, né le 26/01/1967 à BEAUVAIS, de nationalité Française, Séparé, demeurant au 25 Traverse Capron, Résidence Les Trouvères, 13012 Marseille, Directeur Financier.

Un acte de cautionnement solidaire est annexé au bail établi suivant le formalisme légal et dont la durée de cet engagement est bien précisée du 01/03/2019 au 01/03/2028 (équivalent à la durée du bail initial et des 2 renouvellements ou reconductions suivantes).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

II. OBJET DU CONTRAT:

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement :

36 Boulevard Jean Moulin Villa des Sciences 13005 MARSEILLE

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Période de construction : 2003

Surface habitable : 34.83 mètres carrés.

Le logement se compose de : séjour, coin cuisine, chambre, salle d'eau avec wc, balcon.

Appartement : Lot N°3.093 désigné n°93 de Type 2 situé au 5 étage.

Et les 63/10.000° indivis des parties communes de l'immeuble.

Orpi

Paraphes

Page 2 sur 24

AM

LN

eb

B. Destination des locaux

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

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

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

Modalité de production de chauffage : chauffage individuelle

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

L'immeuble collectif dans lequel se trouvent les locaux loués est équipé :

Eau froide

Interphone / Vidéophone.

Ascenseur.

Antenne TV.

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

Le locataire reconnaît avoir été informé du raccordement de l'immeuble à un réseau câblé.

Il déclare expressément souhaiter bénéficier de l'abonnement au service, dont le coût sera, le cas échéant, intégré dans les charges communes récupérables.

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 01/03/2019.

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIERES :

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de **500€.** (Cinq cent euros)

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

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

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 520 €.

Date de versement : 01/01/2019.

Date de la dernière révision du loyer : 07/09/2018.

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer:

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 01/03/2020, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

L'indice de référence est l'indice du 4^{ème} trimestre 2018 dont la valeur s'établit à 129,03.

B. Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de **42,00€.** (Quarante-deux euros)

La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

C. TAXE D'ORDURES MENAGERES :

Le montant de la taxe connue à ce jour pour 2018 fixé par les pouvoirs publics est égal à la somme de 204 € annuelle, ce montant est révisable chaque année.

La facturation sera proposée en une fois ou mensuellement sur demande du locataire :

Règlement mensuel Règlement annuel

D. Contribution pour le partage des économies de charges :

Sans objet.

E. En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

F. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 1er de chaque mois entre les mains d'AIMH.

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

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : **500 €**,

Complément de loyer éventuel : Provisions/forfait de charges : **42,00 €**.

Contribution pour le partage des économies de charges :

Assurance récupérable pour le compte des colocataires :

Taxe d'ordure ménagère : **17 €**

Soit un total de: **559 €**

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

Sans objet.

V. TRAVAUX :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois : NC

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : NC

VI. GARANTIE :

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour la somme de 500 €. entre les mains d'AIMH qui lui en donne quittance. . Ce dépôt de garantie est versé par :

Monsieur NAKACHE , il est conservé par : Administrateur de biens Bailleur

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE :

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat. Les cotitulaires soussignés, désignés sous le vocable « Le locataire », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

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

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

congé.

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

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE :

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

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

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

IX. HONORAIRES DE LOCATION :

A. Dispositions applicables

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

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

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

Le bailleur et le locataire conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence ORPI AIMH qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 348.30 €
- Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 104.49 €

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

- Autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 120 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 348.30 €
- Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 104.49 €

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES :

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

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 18 heures.
- S'assurer que le bailleur, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra en outre détenir de chien de tère catégorie dans le logement.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- Le locataire ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués.
- Le Locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance. Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes dont il est responsable.
Il devra notamment maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz et faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations pouvant exister dans les lieux loués.
Le Locataire s'engage à laisser le Bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble.
En cas de désordre ou de dégradation dans les lieux devant entraîner des réparations à la charge du Bailleur, le Locataire s'engage à le prévenir. En cas de manquement à cette obligation, il ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur en raison de ces dégradations et sera responsable envers lui de l'aggravation du dommage survenue après la date à laquelle il l'a constatée.
Le Locataire devra laisser exécuter dans les biens loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur amélioration ou rendus obligatoires. Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Locataire ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si celle-ci devait excéder vingt et un jours.
- Le locataire devra Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le locataire ne pourra faire au bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, gaz et électricité provenant du fait de l'installation.
- Le locataire ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués.

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès du Syndic.

Tout dysfonctionnement concernant la copropriété ne pourra en aucun cas être reproché au rédacteur des présentes, à savoir la SARL AIMH. Nous rappelons ainsi aux locataires qu'ils sont, au même titre que les copropriétaires de l'immeuble, redevables de leurs charges courantes ainsi que du loyer. Ils doivent cependant informer le gestionnaire de l'agence lors de tout dysfonctionnement afin de le faire remonter au Syndic, dans notre rôle d'intermédiaire.

Orpi

Paraphes

Page 6 sur 24

AN

LN

pb

- **Décoration – Travaux :**

Le Locataire ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, voire sous la surveillance de l'architecte que celui-ci pourra choisir de désigner. Interdiction de faire un seul percement ou de visser dans le carrelage des sols et faïences des murs ou des murs tapissés, le locataire s'y engage sous peine d'avoir à refaire l'ensemble du carrelage ou la tapisserie de la pièce à l'identique et à ses frais, même si les trous ont été rebouchés. Il en est de même pour les fenêtres en PVC et aluminium.

Les trous effectués dans les murs devront être rebouchés dans les règles de l'art (sans les chevilles) et repeints de la même teinte que le mur et avec la même matière initiale (mate ou brillante).

Le locataire ne pourra revêtir les murs et plafonds de papier peint ou de peinture dont les couleurs et les dessins seraient hors du commun, le commun étant des couleurs blanches, claires ou pastel, avec des motifs sans signification, aux formes géométriques régulières. Il lui est interdit de coller sur les murs ou les plafonds des matériaux formant relief : crépis, dalles polystyrène, dalles liège, dalles diverses, moulures, rosaces, baguettes, posters, tissus tendus, fausses faïences en matière plastique, miroir, etc. Il est interdit de coller des films plastiques sur les vitres des fenêtres. Il est interdit de poser du papier peint sur les portes, les placards et les convecteurs électriques. Il est interdit de peindre les prises et les interrupteurs électriques, ainsi que les convecteurs électriques. Aucune moquette ou similaire ne devra être collé sur les parquets ou carrelages. Toute modification entraînera une remise en état au départ.

- **Procédure serrure porte palière :**

Après comparatif des clés, et afin de garantir une « mise en sécurité minimum du logement, il sera systématiquement retenu au locataire le changement du barillet ou de la serrure principale de la porte palière, dès l'absence d'une seule clé.

- **Chaudière :** Un contrat d'entretien pour la chaudière est obligatoire. La facture acquittée devra être fournie dès l'entrée dans les lieux et renouvelée tous les ans. Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel
- **Climatisation :** Un contrat d'entretien pour tout système de climatiseur réversible et pompe à chaleur sera réclamé tous les ans (art. 2.3.2 conditions générales).
Dépannages semaine, week-end et jour férié : Aucune facture de dépannage rapide ne sera prise en compte par le bailleur.
- **Les bouches d'aération :** Ne devront en aucun cas être obstruées de quelque manière que ce soit. Les dégradations dues à une obstruction de ces bouches d'aération seront imputées aux locataires.
- **Store extérieur :** Le store doit être en position fermé lors de vent. En cas de détérioration, la réparation sera à la charge du locataire.
- **Volets :** La région étant particulièrement sujette aux vents violents, les volets devront être en position ouvert ou fermé en cas d'absence des locataires.
- **Entretien jardin :** Taillage régulier des arbustes ne devant pas dépassé 1,80 mètre (législation).
- **Emetteur et badge :** Ils sont remis en bon fonctionnement, en cas de défectuosité le remplacement est à la charge du locataire.
- **Radiateurs :** Aucun objet ne devra être placé devant les sources de chaleur pour éviter le noircissement des convecteurs et le risque d'incendie. De même il est interdit d'utiliser des systèmes de chauffage à pétrole ou gaz individuel dans les locaux loués. Tous dégâts occasionnés par ce mode de chauffage incomberont au locataire.
- **Electroménager :** Les charbons de la hotte devront être remplacés tous les ans pour assurer un bon fonctionnement. L'électroménager est mis à disposition du locataire, son entretien courant et les menues réparations sont à la charge du locataire. En cas de panne importante, l'électroménager ne sera pas remplacé. Les plaques vitrocéramique ou à induction devront être entretenues avec un produit adapté et éponge douce, les résidus brulés devront être retirés avec une spatule à lame spéciale.
- **Combustible Propane – Butane-Pétrole :** Si le logement n'est pas équipé de gaz de ville, il est interdit à l'occupant d'amener tout combustible autre que prévu par le bailleur. Essentiellement pour la santé des occupants suite à l'absence d'aération obligatoire dans le logement.
Information du locataire :
- Le propriétaire déclare au locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

XI. ANNEXES :

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

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- un dossier de diagnostic technique comprenant:
 - un diagnostic de performance énergétique
 - un état des servitudes, risques et d'information sur les sols (ESRIS)
- l'état des lieux sera établi le 01/03/2019.
- la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat
- la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.
- la grille de vétusté issue de l'OPAC de Paris .

DONNEES PERSONNELLES :

ORPI France et l'agence ORPI AIMH, sont responsables conjoints du traitement de vos données à caractère personnel nécessaire notamment pour la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la mise en place d'un outil d'estimation en ligne à partir des caractéristiques du bien et de sa géolocalisation, pour la réalisation d'analyses marketing, pour la gestion de vos commentaires, pour la détection et la lutte contre la fraude, etc.

Le traitement de ces données est nécessaire à l'exécution du présent contrat.

Ces informations sont destinées, pour les finalités susvisées, à l'ensemble du Réseau ORPI et nos partenaires et prestataires, contractuels ou commerciaux.

L'agence ORPI AIMH et ORPI France conservent vos données personnelles pour la durée nécessaire à la réalisation des finalités susvisées, sous réserve des obligations de conservation de certaines données en application des dispositions légales ou réglementaires d'archivages de certaines données (en application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet), le règlement des différends et pour faire valoir, exercer et/ou défendre leurs droits, dans les conditions fixées dans leur politique de protection des données.

Conformément aux dispositions applicables en matière de protection des données à caractère personnel, vous bénéficiez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification, d'effacement et de portabilité de vos données, ainsi que du droit d'obtenir la limitation de leur traitement et d'un droit d'opposition (au traitement de vos données, ainsi qu'à la prospection notamment commerciale). Vous disposez également du droit de définir des directives relatives au sort de vos données à caractère personnel et à la manière dont vous souhaitez que vos droits soient exercés après votre décès. Ces droits s'exercent par courrier à l'adresse postale : ORPI France, 2 Villa de Lourcine, 75014 PARIS.

Vous disposez en tout état de cause de la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ou « Cnil » si vous estimez que le traitement de vos données n'est pas effectué conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Pour de plus amples informations vous pouvez consulter la politique de protection des données personnelles sur www.orpi.com ou la demander à votre agent immobilier.

SIGNATURES DES PARTIES :

Fait à MARSEILLE 8^{ème} 26 Avenue André Zénatti, le 01/03/2019, en 3 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

Le Bailleur
signature précédée de la
mention manuscrite
"lu et approuvé"

Le Locataire
signature précédée de la
mention manuscrite
"lu et approuvé"

La Caution
signature précédée de la
mention manuscrite

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

lu et approuvé

lu et approuvé

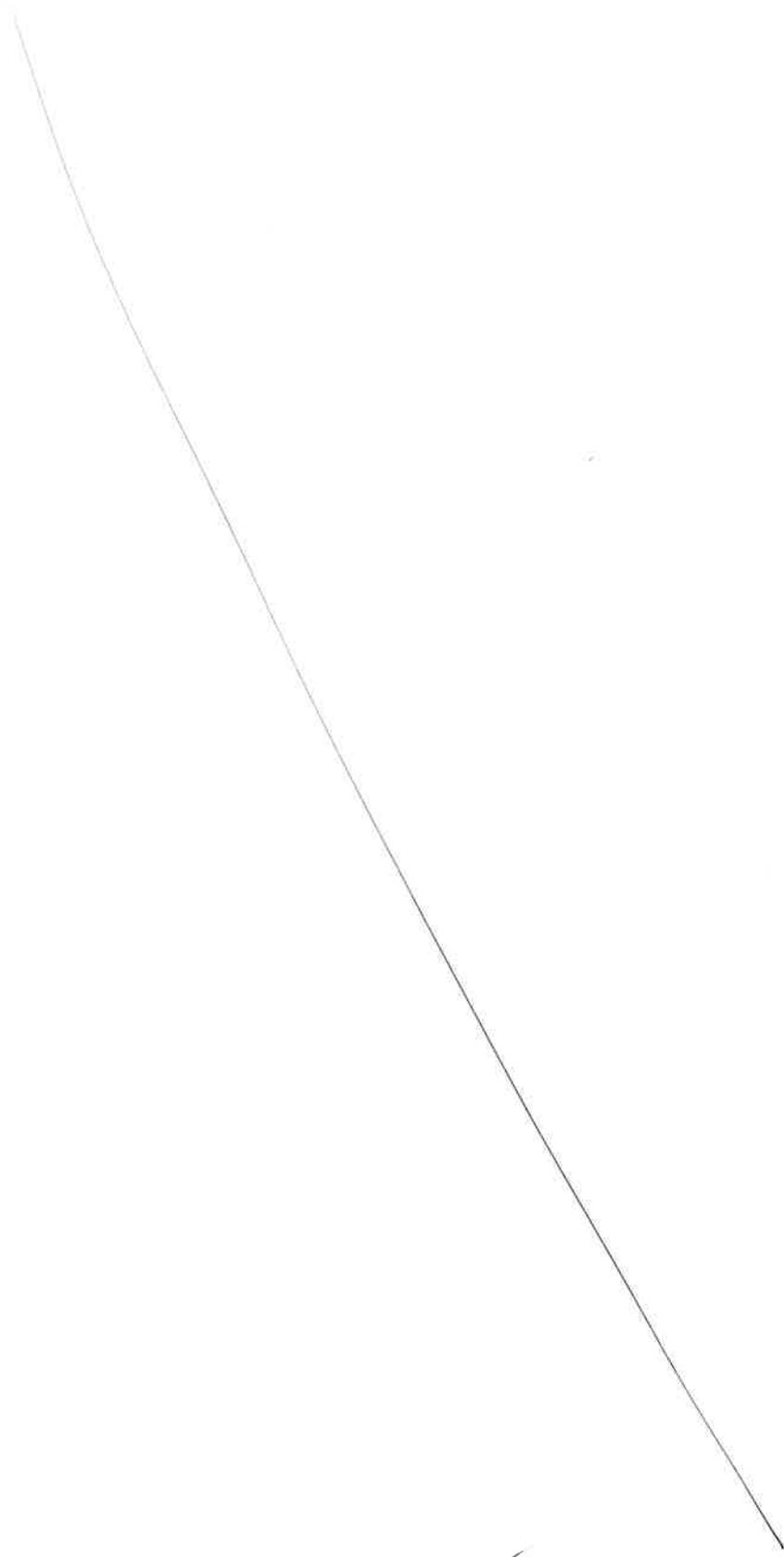
lu et approuvé reconnaît avoir pris connaissance
du présent contrat pour lequel je me porte caution
par acte séparé et annexé.

ORPI AIMH Côte Mer
26 av. André Zénatti - 13008 MARSEILLE
T. 04 91 16 51 41 - aimh@orpi.com
APL 13008 R. Marseille B 439 582 370 00011
1310 2016 000 013 129 CCIMP
Caisse G. GALIEN N° 24224 - 89 rue La Boétie - Paris 8^e

Paraphes

Page 8 sur 24

[Signature]
AN



AN

LW

OB

d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

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

Article 4

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

Annexes

Liste des charges récupérables

Article Annexe

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

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

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;

- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ;
 - conduite de chauffage ;
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - rodage des sièges de clapets ;
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

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

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

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

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

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

2. a) Exploitation et entretien courant :

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

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

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

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

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

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

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

REPARATIONS LOCATIVES :

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

Article 1

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

Article 1 bis

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

Article 2

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

Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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

a) Jardins privatifs :

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

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

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

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

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

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

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

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

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification

;

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

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures ;
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords
et remplacement de pointes de menuiseries.

- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau:

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz:

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

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

Vidange.

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

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

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

e) Eviers et appareils sanitaires :

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

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

NOTICE D'INFORMATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.1. Dépôt de garantie.

1.4.2. Garantie autonome.

1.4.3. Cautionnement.

1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

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 desortie.

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 diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu

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

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

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

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

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

à son terme (art.25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

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 charge 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 considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(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 peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

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 locative, 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 indélicat 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.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité 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).

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

BORDEREAU DE PRIX

Le barème ci-dessous est indicatif. Les articles référencés concernent uniquement les cas de dégradations du fait de l'occupant à l'exception de la vétusté (6% l'an) ou de l'usure normale, dans le strict respect des dispositions du Décret no 87-712 du 26 août 1987; cette liste est portée à la connaissance des locataires afin de leur permettre de prendre leurs dispositions avant l'établissement de l'état des lieux contradictoire. En cas de désaccord, un devis sera établi pour confirmer ou infirmer l'application de ce barème.

CODES	ARTICLES	U	COUT UNITAIRE TTC*
R = Revêtements			
R1	Nettoyage de sols textiles, plastiques et carrelages	m ²	15,00
R2	Nettoyage de parquet (ponçage)	m ²	34,00
R3	Balayage des locaux	m ²	10,00
R4	Evacuation des encombrants, matériaux, objets laissés s/place	m ³	129,00
R5	Nettoyage complet d'un logement / T1	logement	468,00
R6	Nettoyage complet d'un logement / T2	logement	570,00
R7	Nettoyage complet d'un logement / T3	logement	712,00
R8	Nettoyage complet d'un logement / T4	logement	814,00
R9	Nettoyage complet d'un logement / T5	logement	947,00
R10	Nettoyage complet d'un logement / T6	logement	1 049,00
R11	Remplacement de moquette (dépose, ragréage, fourniture, pose)	m ²	35,00
R12	Remplacement de plinthe moquette	ml	8,00
R13	Remplacement de dalles plastiques	m ²	18,00
R14	Remplacement de revêtement plastique grande surface en lés	m ²	20,00
R15	Remplacement de plinthe plastique	ml	8,00
R16	Remplacement de plinthe bois (compris peinture)	ml	10,00
R17	Remplacement de plinthe faïence	ml	10,00
R18	Remplacement de carreaux de faïence/carrelage	m ²	29,90
R19	Remplacement de barre de seuil de porte	ml	20,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00
PTV = Peinture - Tapisserie - Vitrerie			
PTV1	Réfection peinture plafond	m ²	20,00
PTV2	Réfection peinture pièces "sèches"	m ²	20,00
PTV3	Réfection peinture pièces "humides"	m ²	25,00
PTV4	Réfection peinture menuiseries extérieures	m ²	30,00
PTV5	Réfection de peinture sur plinthes	ml	9,00
PTV6	Réfection de peinture sur porte (simple ventail) + huisseries	la face	30,00
PTV7	Lessivage des murs	m ²	10,00
PTV8	Lessivage des menuiseries	m ²	14,00
PTV9	Peinture radiateur	unité	30,00
PTV10	Revernissage marches d'escalier	forfait	320,00
PTV11	Rebouchage impact sur mur ou porte (peinture non incluse)	unité	30,00
PTV12	Rebouchage trou sur mur, faïence ou porte (peinture non incluse)	u. x 10	20,00
PTV13	Remplacement de tapisserie (décollage, préparation, pose)	rouleau	20,00
PTV14	Remplacement double vitrage	m ²	95,00
PTV15	Remplacement d'un verre imprimé	m ²	73,00
PTV16	Remplacement d'un verre simple	m ²	66,00
PTV17	Peinture tuyauterie	ml	8,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Q = Quincaillerie			
Q1	Remplacement poignées sur porte + plaque de propreté	unité	65,00
Q2	Remplacement de poignée de fenêtre / porte-fenêtre	unité	30,00
Q3	remplacement boîtier de crémone simple sur fenêtre / porte-fenêtre	unité	50,00
Q4	Remplacement de crémone 3 points sur fenêtre / porte-fenêtre	unité	93,00
Q5	réfection d'une clé	unité	10,50, 100 selon type
Q6	Remplacement d'une serrure 3 points sur porte d'entrée	unité	250,00
Q7	Remplacement d'une serrure de garage	unité	51,00

Q8	Remplacement d'une serrure ou d'un verrou	unité	98,00
Q9	Remplacement d'une serrure de sûreté tubulaire	unité	120,00
Q10	Remplacement d'une serrure simple sur bec de canne simple	unité	25,00
Q11	Remplacement d'une serrure de boîte aux lettres	unité	16,00
Q12	Remplacement boîte aux lettres (non compris serrure)	unité	50,00
Q13	Remplacement d'un store occultant sur châssis (type Velux)	unité	95,00
Q14	Remplacement d'un mécanisme de fenêtre oscillo-battant	unité	38,00
Q15	Remplacement d'un judas optique	unité	15,00
Q17	Remplacement d'un entrebâilleur	unité	20,00
Q18	Remplacement d'un joint d'étanchéité de porte / fenêtre	ml	12,00
Q19	Remplacement d'un butoir de porte	unité	9,00
Q20	Remplacement d'une manivelle / cardan de volet roulant	unité	25,00
Q21	Remplacement d'arrêt de volet ou persienne	unité	12,00
Q22	Réglage et révision d'un volet roulant (hors pièces détachées)	forfait	20,00
Q23	Remplacement de 1 à 5 lames de volet roulant	forfait	78,00
Q24	Changement complet d'un tablier de volet roulant	m ²	78,00
Q25	Réparation d'un volet roulant bloqué en partie basse / haute	unité	50,00
Q26	Remise en place tablier de volet roulant décroché/sorti des rails	unité	50,00
Q27	Remplacement d'un mécanisme de volet roulant (manuel)	unité	250,00
Q28	Remplacement d'une paumelle ou d'une charnière	unité	20,00
Q29	Re-fixation d'un gond de volet ou de portail (scellé)	unité	15,00
Q30	Graissage des paumelles d'un vantail de porte / fenêtre	le vantail	10,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00

E = Électricité

E1	Remplacement de douille	unité	6,00
E2	Remplacement de cache plafonnier	unité	10,00
E3	remplacement tube éclairage évier / lavabo	unité	12,00
E4	remise en place de boîtier	unité	5,00
E5	Remplacement interrupteur - Prise TV, Tel, Poussoir, prise 16A	unité	15,00
E6	Remplacement prise 20A / 32A	unité	36,00
E7	Remplacement cache fils cuisine	unité	18,00
E8	Remplacement de sonnerie compris transformateur	unité	76,00
E9	Remplacement télérupteur	unité	25,00
E10	Remplacement contacteur heures creuses	unité	70,00
E11	Remplacement support fusibles	unité	9,30
Q12	Remplacement de fusibles	unité	12,00
Q13	Remplacement coupe circuit différentiel 10A, 20A, 32A	unité	14,00
Q14	Démontage d'installation non conforme	unité	61,00
Q15	Vérification de la conformité de l'installation (EDF)	unité	120,00 <i>au total</i>
Q16	Remplacement combiné interphone	unité	90,00
Q17	Remplacement de baguette moulure (goulotte)	ml	14,00
Q18	Recollage de câble / goulotte	ml	10,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00

SRP = Sanitaire -Robinetterie -Plomberie

SRP1	Nettoyage d'un appareil sanitaire	unité	10,00
SRP2	Débouchage de l'évacuation d'un appareil sanitaire	unité	15,00
SRP3	Re-fixation d'un appareil sanitaire (baignoire, lavabo etc....)	unité	10,00
SRP4	Réfection d'un joint silicone	unité	10,00
SRP5	Remplacement flexible GAZINOX	unité	75,00
SRP6	Remplacement flexible gaz	unité	47,00
	réglage système de vidage baignoire	unité	10,00
SRP7	réglage système de vidage lavabo	unité	5,00
SRP8	Remplacement d'un système de vidage	unité	62,00
SRP9	Remplacement d'un siphon d'appareil sanitaire / de sol	unité	63,00
SRP10	Remplacement d'une chaînette agrafe et bouchon de chaînette	unité	7,00
SRP11	Remplacement d'un bec ou col de cygne	unité	19,00
SRP12	Remplacement d'une robinetterie mélangeuse	unité	99,00
SRP13	Remplacement d'une douchette	unité	26,00
SRP14	Remplacement d'un support de douchette	unité	18,00
SRP15	Remplacement d'un flexible de douche	unité	15,00

SRP16	Remplacement d'un robinet de puisage	unité	15,00
SRP17	Réparation robinet chasse d'eau	unité	30,00
SRP18	Remplacement inverseur bain / douche (si existant, seul)	unité	25,00
SRP19	Réglage d'une chasse d'eau	unité	10,00
SRP20	Remplacement mécanisme chasse d'eau + joint réservoir / cuvette	unité	50,00
SRP21	Remplacement abattant WC	unité	30,00
SRP23	Remplacement cuvette & réservoir WC + mécanisme complet	unité	195,00
SRP24	Fourniture d'une colonne de lavabo	unité	50,00
SRP25	Remplacement d'un lavabo simple sans accessoires	unité	90,00
SRP26	Remplacement d'une baignoire simple sans accessoires	unité	150,00
SRP27	Remplacement d'un évier inox non compris accessoires	unité	120,00
SRP28	Remplacement d'un lave mains sans accessoires	unité	80,00
SRP29	Remplacement receveur de douche + siphon + raccords faïence	unité	200,00
SRP30	Remplacement d'un meuble sous évier	unité	70,00
SRP31	Remplacement d'une jupe de baignoire	unité	50,00
SRP32	Remplacement d'une bonde siphonide + grille	unité	27,00
SRP33	Émaillage sur point de choc (baignoire, lavabo etc....)	unité	22,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00
CV = Chauffage - Ventilation			
CV1	Nettoyage bouche VMC	unité	3,00
CV2	Re-fixation bouche VMC	unité	20,00
CV3	Remplacement bouche VMC	unité	10,00
CV4	Remplacement bouche VMC à membrane	unité	45,00
CV5	Remplacement bouche VMC hygro	unité	80,00
CV7	Remplacement d'un robinet thermostatique de radiateur	unité	17,20
CV8	Re-fixation d'un radiateur	unité	10,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00
M = Menuiseries			
M1	Ajustement de porte / fenêtre	unité	10,00
M2	Remplacement d'un volet bois / PVC	unité	119,00
M3	Remplacement d'une porte isolante garage / habitation	unité	209,00
M4	Remplacement porte d'entrée hors peinture et quincaillerie	unité	280,00
M5	Remplacement d'une porte isoplane d'intérieur + peinture	unité	45,50
M6	Remplacement d'une porte intérieure avec oculus hors peinture	unité	135,00
M7	Remplacement d'un ensemble porte coulissant placard	Ux2	85,00
M8	remplacement roulettes rail porte de placard	unité	15,00
M9	Réglage porte coulissante de placard	unité	5,00
M10	remplacement roulette porte de garage	unité	15,00
M11	Remplacement champ plan travail, tiroir, porte placard	ml	5,25
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00
JEV = Jardins - Espaces Verts			
801	Tonte pelouse	m ²	0,25
802	Taille de haies	ml	0,40
803	Remplacement d'arbustes de haies	unité	20,00
804	Remplacement de plaque de regard	unité	50,00
805	Remplacement / réparation de grillage	ml	5,00
806	Réparation portail jardin	unité	15,00
807	Remplacement portail Jardin	unité	170,00
808	Remplacement portillon double de jardin	unité	320,00
	Main d'œuvre (multipliez par le temps à passer)	Heure	40,00
Ajouter	Prise en charge / Déplacement (ajouter 1 fois)	Forfait	40,00

Explications

*Tarifs indicatifs TTC 2007, main d'œuvre comprise, déplacement en sus.

*Les forfaits de déplacement sont à ajouter; ils varient selon le corps d'état concerné.

*Sources entreprises privées intervenant sur le secteur.

*Calcul effectué sur la base de devis de 2 entreprises au moins, sous forme de moyenne.

GUIDE D'ENTRETIEN: VOTRE LOGEMENT & VOUS

Certains travaux d'entretien courant et menues réparations sont du ressort du locataire. Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 en énumère la liste, souvent méconnue des locataires : pour vous éclairer, voici les principaux éléments à connaître. En cas de doute, vous pouvez bien sûr contacter votre Conseiller ORPI !

LES OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

- Portes, fenêtres, volets, stores :
- Gratage des gonds
- Menues réparations des battons et poignées de portes
- Remplacement des vitres défectueuses

L'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, néons
- Réparation ou remplacement des gaines de protection.

A L'EXTÉRIEUR (PARTIES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF)

- Jardins privatifs :
 - Entretien courant de la pelouse, des allées de la terrasse, de la piscine
 - Taille des arbres et arbustes
 - Réparations des installations d'arrosage lorsqu'elles sont mobiles
- Avant-courts, terrasses et margelles :
 - Entretien de la mousse et des autres végétaux
- Dégorgement des descentes d'eaux pluviales et des gouttières
- Entretien et remplacement des serrures de boîtes aux lettres

Unité des réparations non-catastrophes

A L'INTÉRIEUR DE LA MAISON OU DE L'APPARTEMENT

- Plafonds, murs intérieurs :
 - Maintien en état de propreté
 - Petits raccords de peinture et tapisseries
 - Remplacement des éléments revêtement tels que faïence, mosaïque, moquette plastique
 - Polissage des bois
- Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
 - Entretien courant de la vérification
 - Remplacement de quelques lames de parquets, parquets en bois de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous
- Menues réparations des placards et menuiseries (planchets, moulures...)

LA PLOMBERIE

- Entretien courant des canalisations d'eau et de gaz :
 - Remplacement des tuyaux souples de raccordement
 - Entretien courant des robinets et des ébréclures en ce qui concerne le gaz
 - Dégorgement, remplacement des joints et des colliers pour les canalisations d'eau
- Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
 - Remplacement des joints des appareils à gaz
 - Remplacement des flotteurs, des joints et des cloches des chaudières à eau
- Éviers et appareils sanitaires :
 - Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douche

LES ÉQUIPEMENTS ÉLECTROMÉNAGER

- Entretien courant des équipements tels que les réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, hottes aspirantes...

AUTRES

- Ramonnage des conduits d'aération des fermées et des gaz et conduits de ventilation

Handwritten signatures and initials in blue and black ink.

GRILLE DE VETUSTE

Accord collectif OPAC de Paris du 27 juin 1996, pris en application de l'art. 42al. de la loi du 23 déc. 1986¹

ARTICLE 8 – ABATTEMENTS POUR VETUSTE APPLICABLES EN CAS DE DEGRADATIONS

Equipements	Durée de vie	Franchise	% abattement par année après franchise	Valeur résiduelle restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie (en%)
Plomberie - Canalisations	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Chauffage : réseau et radiateurs	25 ans	5 ans	4 %	20 %
Appareil gaz de chauffage et/ou production E.C.S.	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareil électrique de chauffage et/ou production E.C.S. (et organe de régulation)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Réseau électrique (compris tableau)	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Quincaillerie	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Robinetterie (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Appareils Ménagers	8 ans	2 ans	15 %	10 %
Menuiseries intérieures et extérieures	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Meubles sous éviers	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Parquet – Carrelage - Faïence	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Dalles ou revêtements plastiques pièces humides	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Dalles ou revêtements plastiques autres pièces	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Moquette et Aiguilleté	7 ans	1 an	15 %	10 %
Peinture – Papiers peints	7 ans	1 an	15 %	10 %
Stores	5 ans	1 an	20 %	20 %
Persiennes et volets roulants	10 ans	2 ans	10 %	20 %

¹ Signataires : l'AFOC – association force ouvrière consommateurs, la CNL 75 – fédération du logement de Paris, S.L.C. – syndicat du logement et de la consommation