

CONTRAT DE LOCATION
LOCAUX VACANTS

Loi 89-642 du 6 juillet 1989 (JO du 8 juillet 1989)
Modifiée par la Loi 94-624 du 21 juillet 1994
Modifiée par la Loi du 29 juillet 1998

LE PRESENT CONTRAT DE LOCATION EST COMPOSE :

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

Entre les soussignés, ci-après dénommés,  représenté par le Cabinet **M.G.I Espace**
Athéna - ZAE Les Rodettes - 34120 PEZENAS et  il a été
fait et convenu ce qui suit :

1 - CONDITIONS PARTICULIERES

1.1. - BAILLEUR :

A - personne physique ou société civile de famille ou indivision






B - personne morale

1.2. - LOCATAIRES :





1.3. - LOCAUX LOUES :

- situation : **Bien** , sis à **34300 AGDE -**

VILLA ROCHELONGUE - 42 ROUTE DE ROCHELONGUE

Bâtiment : **Etage :** 2 **Porte :** APT 21 **Parking :** ~~P3~~ P3 **Garage :** ~~G9~~ G9 **Cave :**

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

Un appartement, de type T3 d'une surface d'environ **55,1 m²**

Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale

Le locataire est informé de son obligation d'affectation en résidence principale.

Le propriétaire s'étant engagé auprès de l'administration fiscale à le louer en qualité de « Résidence Principale »

1.4. - DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2. DISPOSITIONS GENERALES - DUREE DU BAIL)

1.4.1. - DUREE : 36 mois

Date d'effet du bail : **vendredi 14 juin 2013**

Date d'échéance du bail : **lundi 13 juin 2016**

1.4.2. - DUREE ABREGEE PAR DEROGATION

Date d'effet du bail..:

Date d'échéance du bail :

FB

SB



PARAPHES

Motif de la dérogation à préciser au paragraphe 1.10 « AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES »

1.5. - LOYER - REVISION

1.5.1. - LOYER : *Cinq cent cinquante cinq euros / 550,00 €*

Le montant du loyer mensuel est payable **par mois, d'avance le premier jour du mois** .

1.5.2. - REVISION :

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : **14/06**. Le dernier indice connu à ce jour est :

- indice de référence des loyers du 1/2013 paru le 16/04/13
- valeur de l'indice : **124,25**

1.6. - CHARGES

payables avec la même périodicité que le loyer :

- montant des charges provisionnelles à la date de ce jour : *soixante huit euros et quatre vingt treize cts / 68,93 €*

Ce montant sera susceptible d'être modifié en fonction des charges locatives réelles déterminées chaque année par le syndic de copropriété.

1.7. - DEPOT DE GARANTIE

Montant du dépôt de garantie versé par le **LOCATAIRE** : *Cinq cent cinquante cinq euros / 550,00 €*

1.8.1. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est : **SARL MEDITERRANEENNE GESTION IMMOBILIERE**

Titulaire de la carte professionnelle n° 2006/34/1457 délivrée par la **Préfecture de l'HERAULT**

Garanti par la **CAISSE DE GARANTIE COVEA Caution SA**

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer **LE LOCATAIRE** de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.8.2. - FRAIS ET HONORAIRES

Conformément à l'article 5 de la loi du 6.07.1989, la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

- part du locataire : *Cinq cent cinquante cinq euros / 550,00 € TTC*
- part du bailleur : *Cinq cent cinquante cinq euros / 550,00 € TTC*

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, les droits et les frais seraient partagés par moitié entre les parties. S'il était requis par l'une des parties, ces mêmes droits et frais lui incomberaient.

En outre, les frais et honoraires des personnes qui prêteront leur concours à l'acte de renouvellement seront partagés par moitié.

1.9. - AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

1.10.1. - Motif de la durée abrégée

Conformément à l'article 11 de la loi du 6 JUILLET 1989 et au paragraphe 2.1.2. du présent bail, le BAILLEUR ou son représentant précise ici le motif justifiant la durée abrégée.

1.10.2. - Convention sur travaux

Conformément à l'article 17 e) de la Loi du 6 JUILLET 1989 et au paragraphe 2.14 du présent bail, le LOCATAIRE et le BAILLEUR ou son représentant indiquent ici la convention pour travaux sur laquelle ils se sont entendus.

Le locataire s'interdit l'utilisation dans les lieux loués de tout appareil pour le séchage du linge non équipé d'un dispositif de condensation ou d'évacuation extérieure de la vapeur d'eau. **Le locataire doit obligatoirement prendre à sa charge l'entretien et le détartrage annuels du chauffe-eau ou de la chaudière et nous en fournir l'attestation. Il est formellement INTERDIT d'appliquer sur les murs de l'appartement un crépi autre qu'un crépi papier.**

 **PARAPHES**

1.10.3. - Modalité de délivrance des quittances et avis d'échéances

Un avis d'échéance sera adressé mensuellement et facturé 1,07 € T.T.C. (sauf avis contraire du locataire) sur le loyer en cours. La quittance afférente au dernier mois de loyer payé sera jointe gratuitement à l'envoi.

1.10.4. - Frais résultant d'impayés

Le LOCATAIRE sera redevable de toutes sommes relatives à l'envoi de courrier de relances.

Chèque impayé / Prélèvement rejeté --- 27,39 Euros (Frais réels de banque)

Contentieux (Frais réel, d'huissier, d'avocats...)

2 - DISPOSITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 JUILLET 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît, en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

2.1. - DUREE DU BAIL (articles 10 et 11)

Les deux sous-paragrophes suivants ne concernent pas le bail de huit ans.

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 JUILLET 1989, il est rappelé qu'au terme de l'article 11 :

- si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail, ce délai courant du jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification,
- si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi,
- et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser des locaux loués autrement qu'à usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre,
- d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins,
- de faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service,
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 JUILLET 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES (articles 6 et 7)

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse (entretien qui incombe en totalité au locataire) sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire nettoyer à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc...) pouvant exister dans les locaux loués, et fournir au BAILLEUR les justifications de cet entretien. Si cet entretien ou ce nettoyage n'a pas été assuré ou si le LOCATAIRE ne justifie pas qu'il y ait fait procéder, le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire.

Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

2.3.3. - Le LOCATAIRE devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublants en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des présentes.

FB

SB

PARAPHES

2.3.4. - Le LOCATAIRE ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire et, dans ce dernier cas, les travaux devront être exécutés par les entrepreneurs et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du LOCATAIRE. Il ne pourra faire supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE, notamment verrous, sonneries, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées aux murs, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau, resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.
Le BAILLEUR a la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général.

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, dans le cadre des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du CODE CIVIL.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en ait été préalablement averti.

2.3.6. - Le LOCATAIRE est tenu :

- **d'assurer son mobilier** contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau et d'explosion,
- **d'assurer les risques** dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, avec mention de priorité pour le BAILLEUR sur les sommes assurées. **Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail,** en payer régulièrement les primes et **en JUSTIFIER au BAILLEUR, chaque année.** La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, **le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité.**

A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute

Dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa créance. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.7. - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage et du paiement du coût de cet entretien à sa charge par la production des factures acquittées.

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

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

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

Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.

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

2.3.9. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.

2.3.10 - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.11. - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

FB

SB



PARAPHER

2.3.12 - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure ou par suite de gel, neige, orages, inondations, infiltrations, etc... Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

2.3.13 - Le LOCATAIRE ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.14 - Au cas où le BAILLEUR déciderait l'installation de boîtes aux lettres avec plaques indicatrices, le LOCATAIRE devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixés. Le LOCATAIRE ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau sauf autorisation du BAILLEUR.

2.3.15 - En cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble ou s'il en existe déjà une, le LOCATAIRE devra se brancher obligatoirement sur elle, s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce, moyennant le paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne, et d'une prestation annuelle pour frais d'entretien, remplacement ou autre.

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

2.3.17 - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui lui seront précisées par le BAILLEUR ou, à défaut d'accord, entre 17 heures et 19 heures ; il en sera de même cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.18 - Le LOCATAIRE et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu, chez le mandataire du BAILLEUR, communication des clauses non contraires aux présentes et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes.

2.3.19 - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR, sa nouvelle adresse.

2.3.20 - De son côté, le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparations, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement,
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux,
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par les contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués,
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. - LOYER

2.4.1. - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au LOCATAIRE ;

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

Tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires.

Le loyer étant stipulé PORTABLE, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.

2.4.2 - REFERENCES ARTICLE 19 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Lorsqu'elles sont rendues obligatoires, les références nécessaires à la justification du loyer sont précises dans le document ci-annexé. Conformément à la Loi, l'article 19 est ci-après littéralement rapporté.

« ARTICLE 19 - Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

« Le nombre minimal des références à fournir par le Bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

« les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

2.5. - REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

FB

SB



PARAPHES

2.6. - DEPOT DE GARANTIE (article 22)

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR, ainsi que son mandataire le reconnaît, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit la réception par le BAILLEUR de l'état liquidatif des comptes de la copropriété. Les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation, du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

2.7. - ETAT DES LIEUX (article 3)

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés par moitié, lors de la remise et de la restitution des clés. Cet état de des lieux demeurera joint aux présentes.

A défaut d'état des lieux établi amiablement, celui-ci sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'huissier devant aviser les parties deux jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du CODE CIVIL ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

2.8. - CHARGES (article 23)

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision :

- les charges et prestations récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition,
- le droit de bail

Dans le cas où la présente location serait placée sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée soit par obligation légale, soit par option volontaire du BAILLEUR, le LOCATAIRE s'oblige à payer cette taxe qui se substituerait au droit au bail.

2.8.2. - Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Ces demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et autres, ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage et autres collectifs.

2.9. - RENOUVELLEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut, le bail se renouvellera par tacite reconduction.

2.10. - RESILIATION - CONGE (articles 12 et 15)

2.10.1. - Par le LOCATAIRE

- avec préavis de TROIS MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif,
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le bail en cas de mutation professionnelle ou de perte d'emploi, à condition de justifier du motif invoqué. Le LOCATAIRE, âgé de plus de soixante cinq ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile, peut également donner congé à tout moment avec un préavis réduit à un mois à condition de justifier du motif invoqué.

2.10.1.2. - Par le BAILLEUR

La résiliation du présent bail pourra être demandée par le BAILLEUR :

- en application des « CLAUSES RESOLUTOIRES » ci-après énoncées,
- ou judiciairement pour toute infraction aux clauses et dispositions des présentes.

Le contrat de location est résilié de plein droit, savoir :

- par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE »
- en cas de d'inexécution des obligations du LOCATAIRE pour non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie,
- à défaut de souscription d'une assurance des risques locatifs par le LOCATAIRE dans les conditions ci-dessus définies.

2.10.1.3. - Forme

La résiliation en cours de bail par le BAILLEUR doit faire l'objet d'un commandement par acte d'huissier.

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier.

FB

SB

PARAPHER

2.10.2. - CONGE

2.10.2.1. - Congé - Forme - Préavis

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par notification par acte d'huissier, savoir :

par le LOCATAIRE sous réserve d'un préavis de TROIS MOIS (ramené à UN MOIS dans l'un des cas prévus au paragraphe 2.10.1.1. ci-dessus, par le BAILLEUR sous réserve d'un préavis de SIX MOIS.

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité (article 15). Ce motif doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ? bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire),
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis),
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

Pour le bail de huit ans, article 28 de la Loi du 23 DECEMBRE 1986 modifiée, si à l'expiration du contrat le locataire est âgé de plus de soixante cinq ans ou handicapé ? visé au 2° de l'article 27 de la Loi du 1er SEPTEMBRE 1948 ? il bénéficiera du droit au maintien dans les lieux prévu à l'article 4 de ladite loi, observation faite que le loyer sera fixé selon les dispositions de la Loi du 6 JUILLET 1989 et non à la surface corrigée.

2.10.2.2. - Computation du délai

Le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier.

2.10.2.3. - Expiration du délai de préavis

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

2.11. ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE

(article 14)

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE ou de son décès, le présent bail se poursuivra ou sera transféré au profit :

- de son conjoint, sans préjudice des articles 1751 ou 832 du Code Civil,
- des descendants vivant avec lui à la date d'abandon de domicile ou du décès,
- de ses ascendants, son concubin notoire ou des personnes à sa charge vivant avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions ci-dessus, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou par le décès du LOCATAIRE. Cette résiliation prendra effet un jour franc suivant l'événement l'ayant entraînée.

2.12. - CLAUSE RESOLUTOIRE (article 24)

Il est expressément convenu qu'à défaut, savoir :

A/ du paiement du dépôt de garantie :

- du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer,
- et de ses accessoires.

B/ de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie sous le paragraphe 2.3.6.,

- de se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès,

le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, DEUX MOIS (voir A) UN MOIS (voir B) après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût du commandement, sommation ou signification ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats, seront à la charge du LOCATAIRE qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective, des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

De convention expresse, les parties conviennent que le juge compétent sera le juge statuant en matière de référé. En outre, le locataire devra saisir le juge dans les délais ci-dessus fixés à peine de forclusion.

C/ de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée

2.13. - CLAUSE PENALE - REPARATION

2.13.1 - Loyer

FB SB

 **PARAPHES**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de DIX POUR CENT à titre de clause pénale, cette majoration en constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le BAILLEUR, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

2.13.2. - Dépôt de garantie

En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non-respect des délais de préavis légaux énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi.

2.14. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17c/ de la loi du 6 JUILLET 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.15. - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

2.16. - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les co-preneurs 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.

2.17. - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

COMPLEMENT A LA CLAUSE RESOLUTOIRE DU BAIL - RESILIATION DE PLEIN DROIT (Extrait de la loi du 6 JUILLET 1989)

ARTICLE 24 - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le Juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du CODE CIVIL.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause « résiliation de plein droit » sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et, notamment, suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai, et selon les modalités fixées par le Juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué.

Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents.

Date : 00/00/00 à AGDE

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

ET COMPREND 0 MOTS NULS 0 LIGNES NULLES

LE BAILLEUR,
Ou son mandataire

LE LOCATAIRE,
Lu et Approuvé

LES GARANTS
Lu et Approuvé

LU ET APPROUVE

FB

SB

PARAPHES

AVENANT AU CONTRAT DE LOCATION

Locataire :
SYLVIANNE

Appartement : APT 21

Résidence "**VILLA ROCHELONGUE**" sise à 34300 AGDE - 42 ROUTE DE ROCHELONGUE .

Je reconnais, en tant que locataire du logement ci-dessus mentionné, avoir été informé du fait que, si le logement bénéficie d'équipements électroménagers tels que :

- table de cuisson
- réfrigérateur
- hotte aspirante
- ...

ceux-ci ne seront pas remplacés par le propriétaire au terme des 2 ans de garantie offerts par le constructeur des équipements.

Avant tout remplacement ou modification, je m'engage à informer le gestionnaire de l'appartement soit le cabinet MGI, qui prendra la décision de réparer ou de supprimer cet équipement.

Les équipements électroménagers ci-dessus cités servent d'exemples et ne sont en aucun cas des éléments mis à disposition du locataire. Seule l'énumération faite dans l'état des lieux vaut contrat.

Date :

Le(s) locataire(s)
"Lu et approuvé"

LU ET APPROUVE



FB SB



PARAPHES

ANNEXE AU BAIL

STIPULATION DE SOLIDARITE DES CO-LOCATAIRES :

« En cas de résiliation du bail par l'un des co-locataires, les co-locataires sont solidairement tenus au paiement du loyer, de surcroît, ils demeurent solidaires du règlement du loyer et des obligations accessoires nées du bail pendant toute la durée de celui-ci même renouvelé y compris dans l'hypothèse où l'un d'entre-eux demanderait la résiliation du contrat à son seul bénéfice, l'autre co-locataire se maintiendrait dans les lieux, et cela jusqu'à la libération définitive de l'immeuble loué par le dernier d'entre-eux.

Cette solidarité s'applique également au paiement de l'indemnité d'occupation susceptible d'être fixée judiciairement.

Fait à AGDE, le

Signatures des co-locataires

Précédé de la mention écrite « lu et approuvé » :

LU ET APPROUVE



LOI du 6 janvier 1999 «SUR LES ANIMAUX DANGEREUX»

La loi du 6 Janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants, édicte que les chiens de 1ère et 2nd catégorie doivent être tenus en laisse par une personne majeure et muselés notamment dans les parties communes des immeubles collectifs.

Nous rappelons que les balcons, terrasses et jardins sont des parties communes à usage privatif.

Le (ou les) locataire(s)
"lu et approuvé" signature

LU ET APPROUVE



FB SB



PARAPHES

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DROITS ET OBLIGATIONS

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

ART. V - GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des « parties communes » et des « parties privatives » aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que tout autre résident, des troubles de jouissances et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

ART. VI - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1° Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de l'Art. V du présent chapitre.

2° Occupation

Les appartements et locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à la condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination du groupe d'immeubles.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce, d'un appartement.

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auxquels ils sont destinés.

Les emplacements de parking sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

En aucun cas un emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

3° Harmonie - Aspect

I - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores extérieurs est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourra être apportés par un copropriétaire aux balcons qui, extérieurement, rompraient l'harmonie du groupe d'immeubles.

Les tapis-brosse, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les stores, ...

II - Aucune réclamation ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au 4° ci-dessous.

III - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, terrasses.

4° Plaques Professionnelles

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront opposer de plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

5° Modifications Intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous les travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité.

6° Sécurité - Salubrité

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtre, balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous d'étagères, de nature à conserver l'excédant d'eau.

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existant dans les locaux privés devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Notamment en ce qui concerne les robinets d'arrosage extérieurs des appartements du rez-de-chaussée.

Ils conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III - Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des conduits collectifs devront laisser libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer l'entretien desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique du groupe d'immeubles. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

IV - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7° Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils radiophoniques : électrophones, télévisions, magnétophones, etc ... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les parkings.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination du groupe d'immeubles.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité du groupe d'immeubles.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égal à celles des procédés et des matériaux d'origine.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et chaises devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruits.

FB

SB



PARAPHS

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre et criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par l'animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings.

Aucune vente publique de meubles ou d'objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès, ou autorisation de justice.

8° Dispositions diverses

A) Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire, ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, des conduits VMC ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc. ...

B) En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5° ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du groupe d'immeubles ou aux droits des autres copropriétaires.

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard, etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouve de gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc. devra en tout temps laisser libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser libre passage pour l'accès aux terrasses ou à la toiture.

D) En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, au gardien du groupe d'immeubles ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit immeuble, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire dans les plus brefs délais.

ART. VII - USAGES DES PARTIES COMMUNES

1° Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs net des éléments d'équipement communs.

2° Encombrement

A) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les passages, entrées, escaliers et couloirs, devront être laissés libres en tout temps ; notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres, qui devront être entreposés dans les locaux et espaces prévus à cet usage.

B) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic et fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

C) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autres dans les parties communes du groupe d'immeubles.

D) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

E) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant dix heures.

F) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des parkings privatifs.

3° Aspect extérieur du groupe d'immeubles

La conception et l'harmonie générale du groupe d'immeubles devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Tout enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio télévision ne seront pas autorisées.

4° Services collectifs et éléments d'équipement

A) L'aire où seront déposés les containers à ordures devront être utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

B) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré.

C) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

D) L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5° Espaces libres, Jardins, Voies, Piscine

Les espaces libres, jardins, entourant les bâtiments, la piscine ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sous contrôle du syndic. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillance, et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité du groupe d'immeubles.

Le syndic pourra établir toute réglementation concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins et des éléments d'équipement qui y seraient installés, de la piscine dont l'utilisation fera l'objet d'un règlement particulier.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, jardins et sur les voies des chiens et autres animaux domestiques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation ou éventuellement de stationnement.

L'usage des avertisseurs des automobiles est interdit dans les limites du groupe d'immeubles, sauf cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur du groupe d'immeubles à une vitesse très réduite.

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser de feux de routes. Ils devront circuler avec les feux de ville (feux de position et feux rouges arrière) ou les feux de croisement ...

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du Code de la Route devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyants.

Les occupants du groupe d'immeuble devront, enfin, observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

6° Balcons Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des balcons, terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie du groupe d'immeubles et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc., provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc. ...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à la résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui serait nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons et des terrasses ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

7° Jardins Privatifs

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément du groupe d'immeubles, le syndic sera chargé de faire respecter cette obligation, tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie du groupe d'immeubles et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à conditions que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique du groupe d'immeubles et du site, toujours sous le contrôle du syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, tels que niches à chiens, garages, etc. sont formellement interdits.

Les copropriétaires considérés pourront faire pousser de plantes grimpantes sur les murs des locaux dont ils ont l'usage exclusif, avec l'autorisation préalable du syndic. Cette autorisation pourra leur être retirée si la nature des plantations et la qualité de leur entretien risquent de nuire à l'esthétique ou à la conservation de l'ensemble immobilier. Les copropriétaires devront entretenir en parfait état la pelouse de jardins privatifs.

Les arbres morts seront remplacés aux frais de ceux qui ont la jouissance exclusive du terrain sur lequel ils se trouvent.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines pourraient passer dans les jardins privatifs.

8° Concierge - Gardien

Le groupe d'immeubles, objet des présentes, pourra bénéficier de la présence d'un concierge ? gardien dont les attributions seront définies par le Syndic et le Conseil Syndical.

FB

SB



PARAPHES

Sous réserve des dispositions de l'article 31 alinéa 2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, la nomination, le congédiement et le remplacement du gardien, ainsi que son salaire et les avantages en nature, notamment la location d'un appartement nécessaire à sa fonction en conformité des lois et règlements en vigueur seront décidés par le syndicat. Le concierge - gardien ne pourra, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, ni sous-louer, ni laisser occuper aucune des parties des locaux mis à sa disposition ; il lui est défendu de mettre des annonces sur les portes et fenêtres de son logement et d'y apposer des lettres.

Le service et les attributions du gardien seront fixés par le Syndicat de copropriétaires et d'après les conventions réglementaires de corporation des concierges - gardiens. Le concierge - gardien devra prévenir le syndicat, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait dans le groupe d'immeubles et de toutes autres dégradations dont il aurait connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement. Enfin, d'une manière générale, il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndicat, dans l'intérêt du bon entretien du groupe d'immeubles. Le syndicat ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement ou de la villa au concierge - gardien, qui dès lors, serait considéré comme son mandataire, de même, aucune responsabilité ne peut incomber au syndicat à raison des menus travaux que le concierge - gardien effectuerait le cas échéant, pour le compte d'un copropriétaire ou occupant qui assumerait seul les risques de cette situation.

ART. VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

1° De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que le résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété du groupe d'immeubles, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2° Les copropriétaires et occupants du groupe d'immeubles devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur du groupe d'immeubles, le syndicat, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4° Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité du groupe d'immeubles et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire-part, par écrit, au syndicat, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche. Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

L'ENTRETIEN ET LES REPARATIONS LOCATIVES

Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être trop personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas les moquettes sur des parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de consulter.

Le propriétaire doit vous remettre un logement en bon état d'entretien et il vous appartient de l'entretenir et d'effectuer les réparations locatives (liste annexée). Ceci signifie notamment que vous devez :

Vérifier que les grilles de ventilation ne sont pas obstruées ; Lutter contre la condensation ; Entretenir les appareils de chauffage et production d'eau chaude ; Faire ramoner au moins une fois par an les cheminées et les conduits d'évacuation des gaz brûlés (chaudière, chauffe-eau ...) ; Vérifier l'état des joints d'étanchéité des douches, baignoires, faïences... ; N'hésitez pas à contacter notre Cabinet dès que vous constatez des anomalies (infiltrations...)

LES SINISTRES

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause (dégât des eaux, vol avec effraction, incendie...) quelque partie que ce soit (appartement, cave...) que vous soyez ou non responsable, faite immédiatement une déclaration par lettre recommandée avec accusé de réception à votre assureur et adressez-nous en une copie.

Si les travaux de remise en état dépassent un certain montant ou si des parties communes sont atteintes, c'est l'assurance de l'immeuble qui interviendra mais, si vous ne nous avez pas déclaré le sinistre, vous serez tenu pour responsable.

DETAILS PRATIQUES

Raccordez-vous à l'antenne collective si elle existe ; Vous ne pouvez poser d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcons sans accord préalable ; Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz ; En période hivernale, veillez à la mise hors gel de votre logement.

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 relative aux réparations locatives.

Article 1er

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

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

ANNEXE

LISTE DES REPARATIONS AYANT UN CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES

I - PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

a) Jardins privatifs :

- Entretien courant, notamment des allées, des 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 :**
- débordement des conduits.

II - OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

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 :

- Réfections 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 graissages ;
- remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III - PARTIES INTERIEURES

a) Plafonds, murs intérieurs et cloison :

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sols :

- 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 menuiserie.

IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

a) Canalisations d'eau :

- Débordement,
- Remplacement notamment de joints et de colliers...

b) Canalisations de gaz :

- entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

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

- Vidange, curage...

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 chauffage 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'ELECTRICITE

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

FR

SB

PARAPHES

VI - AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

- 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 ;
- Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- Ramonnage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

CHARGES RECUPERABLES

Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logement sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

ARTICLE 1er

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

ARTICLE 2

Pour l'application du présent décret :

- il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables ;
- Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

ARTICLE 3

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

ANNEXE LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

I - ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE

1 - Dépenses d'électricité.

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

- 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 de fournitures de pièces ; Tenu d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- 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.
- menues réparations : De la cabine (boutons d'envoi, paumelles des portes, contacts de portes, ferme portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo électrique) ; Des pailiers (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 locaux 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 des 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 ; à 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 relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto pompes et pompes puisards ; Remplacement des vannes et robinets et refécation 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 fumé ; 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, ramonnage des chaudières, carneaux et cheminées ; Conduite de chauffage ; Frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du sur presseur et du détendeur ; Contrôles périodiques visant à éviter les fuites du fluide frigorigène 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 du réglage des appareils de commande, d'avertissement, 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 de l'eau ; Contrôle et refécation 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 et clapets et presse étoupes des robinets ; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV - PARTIES COMMUNES INTERIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 - Dépenses relatives : - A l'électricité ; Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaire à l'entretien de propreté, sel.

2 - Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
- 3 - Entretien de propreté (frais de personnel).

V - ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS 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 refécation de massifs, plates-bandes ou haies.

2 - Exploitation et entretien courant :

a) opération 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 matériel de jeux.

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

VI - HYGIENE

1 - Dépenses de fournitures consommables ;

- Sacs en plastique et en papier nécessaire 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'aisance ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 - élimination des rejets (frais de personnel).

VII - EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DE BATIMENTS D'HABITATION

1 - Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2 - Exploitation et entretien courant :

- Ramonnage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3 - Divers :

- abonnements 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.

FB

SB

PARAPHES

POUR VOTRE INSTALLATION

Adresse postale du logement :

VILLA ROCHELONGUE
APT 21
42 ROUTE DE ROCHELONGUE
34300 AGDE

Contact EDF :

0810 060 333
N° PDL :

Aménagement :

Lors de votre aménagements les cartons et encombrant doivent absolument être déposé à la déchetterie de la ville de AGDE, sis à Tel. 6969.

Code Batiment :

Consultation de votre compte par Internet :

Site : www.mgi-gestion.fr

Identifiant : [REDACTED]

Mot de passe : [REDACTED]

S B . FB



PARAPHES

INFORMATIONS

Nous vous rappelons que vous êtes redevable chaque année de :

- La régularisation des charges effectuée lors de l'envoi de la reddition des charges par le propriétaire déduction faite des provisions de charges sur la même période,
- La taxe d'ordures ménagères lors de l'envoi de la taxe foncière par le propriétaire
(Non comprise dans les provisions pour charges car impôt)