

CONTRAT DE LOCATION

REF. LOCATAIRE : 000106726

BAIL N°06000324 08

Convention Etat : 82/3/03-1989/85.1231/1/82001/19

du 01/03/1989

Entre les soussignés :

LE BAILLEUR :

TARN ET GARONNE HABITAT, dont le siège social est situé 401, Bd Irénée Bonnafous bailleur représenté par Monsieur le Directeur Général, agissant ès qualité, ou par délégation le responsable,

LE LOCATAIRE :

CENTRE DEPARTEMENTAL DE L'ENFANCE E DE LA FAMILLE

Domicilié(s) respectivement dans les locaux faisant l'objet du présent contrat.

II A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Les relations entre les locataires et le bailleur sont régies par les lois n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et n°89-462 du 6 juillet 1989 et leurs textes d'application, par les articles 1714 à 1762 du Code Civil, ainsi que les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux logements appartenant aux organismes d'HLM.

ADRESSE DE LOCATION :

150C,RUE EDOUARD FORESTIE
Lgt 024 CHAMBORD Bat.O-
82000 MONTAUBAN

DATE D'EFFET DU CONTRAT : 01/07/2018

DESCRIPTION DES LOCAUX A USAGE PRIVATIF :

Code logement : 06000324

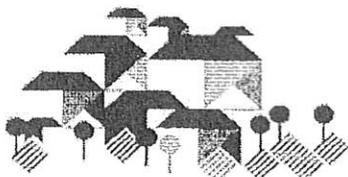
Surface habitable : 61.6m²

Type de local : T3

Surface corrigée : 102m²

Étage : 1

Surface utile : m²



DETAIL DES SOMMES :

Dépôt de garantie : **290.17€**

Loyer principal : 290.17€

Loyer accessoire garage/ parking : 0€

Loyer accessoire jardin/terrasse : 0€

Provisions sur charges : 136.96€

Total du loyer hors charges : **290.17€**

Total des charges : **136.96€**

Pièces annexes obligatoires :

- Etat(s) des lieux
- Dossiers de diagnostics techniques (DPE, risques naturels et technologiques, diagnostic plomb)
- Information sur les modalités de réception des services de télévision
- Accords collectifs de location (contrat multiservices)w
- Descriptif des charges communes
- Information sur les provisions sur charges
- Livret locataire
- Extrait du règlement de copropriété, le cas échéant,

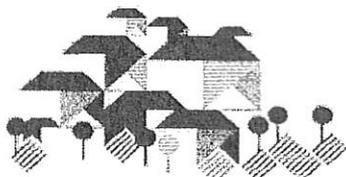
FAIT A MONTAUBAN, LE 19 juin 2018

SIGNATURE DU BAILLEUR

SIGNATURE DU LOCATAIRE

Le Directeur Général

François TOULET



CERTIFICAT VALANT REÇU

Je soussigné **CENTRE DEPARTEMENTAL DE L'ENFANCE E DE LA FAMILLE**

Certifie(nt) avoir reçu ce jour, de **TARN & GARONNE HABITAT**, 401 Boulevard Irénée Bonnafous à MONTAUBAN ;

- *Un exemplaire de l'engagement de location ;*
- *Un exemplaire des conditions générales de location ;*
- *Un exemplaire du Règlement Interieur ;*
- *Un exemplaire du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables ;*
- *Un exemplaire du décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives ;*
- *Un exemplaire du règlement intérieur portant récupération des charges locatives et mise en recouvrement des réparations locatives ;*
- *Une liste énumérative des charges locatives ;*
- *Un exemplaire du "Protocole d'accord" intervenu le 15 mai 1979 entre les Fédérations des Offices Publics et des Sociétés Anonyme d'H.L.M. et les Organisations d'Usagers ;*
- *Annexe concernant l'individualisation des contrats de fournitures d'eau (uniquement pour certaines citées de Montauban).*

Fait à MONTAUBAN, le **19 juin 2018**

Le Locataire,

CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

1. Désignation des lieux

Seuls les lieux et équipements décrits en page 1 du présent contrat et à l'état des lieux qui s'y trouve annexé font l'objet de la location.

2. Occupation

Le locataire est informé que les locaux présentement loués appartiennent au bailleur, qu'ils lui ont été affectés en considération de sa personne, de ses conditions actuelles de logement, de sa situation familiale et de ses ressources au moment de l'entrée dans lesdits locaux.

Le locataire occupera les lieux loués pour son habitation principale et personnelle ainsi que celle de sa famille dont la composition, à la date des présentes, résulte des documents d'état civil fournis par lui. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure par le preneur. Toutes modifications qui pourraient intervenir dans la composition familiale devront être signalées au bailleur.

Il en résulte que la présente location ne peut donner lieu à aucune opération pouvant avoir pour objet ou pour effet de mettre le bailleur en présence d'autres occupants.

Le locataire occupera les lieux en n'y exerçant aucun commerce, industrie ou profession, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur, qui se réserve un droit d'interdiction absolue et étant bien entendu que le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir de l'exercice plus ou moins prolongé d'une telle activité dans les lieux loués, s'il n'a pas obtenu une telle autorisation.

Le locataire ne pourra ni céder, ni sous-louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers, en meublé ou non, tout ou partie de l'immeuble loué.

Néanmoins, par dérogation aux dispositions de l'article L442-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le locataire peut sous-louer une partie du logement objet des présentes, soit au profit d'une personne âgée de plus de 60 ans ou d'une personne handicapée avec laquelle le locataire a conclu un contrat d'accueil familial, pour une durée indéterminée, soit au profit d'une personne de moins de 30 ans, pour une durée d'un an renouvelable.

Le locataire en informe le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, qui ne peut s'y opposer. Le locataire devra adresser au bailleur une copie du contrat de sous-location qui devra comporter le nom du sous-locataire, sa date de naissance, la surface sous louée, et le montant du sous loyer convenu. En outre, en cas de sous location conclue au profit d'une personne handicapée, le locataire devra communiquer au bailleur les justificatifs relatifs à la situation du sous-locataire.

Le locataire doit transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du présent bail.

Le coût de la ou des pièces sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges, rapporté à la surface habitable du logement. Il ne doit en aucun cas excéder le montant du loyer payé par le locataire.

En cas de cessation du présent contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

3. Durée

Le présent contrat prend effet à compter du jour de sa signature par les parties. Il est conclu pour une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction. Le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux, dans les conditions définies par la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948, sous réserves des dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, et tant qu'il respecte ses obligations contractuelles.

4. Dépôt de garantie

Il est versé au bailleur à la signature du présent contrat, un dépôt de garantie dont le montant est égal à un mois de loyer principal hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie est destiné à garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire. En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra dispenser le locataire de s'acquitter de son loyer ou compenser le paiement du dernier mois de loyer.

Le dépôt de garantie, non productif d'intérêt et non révisable, sera restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

5. Loyer

La présente location a fait l'objet d'un conventionnement conformément aux dispositions des articles R353-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Le locataire peut de ce fait prétendre à bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement s'il remplit les conditions. Le montant du loyer résulte de l'application de l'article R353-16 du même Code. Il peut être modifié le 1er janvier ou le 1er juillet de chaque année selon les modalités fixées par la convention, dont un exemplaire est laissé à la disposition du locataire au siège social du bailleur.

Le loyer est payable à terme échu, mensuellement.

Le locataire s'engage à s'acquitter du montant de son loyer, en principal et accessoire, de telle sorte que le bailleur ait été en mesure de le percevoir le dernier jour de chaque mois.

En cours de contrat, un supplément de loyer de solidarité (SLS) sera recouvré auprès du locataire dont les ressources dépasseront les plafonds fixés par l'Autorité Administrative pour l'attribution des logements sociaux.

Annuellement, le bailleur effectue une enquête en vue de déterminer si le locataire est redevable du SLS. Le locataire est tenu d'y répondre dans un délai d'un mois, en justifiant de ses ressources et de celles de l'ensemble des occupants du logement loué ainsi que de sa composition familiale.

Le bailleur met en demeure le locataire qui ne communiquerait pas ces éléments dans le délai légal. En cas de mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, le bailleur liquide le SLS en appliquant le coefficient maximal de dépassement des plafonds de ressources fixé par décret, et percevra une indemnité pour frais de dossier dont le montant est également fixé par décret, conformément aux dispositions de l'article L441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

6. Charges

En plus du loyer principal, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges. La liste exhaustive des charges récupérables est définie au décret 82-955 du 9 novembre 1982, modifié par le décret 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Ces charges sont payables par provisions mensuelles qui sont régularisées annuellement à l'occasion de l'établissement définitif des comptes.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Le bailleur s'engage également à remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

7. Modalités de paiement

Tous les paiements liés à l'exécution des présentes doivent être effectués sur le compte courant du bailleur.

Les modes de paiements sont :

- Le prélèvement automatique,
- Le TIP,
- Les chèques,
- La carte bancaire,
- Les espèces.

Le bailleur s'engage à informer le locataire de tout changement de compte bancaire ou postal.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1247 du Code Civil, le loyer est portable. Il peut être payé directement au siège social du bailleur, déterminé aux présentes sous le paragraphe « identification des parties ».

Le paiement par chèque n'est libératoire qu'autant qu'il est fait au bailleur ou à une personne ayant pouvoir pour le recevoir en son nom, et que sous réserve de l'encaissement.

8. Clause de solidarité

* Couples mariés

En vertu de l'article 220 du Code Civil, les locataires mariés sont solidairement tenus de toutes les dettes nées à leur charge de l'exécution du contrat et de ses suites, et ce même en cas de séparation de fait, le congé délivré par l'un d'eux ne pouvant pas mettre fin à cette solidarité. Ils sont également tenus solidairement, le cas échéant, du paiement de l'indemnité d'occupation.

En cas de procédure de divorce, les époux restent solidairement responsables de toutes les dettes locatives jusqu'à la date de transcription de la décision judiciaire prononçant le divorce sur les registres de l'état civil.

*Co - locataires

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont solidairement tenus de toutes les dettes nées à leur charge de l'exécution du contrat et de ses suites ; en cas de congé délivré par l'un d'eux, les colataires restent tenus du paiement des loyers et charges pendant une durée d'un an à compter de la date d'effet dudit congé. Ils sont également tenus solidairement, le cas échéant, du paiement de l'indemnité d'occupation et des réparations locatives.

*Les signataires d'un pacte civil de solidarité

Le droit au bail du local, qui sert effectivement à l'habitation de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire, si l'existence de ce partenaire

ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

En cas de dissolution du pacte civil de solidarité, l'un des partenaires peut saisir le juge compétent en matière de bail aux fins de se voir attribuer le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation des deux partenaires, sous réserve des créances ou droits à indemnité au profit de l'autre partenaire. Le bailleur est appelé à l'instance. Le juge apprécie la demande en considération des intérêts sociaux et familiaux des parties.

9. Assurance

A la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit une assurance suffisante contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant tous risques d'incendie, d'explosion et dégâts des eaux, ainsi que tous risques locatifs et le recours aux voisins, par remise au bailleur d'une attestation émanant de ladite compagnie.

A chaque date anniversaire, le locataire est tenu de communiquer au bailleur sa police d'assurance et de justifier du paiement régulier des primes.

Le locataire s'engage à signaler au bailleur tout sinistre ou désordre qui nécessiterait son intervention.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire. Cette assurance vaut assurance pour compte au sens de l'article L.112-1 du Code des assurances.

Le montant total de la prime d'assurance annuelle, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire. Une copie d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le locataire ayant souscrit un contrat d'assurance habitation à titre personnel, s'engage à informer le bailleur de toute résiliation de ce contrat qu'il pourrait effectuer, et à lui adresser la copie de l'attestation de sa nouvelle assurance.

10. Obligations du locataire

Elles sont déterminées par l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Le locataire est obligé :

1. De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus par les articles 5 et 6 du présent contrat. De répondre à l'enquête visée à l'article 5 afin d'établir si le locataire est redevable du SLS, et, le cas échéant, de s'en acquitter.

2. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat.

3. De répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans le logement objet des présentes.

4. De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés à l'état des lieux demeurant ci-après annexé et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

4.1. En cas de chauffage individuel, l'entretien du générateur est assuré par le bailleur aux frais du locataire. Cet entretien doit être réalisé annuellement. Le mauvais entretien, la mauvaise utilisation ou la dégradation de la chaudière individuelle par le locataire entraînera son remplacement à ses frais.

A défaut d'entretien annuel, le bailleur, après sommation par voie d'huissier demeurée infructueuse pendant huit jours, demandera au Tribunal compétent d'ordonner l'ouverture forcée des portes du local, ledit défaut d'entretien mettant en péril la sécurité des personnes et des biens.

4.2. Entretenir la robinetterie, les chasses d'eau et joints d'étanchéité. S'il y a lieu, ces entretiens seront assurés par le bailleur aux frais du locataire.

4.3. Détruire les parasites, insectes, rats, souris etc. dans les parties privatives, aussi bien dans le logement que dans ces annexes (celliers, combles, garages...).

4.4. Faire ramoner à ses frais les conduits de fumée et de ventilation, au moins une fois par an, et en produire la justification à la première demande du bailleur. Laisser libre accès aux trappes de ramonage des gaines collectives qui pourraient se trouver situées dans les locaux loués.

4.5. Ne pas faire usage d'appareil de chauffage à combustion lente (poêles à pétrole ou à bois), ni d'appareil ou de combustible de nature à provoquer du bistre ou une condensation d'eau dans les conduits de fumée, ou un trouble de jouissance dans le voisinage, le locataire étant responsable de tout dommage ou trouble résultant d'une infraction à cette condition.

4.6. Pendant les gelées, protéger les réservoirs de chasse, compteurs, canalisations, etc. évacuer les eaux usées, supporter toutes les mesures qui pourront être prises pour la vidange de ces mêmes eaux ainsi que pour l'alimentation en eau, seulement à certaines heures, de façon à empêcher la rupture de conduites.

4.7. Ne pas laisser s'écouler dans les canalisations toutes matières grasses ou autres de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux ou à nuire à la conservation desdites canalisations.

4.8. Maintenir en parfait état de fonctionnement les installations sanitaires telles que fosse septique, puisard, filtre, bac dégraisseur, ce dernier devant être nettoyé mensuellement.

4.9. Faire vidanger à ses frais la fosse étanche chaque fois que nécessaire et lors de la cessation de la location.

4.10. Assurer par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tout dégorgeement des canalisations desservant les lieux loués.

4.11. Le locataire est tenu d'entretenir le trottoir au droit de la maison et du jardin.

5. De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou de parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations relatives à la décence du logement.

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de la nature et les modalités d'exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le Juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

Conformément aux dispositions du troisième et du quatrième alinéa de l'article 1724 du Code Civil, si ces travaux durent plus de vingt-et-un jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des locaux dont le locataire aura été privé. Si ces travaux sont de nature telle qu'ils rendent inhabitable le logement loué au présent bail, le locataire aura la faculté de le faire résilier.

6. De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut d'un tel accord, le bailleur peut exiger du locataire la remise en état des lieux lors de son départ et à ses frais. Le bailleur peut également en conserver le bénéfice sans que le locataire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnisation des frais engagés. Si lesdites transformations non autorisées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la

sécurité du logement loué, le bailleur peut exiger la remise en état immédiate aux frais du locataire.

7. De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. A la remise des clefs, il devra justifier avoir souscrit une assurance suffisante contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant tous risques locatifs et le recours aux voisins, par remise au bailleur d'une attestation émanant de ladite compagnie. A chaque date anniversaire, le locataire est tenu de communiquer au bailleur sa police d'assurance et de justifier du paiement régulier des primes. Le locataire s'engage à signaler au bailleur tout sinistre ou désordre qui nécessiterait son intervention. Le locataire ayant souscrit un contrat d'assurance habitation à titre personnel, s'engage à informer le bailleur de toute résiliation de ce contrat qu'il pourrait effectuer, et à lui adresser la copie de l'attestation de sa nouvelle assurance.

11. Obligations du bailleur

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 le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

1. De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés à l'état des lieux en bon état de fonctionnement. Toutefois, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

2. D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, 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 ce qui, consigné dans l'état des lieux, aurait fait l'objet de la clause expresse mentionnée au 1 ci-dessus.

3. D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

4. De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

12. Dossier de diagnostics techniques

*Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques est demeuré ci-annexé.

*Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, un diagnostic de performance énergétique est demeuré ci-annexé.

*Constat de risque d'exposition au plomb

Conformément aux dispositions des articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la Santé Publique, dans l'hypothèse où le logement objet du présent contrat aurait été construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb est demeuré ci-annexé.

13. Clause résolutoire

Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le présent contrat est résilié de plein droit pour les motifs suivants :

* Défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ;

* Non versement du dépôt de garantie ;

* Non souscription d'une assurance des risques locatifs.

* Non-respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

A défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, de non versement du dépôt de garantie, ou à défaut

d'assurance habitation, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un commandement.

La présente clause de résiliation ne produit effet que :

* 2 mois après le commandement demeuré infructueux en cas de non-paiement du loyer et des charges et du non versement de dépôt de garantie,

* 1 mois après le commandement demeuré infructueux en cas de défaut d'assurance habitation.

14. Congé

Le présent contrat peut être résilié par le locataire à tout moment.

Le locataire doit effectuer un préavis de trois mois.

Le délai de préavis est ramené à un mois dans les cas suivants :

1) - En cas d'obtention d'un premier emploi, d'une mutation professionnelle, d'une perte d'emploi, d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

2) - Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

3) - Si le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

4) - Pour le locataire qui s'est vu attribuer un autre logement social du même bailleur, ou deux mois pour un logement appartenant à un autre bailleur social.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, par lettre remise au bailleur en main propre contre récépissé ou par signification d'Huissier de justice. Il est irrévocable. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception du congé par le bailleur.

Dans les cas mentionnés aux 1), 2), 3) et 4) du présent article, un justificatif doit accompagner la demande de réduction du préavis. Ce justificatif, s'il n'est pas fourni concomitamment au congé, devra être adressé par lettre simple, lettre recommandée, lettre remise au bailleur contre récépissé ou par signification d'Huissier de justice, dans un délai de 8 jours après la demande initiale de congé. **Le délai de préavis dans ce cas ne court qu'à compter de la réception du justificatif par le bailleur.**

En cas de pluralité de titulaires du bail, le congé de l'un doit être contresigné par l'ensemble des colocataires.

Le locataire est redevable du loyer, des charges, et, le cas échéant du SLS, concernant tout le délai de préavis.

Avec l'accord du bailleur, si le logement est de nouveau occupé avant la fin du préavis, le locataire est dégagé de son obligation de payer le loyer et les charges à partir de la date de conclusion d'un nouveau contrat de location.

Le locataire s'engage à restituer l'ensemble des clés de son logement, au plus tard le jour où le présent contrat cesse de produire ses effets, à toute personne dûment désignée par le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux présentement loués. A défaut de restitution matérielle dudit logement à cette date, le bailleur engagera des poursuites judiciaires à l'encontre de l'occupant qui le rendront passible du versement de dommages et intérêts.

15. Départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour, les jours ouvrables et ce, après accord avec le bailleur. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures, du lundi au vendredi inclus.

16. État des lieux

*** Entrée dans les lieux**

Lors de la remise des clés au locataire, est dressé un état des lieux contradictoire. Le locataire pourra se faire représenter par une personne désignée par lui et dûment mandatée.

L'état des lieux servira de référence au calcul du montant des réparations locatives à régler au terme de la location.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

L'état des lieux constitue une annexe au présent contrat auquel il est joint.

***Départ du locataire**

Avant le départ du locataire, pour lui permettre d'exécuter ses obligations pendant la durée du préavis du congé, il pourra être dressé contradictoirement un pré-état des lieux faisant apparaître les réparations locatives à effectuer.

Le jour de la restitution des clés et de la remise à disposition du logement au bailleur, il sera vérifié contradictoirement que ces réparations ont bien été exécutées dans les règles de l'art. A défaut d'exécution totale, d'exécution partielle ou d'exécution non conforme aux règles de l'art, dûment constaté par un état des lieux contradictoirement établi, il y sera procédé à l'initiative du bailleur aux frais du locataire partant.

Si pour l'établissement dudit état des lieux, un constat d'huissier a été rendu nécessaire par l'attitude de l'une des parties refusant d'établir un état des lieux contradictoire, il donne lieu à une facturation partagée entre le bailleur et le locataire. Les frais d'huissier sont fixés par décret. L'huissier de justice, mandaté par la partie la plus diligente, convoque les parties sous huitaine par lettre recommandée avec avis de réception.

17. Mobilité dans le parc social.

*** Sous-occupation (art 442-3-1- CCH)**

Un logement est considéré comme sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur à deux au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale (article L621-2-CCH).

Le bailleur devra proposer aux locataires en situation de sous occupation, quelles que soient leurs ressources, un relogement correspondant à leurs besoins et dont le loyer principal est inférieur à celui de leur logement d'origine et prendre en charge une aide à la mobilité.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants et dans les communes de plus de 20.000 habitants, le refus par le locataire de 3 offres de relogements entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux du locataire qui est déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la dernière offre.

Le locataire de plus de 65 ans, ceux présentant un handicap ou une perte d'autonomie ainsi que les locataires des logements situés en Zone Urbaine Sensible (Z.U.S) ne sont pas concernés par cette dernière disposition.

*** Occupation d'un logement adapté au handicap par un locataire ne présentant pas de handicap (art 442-3-2 CCH)**

Le bailleur devra proposer un nouveau logement au locataire d'un logement adapté au handicap lorsque l'occupant qui présentait le handicap n'occupe plus le logement, quelles que soient les ressources du locataire.

Le loyer principal sera inférieur à celui de l'ancien logement et le bailleur prendra en charge une aide à la mobilité.

Le locataire de moins de 65 ans qui refuse 3 offres de relogement perd son droit au maintien dans les lieux, 6 mois après notification de la dernière offre ou 18 mois en cas de décès de la personne handicapée.

***Dépassement du double des plafonds de ressources (art 442-3-3 CCH)**

Dans les zones présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les locataires H.L.M. dont les ressources sont 2 années de suite 2 fois supérieures aux plafonds PLUS perdent leur droit au maintien dans les lieux 3 ans après le 1er janvier qui suit les résultats de l'enquête montrant, pour la deuxième année consécutive le dépassement de plafond et sont déchus de tout titre d'occupation à l'issue de cette échéance.

Toutefois ces locataires récupèrent leur droit au maintien dans les lieux s'ils justifient, au cours de la période de 3 ans, que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds PLUS.

Le bailleur informe les locataires concernés dès que l'enquête fait apparaître pour la seconde année de suite un tel dépassement des plafonds de ressources et, 6 mois avant l'issue du délai de 3 ans, leur notifie par LRAR ou par acte d'huissier la date à laquelle le logement doit être libéré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locataires qui atteignent 65 ans la première année des 3 ans susvisés, ni aux locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements sis en ZUS.

***Démolition du logement** En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

18. Continuation et transfert de bail

Le droit au maintien dans les lieux, en cas de décès du locataire, ou d'abandon de domicile de celui-ci, bénéficie :

* **à son conjoint**, sans préjudice des dispositions de l'article 1751 du Code Civil, ou à son partenaire de pacte civil de solidarité

* **à ses descendants, ascendants, concubin notoire et personnes à charge** à condition qu'ils aient vécu avec le locataire depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon. Le droit au transfert de bail est applicable aux descendants à condition que ceux-ci remplissent les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Lorsque la condition relative à la taille du ménage n'est pas remplie, le bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

19. Indemnité d'occupation

A défaut de restitution matérielle des lieux loués à la date de l'expiration du bail, et quel qu'en soit le motif (congé donné par le locataire, résiliation judiciaire du bail, décès du locataire etc...) l'occupant est tenu envers le bailleur au paiement d'une indemnité d'occupation dont le montant équivaut à un mois de loyer principal charges comprises, majoré de 20%.

~~~~~

## REGLEMENT INTERIEUR D'HABITATION

Le locataire s'engage formellement :

1. En dehors des dispositions particulières au générales spécifiquement mentionnées dans le contrat de location, à respecter les dispositions du présent règlement intérieur d'habitation des immeubles et pavillons, ainsi que toutes prescriptions que l'Office croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble et de ses abords constituant son patrimoine présent ou à venir.
2. A maintenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers, charges et prestations, ainsi que de l'exécution de l'ensemble des clauses du contrat de location.
3. A n'occuper les lieux loués qu'à l'usage d'habitation principale, tout changement quant à l'affectation du local est formellement interdit. Une domiciliation artisanale pourra toutefois être sollicitée auprès de l'Office, accordé à titre précaire, révocable et dans les conditions prévues à l'article L631 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le locataire devra en outre permettre l'accès des lieux loués à tout représentant de l'Office sur justification de sa qualité.
4. A tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature, ainsi qu'en parfait état de propreté et à les rendre tels à la fin de la location. La constatation de malpropreté invétérée sera un cas de congé immédiat. Il se soumettra, à ses frais, aux mesures de désinfection, de protection, de réparation que l'Office devra appliquer.
5. Lorsqu'il n'est pas procédé par l'Office, à entretenir en parfait état de de fonctionnement les installations et appareillages existants tels les ventilations mécaniques, dans les lieux loués et à se conformer aux directives données par l'Office pour assurer leur bon emploi.
6. A faire ramoner a ses frais, chaque fois que cela est nécessaire et au moins une fois l'an et par les soins de l'entreprise présentée par l'Office, au de toute autre entrepreneur de son choix, les conduits de fumée et de ventilation.  
 A supporter les frais de ramonage dans le cas où l'Office se chargerait de ces travaux, sans préjudice de l'obligation de faire ramoner en cours d'année, si cela est nécessaire, ses appareils de chauffage et autre conduits.
7. A n'utiliser que des appareils de chauffage et de combustible de nature à n'occasionner aucun dommage à l'immeuble ou un trouble de jouissance quelconque au voisinage. L'utilisation d'appareils à fuel, de bouteilles à gaz butane ou propane est interdite sauf autorisation expresse de l'Office. Le preneur étant responsable de tout dommage résultant d'une infraction à cette condition.
8. A supporter, à ses frais, dans les locaux pourvus d'une installation de chauffage individuelle et de production d'eau chaude, la vérification et l'entretien de cette installation chaque fois que l'Office jugera utile d'y procéder dans les conditions qu'il aura fixées.
9. A protéger pendant les gelées, sous peine de demeurer personnellement responsable des réparations rendues nécessaires, les radiateurs, réservoirs de chasse, compteurs, canalisations, etc... En vue de permettre aux organismes concessionnaires pour les fournitures d'eau de gaz, d'électricité, de chauffage, etc... de procéder à la vérification et à l'entretien des leurs installations, le preneur qu'il ait ou non souscrit une police d'abonnement, devra permettre l'accès de son logement aux agents de ces organismes chargés des travaux de vérification de l'entretien ; il en est de même pour les employés des sociétés ayant placé des compteurs divisionnaires.
10. A ne pas laisser s'écouler dans les canalisations toute matière de nature à s'opposer à l'écoulement normal des eaux ou nuire à la conservation desdites canalisations. L'emploi des tout produit acide ou corrosif pour le nettoyage des appareils sanitaires, carrelages, parquets est formellement prohibé. Les water-closets doivent être tenus constamment en parfait état de propreté et de bon fonctionnement. Il est formellement interdit d'y jeter des matières et détritux de nature à les obstruer.
11. A supporter les frais de dégorgeement des canalisations communes, la réparation en étant effectuée en parts égales entre les locataires desservis par ladite canalisation et situés en amont du point d'engorgement.
12. A ne faire aucun percement de murs ni changement quelconque de disposition dans les lieux loués sans le consentement exprès par écrit de l'Office. **A ne poser aux fenêtres et balcons des grillages de protection ou de stores sans ladite autorisation.** Tous embellissements et améliorations que le preneur pourrait faire dans les lieux loués resteront en fin de location et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de l'Office, sans indemnité, à moins que l'Office ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.
13. A ne placer aux fenêtres et balcons ou sur les murs des immeubles et les clôtures aucune enseigne, affiche ou inscription.
14. **A ne suspendre aucun objet, vêtement ou linge quelconque aux fenêtres et balcons ainsi que dans les parties communes des immeubles, à l'exception des emplacements affectés par l'Office à cet effet.**
15. A ne pouvoir procéder à aucun aménagement ou installation dans les parties des immeubles extérieurs au logement notamment dans les caves et les jardins. A ne pas modifier les clôtures.
16. A maintenir le jardin, s'il existe, en parfait état de clôture. A tailler et écheniller les arbres ; à entretenir les clôtures. Le preneur sera responsable envers l'Office de toute dégradation ou d'enlèvement de plantation et arbres de toutes espèces qui doivent demeurer en place. En aucun cas le locataire sortant ne saurait prétendre pour quelconque motif que ce soit à un remboursement ou indemnité de la part de l'Office.
17. A n'élever aucune construction, si petite soit-elle, dans les cours et jardins sans une autorisation formelle et par écrit de l'Office, et si cette autorisation est obtenue, à se soumettre à toutes indications qui lui seront données pour l'exécution. L'Office se réserve d'ailleurs formellement de faire disparaître, aux frais du locataire, toute construction, ou installation non autorisée ou qu'il jugerait nuisible ou malpropre.
18. **A ne pas installer d'antenne de radio, de télévision ou parabole sans l'accord préalable de l'Office,** aux conditions que celui-ci aura fixées. **Lorsqu'une antenne collective existe, et que le logement est équipé d'une prise spéciale, il est fait obligation à l'attributaire de s'y raccorder** étant précisé que le locataire, qu'il soit ou non utilisateur du branchement devra alors acquitter le montant de la quote-part de la redevance fixée par l'Office, ainsi que de l'entretien.
19. A n'accéder sous aucun prétexte aux locaux des services généraux ainsi qu'aux toitures et terrasses des immeubles.
20. **A ne déposer aucun objet, voiture d'enfant, bicyclette ou autre dans les parties communes de l'immeuble.** A ne pas monter dans les logements des voitures d'enfant et des bicyclettes ou autres, ces véhicules devant être entreposés dans les locaux spécialement affectés à cet usage ou, à leur défaut, dans la cave particulière à chaque locataire.

18060846

21. **A respecter toute réglementation de la circulation et du stationnement des véhicules** que l'Office croirait devoir établir dans les espaces libres, cours et voies privées. Cette réglementation comporte notamment l'interdiction de toute circulation et de tout stationnement de personnes ou de véhicules sur les pelouses ou parterres, la circulation de tous véhicules automobile, de motocyclettes, scooters, vélomoteurs, bicyclettes, etc... dans les allées réservées aux piétons. Le stationnement des caravanes sur les parkings attenants aux habitations est interdit.
22. **A s'abstenir en toutes circonstances, lui et les personnes vivant à son foyer, de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité de l'immeuble ou de la cité,** ou nuire à sa bonne tenue. Tous cas d'ivrognerie, violences, tapages, etc..., constitueront autant de congé immédiat, de même que tous bruits anormaux à toute heure du jour et de la nuit, ainsi que :
  - La projection de papiers, détritres, débris et objets divers par les fenêtres, portes, et dans les parties communes et notamment les pelouses, bassins, terrains de jeux, etc...
  - Le nettoyage et le battage, dans les parties communes, aux fenêtres, aux balcons, des tapis, paillassons, balais etc...
  - La conservation de matières malodorantes, insalubres ou dangereuses, ainsi que la production de fumées, poussières ; etc...
  - L'utilisation des espaces communs pour le nettoyage, et la pratique de la mécanique sur tout type de véhicule.
23. **A surveiller ses enfants en les empêchant de troubler la tranquillité des autres locataires** et en veillant à ce qu'ils ne salissent pas les escaliers, ni les murs extérieurs et intérieurs des immeubles, et ne dégradent pas les pelouses, plantations ou toute autre aménagement ou installation, intérieur ou extérieur. En conséquence, seront supportés par les locataires tous les frais résultant de dégâts survenus de son fait ou de toute personne dont il est responsable, y compris les visiteurs qu'il reçoit.
24. **A ne posséder ou introduire de chiens, chats ou tout autre animal que dans la mesure où leur présence ne fera pas naître d'incident. A tenir les chiens en laisse à l'extérieur des appartements. A ne pas détenir de chien de première catégorie.** Toute dégradation aux parties communes : pelouses, allées, portes, bancs, arbres, etc..., de la part de ces divers animaux sera mise à la charge des propriétaires, qui veilleront à ce que les règles d'hygiène et de propreté ne soient pas enfreintes et feront leur affaire de l'enlèvement des excréments qui ne devront, en aucun cas, être jetés dans les vides ordures.
25. **A assurer, à tour de rôle, une fois par semaine, le nettoyage des parties communes conformément aux prescriptions ci-après :** les locataires assureront le nettoyage de leur palier et de l'escalier manant à l'étage inférieur et, le cas échéant, des pailleurs du vide-ordures. Les locataires habitant au niveau le plus bas assureront, e outre, le nettoyage de l'entrée. A défaut d'accord amiable entre les locataires, les modalités de nettoyage seront arrêtées par l'Office.
26. **A indiquer sur les boîtes aux lettres, d'une manière constante et lisible, son nom et numéro de logement à l'emplacement réservé à cet effet.**
27. **A supporter, sans indemnité ni diminution de loyer, tous inconvénients par suite d'inondation ou infiltration des eaux, à moins que celle-ci ne résulte d'une faute de l'Office ou d'un autre locataire.**
28. **A satisfaire toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont habituellement tenus.**
29. **A ne pouvoir exercer contre l'Office aucun recours en responsabilité en cas de perte, de vol ou de dégradation de bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres, déposés dans les ressers, garages ou autre locaux collectifs ou individuels, mis à la disposition des locataires gratuitement ou moyennant redevance.** L'Office décline toute responsabilité en cas de cambriolage ou de vol dans les lieux loués. Ces délits ne pourront faire l'objet d'aucun recours contre l'Office de la part du locataire.

~~~~~

Décret n°82-955 du 9 novembre 1982

Pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables
Version consolidée au 7 août 2017

Article 1 Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

La liste des charges récupérables prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

Article 2 Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 1

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

c) 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.

d) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;

- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

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.

Annexes

Liste des charges récupérables.

Annexe

Modifié par Décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 - art. 2

I - Ascenseurs et monte-charges.

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, coulissex 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 motopompes et pompes de puisards ;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

18060846

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 des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
 Conduite du 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 détenteur ;
 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 de bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés 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 des 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 à l'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 jardin 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'aisance.

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. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation.

Entretien de la ventilation mécanique ;

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

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

3. Divers ;

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances.

Droit de bail ;

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;

Taxe de balayage.

Décret n°87-712 du 26 août 1987

Pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

NOR: EQU8700032D

Version consolidée au 22 août 2017

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

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

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

Article 1 bis

Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999

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

Article 2

Le ministre d'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 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.

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.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE – LOGEMENT (6-A)

- Code de la construction et de l'habitation, articles R. 134-1 à R. 134-5.
 - Arrêté du 15/09/2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.
 - Arrêté du 03/05/2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine.

N° : DPE-06000324 Valable jusqu'au : 20/11/2020 Type de bâtiment : Immeuble Collectif Année de construction : < 1975 Surface habitable : 61,6 m ² Adresse : 150A RUE EDOUARD FORESTIE 82000 MONTAUBAN	Date visite : 21/11/2010 Diagnostiqueur : M. DUMAS-VIDAU José 100 Avenue Marceau Hamecher 82000 MONTAUBAN Résidence / Lot : CHAMBORD
Propriétaire : société TARN ET GARONNE HABITAT 401 blvd Irénée Bonnafous - 82002 - MONTAUBAN	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :

CONSUMMATIONS ANNUELLES PAR ÉNERGIE
 obtenues par la méthode SCL-DPE, version 18c, estimée à l'immeuble, par moyens des énergies indexés au : 15 Août 2010.

	Consommations en énergies finales. Détail par énergie et par usage (kWh _{EF})	Consommations en énergie primaire. Détail par usage (kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie
Chauffage	Gaz naturel : 1618.68 kWh _{EF}	1618.68 kWh _{EP}	133.32 € TTC
Eau chaude sanitaire	Gaz naturel : 2302.7 kWh _{EF}	2302.7 kWh _{EP}	189.66 € TTC
Abonnements			54.91 € TTC
Consommation d'énergie pour les usages recensés	Gaz naturel : 3921.38 kWh _{EF}	3921.38 kWh _{EP}	377.89 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Consommation conventionnelle : 63.66 kWh _{EP} /m ² .an sur la base d'estimations à l'immeuble pour un logement représentatif	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Estimation des émissions : 14.9 kg _{eqCO2} /m ² .an
Logement économe 	Logement Faible émission de GES

DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES ÉQUIPEMENTS	
Constituant	Description
Murs	Mur donnant sur l'extérieur : de type blocs de béton banché non isolé, Mur donnant sur un local non chauffé : de type blocs de béton banché non isolé, Mur donnant sur l'extérieur : de type blocs de béton banché isolé par l'extérieur (épaisseur isolant=18cm)
Toiture	Toiture sous combles perdus : type entrevous, terre-cuite, poutrelles béton isolé (R=7)
Menuiseries	Fenêtre bois simple vitrage avec volets, Porte bois opaque pleine
Plancher bas	Plancher bas donnant sur Local non chauffé type entrevous, terre-cuite, poutrelles béton isolé (épaisseur isolant=5cm)
Système de Chauffage	Gaz naturel : Chaudière collective gaz à condensation avec programmateur : Radiateurs
Chauffage inspection > 15 ans	Non
Production d'eau chaude sanitaire	Chaudière gaz condensation : instantané sans veilleuse
Refroidissement	Néant
Ventilation	naturelle avec entrées d'air et grilles d'extraction
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable 0 KWhEP/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables	Aucun

<p>Pourquoi un diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour informer le futur locataire ; • Pour comparer différents logements entre eux ; • Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. <p>Consommation conventionnelle</p> <p>Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixes (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.</p> <p>Conditions standard</p> <p>Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.</p> <p>Constitution des étiquettes</p> <p>La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.</p>	<p>Energie finale et énergie primaire</p> <p>L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.</p> <p>Usages recensés</p> <p>Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.</p> <p>Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie</p> <p>Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.</p> <p>Énergies renouvelables</p> <p>Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.</p>
---	--

CONSEILS POUR UN BON USAGE	
<p>En complément de l'amélioration de son logement (voir § suivant), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.</p>	
<p>Chauffage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'occupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmateur assure automatiquement cette tâche. - Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie. - Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes. - Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit. - Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur. <p>Eau chaude sanitaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés, ...) pour limiter les pertes inutiles. - Préférez les mélangeurs thermostatiques aux mélangeurs locaux. <p>Aération</p> <p>Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité. - Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction : s'il y a 	<p>Confort d'été</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour. - Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir. <p>Autres usages</p> <p>Éclairage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes). - Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes. - Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse. <p>Bureautique / audiovisuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité. <p>Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++, ...).

Envoyé en préfecture le 10/07/2018

Reçu en préfecture le 10/07/2018

Affiché le 12 JUL. 2018

ID : 082-228200010-20180703-CP2018_07_2-DE

lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du lot loué.

Mesures d'amélioration	Commentaires
TOITURE : Remplacement de l'isolant de la toiture, en veillant à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plancher (pour bénéficier du crédit d'impôt, choisir un isolant avec $R \geq 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$).	
MURS : Isolation par l'intérieur (pour bénéficier du crédit d'impôt, choisir un isolant avec $R \geq 2,8 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$).	

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp ou www.ademe.fr

Pour plus d'informations : www.logement.gouv.fr

MESURES IMMIDENTES

Dans le cas où l'ouvrage ou certains éléments présentent un risque imminent ou à court terme.

Ouvrages, locaux, zones, éléments, appareils... concernés par la mesure	Tierce(s) constatation(s) et mesure(s) imminente(s) pouvant en découler :
Sans objet	

DEVOIRS DE CONSEILS

Le devoir de conseil peut porter sur toute remarque ou observation n'entrant pas dans l'objet de la présente mission, mais mise en évidence par un simple coup d'œil du Technicien en Diagnostic Immobilier dès lors qu'elle entre dans un des ses champs de compétences.

Ouvrages, locaux, zones, éléments, appareils... concernés	Tierce(s) constatation(s) et conseil(s), recommandation(s) pouvant en découler :
Néant	

TECHNICIEN EN DIAGNOSTIC IMMOBILIER (PERSONNE PHYSIQUE) AYANT RÉALISÉ LA PRÉSENTE MISSION

Je soussigné, Prénom : José Nom : DUMAS-VIDAU

déclare, ce jour, détenir la certification de compétence délivrée par Bureau VERITAS Certification pour le domaine : « DPE »

Certification N° : 2148757 valide jusqu'au : 22/04/2015

Cette information est vérifiable auprès de :

Bureau VERITAS Certification , 92046 PARIS-la-défense CEDEX - Tél. 01 41 97 00 60 - Site internet : « » (sur le site Bureau VERITAS Certification, consulter la rubrique « Liste des certifiés »).

Nom, prénom	M. DUMAS-VIDAU José		
Société :	Diagnostic'Immo 82	Siret :	519 395 222 000 10
Coordonnées :	100 Avenue Marceau Hamecher 82000 MONTAUBAN		
Spécialité :	DPE	Certificat n°	2148757
		Valide jusqu'au	22/04/2015
Délivré par :	Bureau VERITAS Certification	A consulter sur :	Pièces jointe : Copie des attestations d'assurance et de compétences en annexe

COMPAGNE D'ASSURANCE (COUVRANT EN RCP MON OPÉRATION DE DIAGNOSTIC)

Société : SARL BCGS Services

Coordonnées : 5 rue Henri MARRE

Envoyé en préfecture le 10/07/2018

Reçu en préfecture le 10/07/2018

Affiché le **12 JUIL. 2018**

ID : 082-228200010-20180703-CP2018_07_2-DE

BP 503 82005 MONTAUBAN CEDEX

N° de police : 101.295.130

Validité de la police (date d'échéance)

31/12/2016

ORGANISME DE CERTIFICATION

Société : Bureau VERITAS Certification

Coordonnées : 92046 PARIS-la-défense CEDEX
Tél.01 41 97 00 60 - Fax. - Email : - Site :

Accréditation
COFRAC n° 4-0087

DATE ET SIGNATURE

Fait à MONTAUBAN le 21/11/2010

SIGNATURE ET CACHET DU TECHNICIEN



Le présent diagnostic de performance énergétique a été réalisé par un expert indépendant en situation régulière au regard de l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation.

DPE réalisé à l'aide de l'outil logiciel Imhotep3, module DPE-3CL version 3.0 validé le 29/12/2011.

Mandat de Prélèvement SEPA (SEP)

Envoyé en préfecture le 10/07/2018

Reçu en préfecture le 10/07/2018

Affiché le **12 JUL. 2018**

ID : 082-228200010-20180703-CP2018_07_2-DE

Référence Unique de Mandat (RUM)

Mandate reference

En signant ce formulaire, vous autorisez le Créancier à envoyer des instructions à votre Banque pour débiter votre compte, conformément aux instructions du Créancier. Vous bénéficiez du droit d'être remboursée par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée selon les délais en vigueur. Les informations obligatoires, devant vous être communiquées au titre de la pré-notification, seront portées sur l'Avis d'Échéance. Ce dernier vous sera remis, au moins sept (7) jours avant la date de prélèvement.

By signing this mandat form, you authorise Creditor to send instructions to your bank to debit your Bank account in accordance with the instructions received from Creditor. You have the right to be refunded by your bank according to the conditions described in the agreement that you have validated with her. A refund request must be submitted within the legal deadline. The mandatory information you have to be notified with, will be provided in the notice of due date at least seven (7) days before the date of payment.

CRÉANCIER
(Creditor)

ICS :

FR62ZZZ287857

Identifiant Créancier SEPA

OPH TARN & GARONNE HABITAT

Nom du créancier

Créditor's name

401 bd Irénée Bonnafous BP239

Adresse (numéro et nom de rue)

Address (number and street name)

82221 MONTAUBAN CEDEX

Code Postal, Ville

Postal Code, City

FRANCE

Pays

Country

Paiement récurrent / répétitif

Recurrent payment

Paiement ponctuel / unique

One-Off payment

DEBITEUR
(Debtor)

Veillez compléter les champs marqués * (Please complete all the fields marked *)

(*) Nom / Prénom du débiteur

Longueur maximale 70 caractères

Name / Surname of the debtor

(*) Votre adresse (numéro et nom de rue)

Your address (street name and number)

(*) Code Postal, Ville

Postal Code, City

(*) Pays

Country

(*) Les coordonnées de votre compte (IBAN)

Your account number (IBAN)

(*) Coordonnées BIC

Bank Identifier Code - SWIFT

Fait à MONTAUBAN CEDEX,

Le,

Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'opposition, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

(*) Signature (s) :

Informations relatives au contrat entre le créancier et le débiteur - (fournies seulement à titre indicatif)
(Details regarding the underlying relationship between the Creditor and the Debtor - (for information purposes only))

Message identifiant du débiteur

Indiquer ici, tout message que vous souhaitez voir restitué par votre banque (140 caractères maximum)
(write any message here which you wish to have quoted by your bank (maximm 140 characters))

Debtor identification Message

Nom du tiers débiteur

Tiers débiteur pour le compte duquel le paiement est effectué
Party debtor for which payment is made

Name of the debtor reference party

Code identification du tiers débiteur - identification Code of the debtor reference party

Nom du tiers créancier

Tiers créancier pour le compte duquel le créancier remet le prélèvement
Party on whose behalf the Creditor collects the payment

Name of the party creditor

Code identification du tiers Créancier - identification Code of the Creditor reference party

Description du contrat

Description of contract

Code identification du contrat -

Identification Code of the contract

A retourner à

Zone réservée à l'usage exclusif du créancier



PREFECTURE DE TARN-ET-GARONNE

CABINET

A P n° 06-557

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

LE PREFET,

Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu l'arrêté préfectoral du n° A P n°2006-03 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement

Sur proposition de Madame la directrice des services du cabinet,

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de MONTAUBAN sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend

- la liste des risques naturels prévisibles à prendre en compte,
- la délimitation des zones exposées,
- la nature et l'intensité des risques dans chacune des zones exposées,
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 3

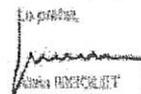
Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au Maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 4

Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Madame la directrice des services du cabinet, Monsieur le sous-préfet d'arrondissement, les chefs de services régionaux et départementaux et le maire de la commune, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Montauban, le 27 mars 2006



Le Préfet

Préfecture de Tarn et Garonne

Commune de MONTAUBAN

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2006-03 du 3 janvier 2006 mis à jour le Novembre 2014

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

	date	aléa	
retrait-gonflement des argiles	Approuvé le 25 avril 2005	aléa	moyen
Inondation du Tarn	Approuvé le 31 août 2009,	aléa	faible à fort
	modif règlement le 27/08/2014	aléa	
	date	aléa	
	date	aléa	
	date	aléa	

Les documents de référence sont :

PPRN retrait-gonflement des argiles

Consultable sur Internet

PPRN inondation du Tarn

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques minier [PPR m]

La commune n'est pas concernée par un PPR m

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

	date	effet
	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

5. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R:563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255.

La commune est située dans une zone de sismicité

Fort	Moyenne	Moderée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2	Zone 1

pièces jointes

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

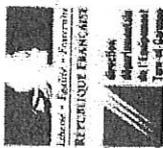
PPRN retrait-gonflement des argiles - 6 planches

PPRN inondation du Tarn - 8 planches

7. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Le préfet de département



Plans de Prévention du Risque Naturel Retrait-Gonflement des argiles

Le PPP retrait-gonflement des argiles, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 avril 2005, a pour objectif la prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles en prescrivant des règles de construction qui permettront de résister à ce phénomène naturel.

Le respect de ces règles est de la responsabilité de la personne qui souhaite construire.

En effet en cas de sinistre, le propriétaire devra attester du respect de ces règles devant sa compagnie d'assurance. Il est à noter par ailleurs que cette dernière ne pourra généralement intervenir qu'après la prise d'un arrêté interministériel portant état de catastrophe naturelle.

Les mesures applicables du règlement à défaut d'étude géotechnique :

1. Les obligations pour toutes constructions neuves et habitations individuelles

- Pas de sous-sol partiel
- Profondeur fondations > 0,80 m
- Homogénéité ancrage amont et aval
- Semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille
- Joints de rupture entre bâtiments accolés
- Chainages horizontaux et verticaux des murs porteurs

- Pluôt plancher sur vide sanitaire ou sous-sol total.
- Isolation thermique si chaudière en sous-sol
- Distance minimale pour les plantations d'arbres (D>H ou écran anti-racine)
- Rejet eaux pluviales et usées dans réseau collectif (ou à une distance minimale de 15 mètres de la construction) + joints souples aux canalisations
- Maîtrise des eaux de ruissellement (caniveau) et écoulements
- Terrasse imperméable ou membrane étanche (largeur > 1,50 m)
- Pas de pompage domestique dans un puit en période estivale à moins de 10 mètres de la construction.

Ces prescriptions générales peuvent être adaptées à partir d'une étude géotechnique produite par le pétitionnaire sur le site concerné.

2. Les mesures conservatoires pour les constructions existantes

- Distance minimale pour les nouvelles plantations d'arbres (D>H ou écran anti-racine > 2m)
- Étude de sol en cas de remblais ou déblais modifiant la profondeur d'encastrement des fondations
- Éviter le pompage domestique dans un puit à moins de 10 m de la construction en période estivale
- Raccordement des rejets d'eaux pluviales et usées au réseau collectif ou rejet à une distance minimum de 15 m de la construction
- Caniveau pour éloigner les eaux de ruissellement
- Eclage des arbres existants (H < 1,5 D) ou écran anti-racine

Cette fiche d'information sommaire ne peut en aucun cas se substituer aux prescriptions du PPR (zonage et règlement de la commune concernée).
Pour tout renseignement complémentaire s'adresser à votre maire ou aux services de la Direction Départementale de l'Équipement.

2 quai de Verdun BP775
62013 MONTAUBAN Cedex
Tél. 05.63.22.23.24 - Fax 05.63.22.23.23
Site Internet
www.tarr-et-garonne.equipement.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 10/07/2018

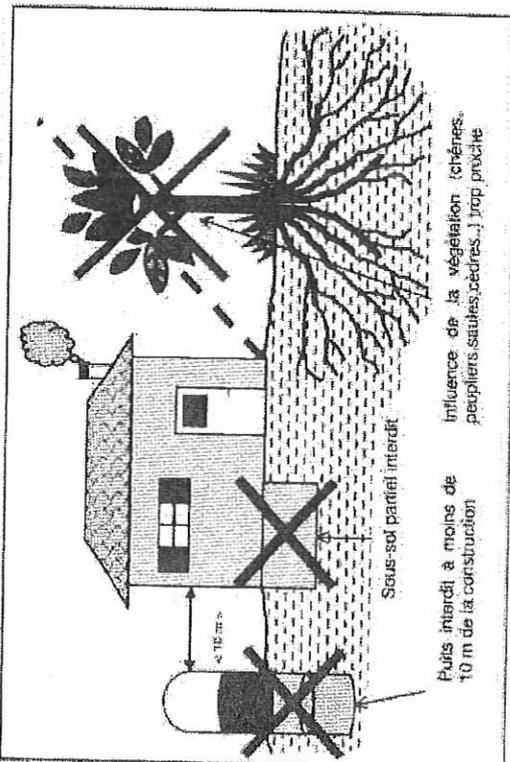
Reçu en préfecture le 10/07/2018

Affiché le 12 JUL. 2018

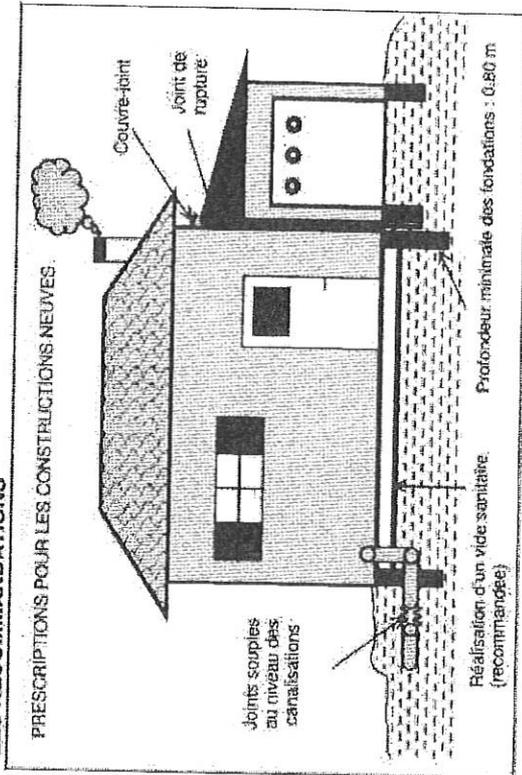
ID : 082-228200010-20180703-CP2018_07_2-DE

Quelles précautions prendre ?
Comment éviter des désordres ?

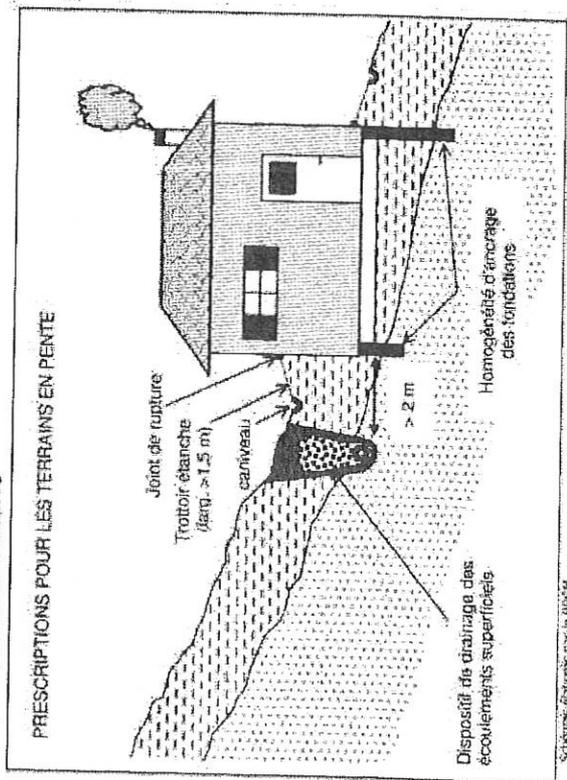
LES INTERDICTIONS



LES RECOMMANDATIONS



LES RECOMMANDATIONS



LES RECOMMANDATIONS

