

**Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER – Roman ARBOUZOV
Commissaires de Justice Associés**

**Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice salarié**



COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

23/11/2023

B-SQUARED INV. c/ LAVIOLETTE

2301220

**Résidence La Darse
2 & 4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Téléphone : 0590 90.99.36
Télécopie : 0590 90.99.60**

Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV
Commissaires de Justice associés
Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Tél : 05-90-90-99-36 - Fax : 05-90-90-99-60
Email : dab@huissiers-justice-guadeloupe.fr

PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU VINGT TROIS NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

Dressé par Maître Roman ARBOUZOV, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV, demeurant Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier, 97110 POINTE-A-PITRE, soussigné

A LA DEMANDE DE :

La société dénommée **B-SQUARED INVESTMENTS S.a.r.l.**, société à responsabilité limitée dûment régie par la Loi Luxembourgeoise du 22 mars 2004 relative à la titrisation dont le siège est à 9 rue Joseph Junck 1839 Luxembourg enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266, représentée par un représentant dûment habilité, venant au droit de COMPARTIMENT B-SQUARED FRANCE C1 un compartiment du fonds commun de titrisation FCT BSQUARED France, représenté par France Titrisation, une société par actions simplifiée, agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des organismes de titrisation sous le numéro GP-14000030, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 Paris, France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531, représentée par un représentant dûment habilité ;
Venant aux droits de CAISSE D'EPARGNE CEPAC, une société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance dûment constituée et existant en vertu du droit français, dont le siège social est situé Place Estrangin Pastré, 13006 Marseille, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 775 559 404, représentée par un représentant dûment habilité,
Ayant désignée la société VERALTIS ASSET MANAGEMENT en qualité de recouvreur et mandataire en vertu d'un acte sous seing privé en date du 25 novembre 2022.

Elisant domicile au cabinet de la **SELARL SCP MORTON & ASSOCIES**, représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au barreau de la Guadeloupe, Saint-Martin et Saint Barthélémy, demeurant 30 rue Delgrès, 97110 POINTE A PITRE (05.90.82.32.45), constitué pour le présent et ses suites aux fins de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.



AGISSANT EN VERTU DE :

- Un JUGEMENT réputé contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de POINTE A PITRE en date du 10/12/2020, assorti de l'exécution provisoire, signifié le 15/01/2021 et devenu à ce jour définitif selon certificat de non appel délivré le 19/03/2021
- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 12/10/2023 et demeuré infructueux
- des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution

A EFFET DE :

Dresser un procès-verbal de description du bien immobilier ci-après désigné :

Sur la commune de MORNE A L'EAU (97111), une parcelle de terre bâtie située au 1285 chemin de Monpierre, lieudit Dessalée, cadastrée BC 200, d'une surface de 19a 42ca

Ledit bien appartenant à :

- oo OO oo -



DESCRIPTION

Le 23 novembre 2023, sur prise préalable de rendez-vous avec [REDACTED], je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 8 heures et 56 minutes en compagnie Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier.

Sur place, sur déclarations qui m'ont été faites, j'ai rencontré :

- [REDACTED] propriétaire occupante à qui j'avais préalablement décliné mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et à qui j'ai présenté le diagnostiqueur immobilier m'accompagnant.
- [REDACTED] locataire d'une partie du bien immobilier, qui s'est spécialement rendue sur les lieux suite à ma requête, à qui j'ai décliné mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et à qui j'ai présenté le diagnostiqueur immobilier m'accompagnant.

[REDACTED] nous ont alors autorisés à procéder à toutes opérations utiles et nous ont permis d'accéder à l'ensemble du bien immobilier.

En illustrant mes opérations de 238 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit. Les relevés de superficie m'ont été fournis par Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier m'accompagnant, et figurent sur l'annexe « SURFACES » (**Annexe 9**).

Préalablement à mes opérations, par mail du 22/11/2023, [REDACTED] m'a adressé une copie bail signé entre elle-même (le bailleur) et [REDACTED] (les locataires), en date des 26 et 27/01/2023. Le lecteur est invité à la lecture complète de ce bail et des ses annexes (**Annexe 11**) à la lumière de la précision faite par [REDACTED] dans son mail d'envoi et que je reproduis ci-dessous :

« Je vous transmets le bail de location du bas de ma maison principale sis MORNE-À-L'EAU 97111.

Par contre, le terrain, l'agence doit porter une correction car je ne loue pas toute mon terrain aux locataires, c'est seulement la partie clôturée qu'il possède. »



I – SITUATION ET ACCES :

Le bien immobilier est situé au Sud du bourg de Morne-à-l'Eau, dans la zone des grands fonds, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 5**), sur lesquelles il est marqué par un indicateur orange, et d'un extrait de plan cadastral et de ses annexes obtenus sur le site internet www.cadastre.gouv.fr (**Annexe 6 à 8**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

La limite EST de l'immeuble est bordée par le chemin de Monpierre lequel s'est avéré peu fréquenté durant mes opérations. Durant mes opérations, la zone s'est avérée très calme.

Photographies n° 1 à n° 4

Une fiche détaillée de la parcelle obtenue sur le site internet www.geoportail-urbanisme.gouv.fr (fiche à caractère informatif ne pouvant pas être considérée comme un document opposable) et le plan de zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels de la commune de situation du bien obtenu pour la parcelle sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr (informations délivrées par le site à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives), sont ci-après annexées au présent procès-verbal (**Annexes 7 à 10**). Les règlements applicables aux parcelles sont téléchargeables sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr.

Les informations contenues dans ces documents n'exonèrent pas les potentiels adjudicataires de plus amples recherches à effectuer auprès des services concernés et de la vérification des éventuelles évolutions qui pourraient intervenir entre la date d'édition des documents joints et celle de l'adjudication.

Afin de faciliter la lecture du présent procès-verbal, la description portera en premier lieu sur la partie manifestement occupée de la parcelle (SUD-OUEST), puis sur sa partie manifestement inoccupée (NORD-OUEST et EST).

II – PARTIE MANIFESTEMENT OCCUPEE DE LA PARCELLE :

A – DESCRIPTION EXTERIEURE :

La parcelle affiche une pente marquée : la descente s'opère depuis le NORD vers le SUD.

L'occupation de la partie SUD-OUEST de la parcelle est matérialisée par la présence d'une maison d'habitation bâtie sur 3 niveaux. Ce bâtiment dispose de 2 accès desservant respectivement le bas de villa et le haut de villa. nous déclare que la construction date de 2016 environ.

Le bas de villa dispose à l'OUEST d'une zone de stationnement partiellement carrelée, clôturée et sécurisée par un portail automatisé et par un portillon. A l'EST, le bas de villa dispose manifestement d'un jardin clôturé bordant une terrasse couverte. Une étroite bande passage relie les deux espaces extérieurs le long de la façade SUD du bâtiment.



La clôture EST (côté route) est constituée d'un mur. La clôture SUD est constituée d'un grillage métallique surmontant un mur de soutènement en parpaings. La clôture EST délimitant le jardin du bas de villa (érigée vers le centre de la parcelle) est constituée d'un grillage métallique. Au Nord, la limite avec l'espace réservé au haut de villa est marquée par la topographie du terrain (dénivelé).

Le haut de villa est accessible par une dalle bétonnée suivie d'une voie de stationnement à l'état naturel. L'entrée est sécurisée par un portillon et par un portail à double battant à fonctionnement manuel.

Le bâtiment est en dur. Seul le mur de façade SUD est entièrement dépourvu de peinture (enduit à l'état brut). Ce mur comporte plusieurs conduits apparents (plomberie ; eaux usées, goulotte de climatisation). Une partie du mur EST l'est également. Les autres murs de façade sont recouverts de peinture blanche en état d'usage. Les peintures recouvrant certaines boiseries sont en état d'usage. Une fissure à tendance horizontale est visible sur le mur OUEST, à hauteur de la terrasse NORD-OUEST du haut de villa.

Des cordonnets de termites sont visibles sur les boiseries par endroits.

La partie visible de la toiture (tôles ondulées grises) présente un bon état. Deux chauffe-eaux solaires « ECO SOLEIL » sont installés sur la toiture EST. Ils présentent un bon état. Sur une étiquette, je peux notamment lire : « *TYPE M-200L* » et « *PRODUCTION DATE : 2021* ».

- Clôture SUD du terrain et façade SUD du bâtiment : **Photographies n° 5 à n° 14**
- Jardin et clôture EST du bas de villa et façade EST du bâtiment :
Photographies n° 15 à n° 25
- Clôture OUEST du terrain (partie SUD), zone de stationnement et façade OUEST du bâtiment : **Photographies n° 4 et n° 26 à n° 33**
- Entrée du haut de villa, zone de stationnement et façade NORD du bâtiment :
Photographies n° 3 et n° 34 à n° 48
- Toiture : **Photographies n° 49 à n° 55**

Abris de jardin :

m'accompagne afin de me montrer l'accès à cet abri lequel est situé au NORD-EST de la maison. Les façades, la porte et la toiture sont constituées de tôles usagées et oxydées, sommairement fixées sur une ossature en bois.

me précise occuper cet abri personnellement pour entreposer ses affaires.

Photographies n° 169 à n° 176



B – DESCRIPTION INTERIEURE ET TERRASSES :

❖ Haut de villa

• Etage 1 :

Terrasse NORD-OUEST :

La terrasse est accessible depuis la voie de stationnement par un portillon.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

La terrasse est bordée par des garde-corps métalliques blancs.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture blanche. Une fissure est visible sur la dalle en béton recouvrant une partie de la terrasse.

La terrasse permet l'accès à la principale porte d'entrée du haut de villa.

Photographies n° 57 à n° 61

Cuisine :

La porte d'entrée du logement ouvre sur la cuisine qui s'étire d'OUEST vers l'EST.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

Les murs et le plafond sont peints en blanc blanche. Des irrégularités de surface sont visibles sur la partie dure du plafond (dalle en béton côté entrée). L'extrémité d'une gaine électrique provient d'une poutre à proximité du tableau électrique lequel présente un bon état apparent.

La cuisine prend jour par deux fenêtres équipées de panneaux coulissantes (NORD et EST).

La pièce est partiellement séparée du séjour par un muret faisant office de comptoir.

Le long du plan de travail, les murs sont recouverts par une bande de carrelage blanc avec de motifs rouges et verts.

Photographies n° 62 à n° 67

Salle à manger / Séjour :

La salle à manger est ouverte sur la cuisine et permet l'accès à la terrasse EST. A l'OUEST, la salle à manger est ouverte sur le salon. Ce salon prend jour par des baies vitrées coulissantes ouvrant sur la terrasse NORD-OUEST. Au SUD, il permet l'accès au couloir de distribution par une baie de passage dépourvue de porte.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

Les murs sont recouverts de peinture blanche.

Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture peinte en blanc (au-dessus de la salle à manger) et par la sous-face en bois brut du plancher de la mezzanine (au-dessus du salon).

Partant depuis le séjour, un escalier en bois dessert la mezzanine.

Le vide sur séjour de cette mezzanine, de forme carrée, offre une belle hauteur sous toiture.

Photographies n° 68 à n° 74

Couloir de distribution :

Le couloir s'étire d'OUEST vers l'EST. Il distribue 3 chambres, 1 WC indépendant, une salle d'eau indépendante et une autre salle d'eau indépendante avec WC.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant). Des fissures ou rayures sont visibles sur quelques carreaux.

Les murs et le plafond sont recouverts de peintures blanche et orange. Quelques débordements de la peinture orange sont visibles. Cette peinture orange affiche un défaut d'homogénéité de teinte.

Photographies n° 75 à n° 79



Chambre centre-ouest :

L'accès est sécurisé par une porte en bois. Les finitions en pourtour de l'encadrement sont inachevées.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

Les murs sont en béton enduit à l'état brut.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois non peintes et lambris en bois recouvert de peinture blanche usagée.

La pièce prend jour par une fenêtre disposant de deux panneaux vitrés coulissants en bon état apparent.

Photographies n° 80 à n° 85

Chambre sud-ouest :

L'accès est sécurisé par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

Les murs sont recouverts de peinture blanche et jaune en état d'usage. Des fissures verticales et horizontales sont visibles sur la partie haute du mur EST.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois et lambris peints en blanc.

La pièce prend jour par deux fenêtres disposant chacune de deux panneaux vitrés coulissants en bon état apparent. Chaque fenêtre est équipée d'un volet roulant à fonctionnement automatique (non testé).

Photographies n° 87 à n° 97

WC indépendant :

L'accès est sécurisé par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est carrelé (carrelage vert brillant structuré).

La partie basse des murs est recouverte de carrelage blanc avec liseré vert. Quelques carreaux à dominance orange sont en place. La partie haute des murs est peinte en jaune.

Le plafond est constitué par une dalle peinte en blanc.

La pièce prend jour par une fenêtre haute équipée d'ailettes vitrées orientables.

La pièce est équipée d'un WC usagé et tâché, et d'un petit lavabo suspendu dont la bonde est oxydée.

Photographies n° 98 à n° 102

Salle d'eau indépendante avec WC :

L'accès est sécurisé par une porte en bois peinte en blanc. Les finitions relatives à son encadrement sont inachevées.

Le sol est carrelé (carrelage gris).

La partie basse des murs est recouverte de carrelage blanc structuré avec liseré représentant des cailloux. La partie haute des murs est peinte en vert.

Le plafond est constitué par une dalle peinte en blanc.

La pièce prend jour par une fenêtre haute équipée d'ailettes vitrées orientables.

La pièce est équipée d'un bac de douche carrelé avec rebord. La colonne de douche est usagée et oxydée. Une paroi vitrée de douche est en place.

La pièce comporte un WC usagé.

Photographies n° 109 à n° 115



Chambre sud-est :

L'accès est sécurisé par une porte en bois peinte en blanc.

Le sol est carrelé (carrelage marron brillant).

Les murs sont recouverts de peintures blanche et bleu foncé en état d'usage.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois et lambris peints en blanc.

La pièce prend jour par deux fenêtres disposant chacune de deux panneaux vitrés coulissants en bon état apparent. Chaque fenêtre est équipée d'un volet roulant à fonctionnement automatique (non testé).

La chambre dispose d'un espace destiné à recevoir un dressing, avec des canalisations apparentes dans l'angle.

Photographies n° 116 à n° 121

Terrasse EST :

L'accès s'effectue depuis la salle à manger par une baie équipée de panneaux vitrés coulissants et sécurisée par un volet roulant automatisé. Les fenêtres donnant sur la terrasse disposent également de volets roulants automatisés.

Le sol est constitué de plancher en bois marron (des cordonnets de termites ont été observés en dessous au début des opérations : photographies n° 18 et n° 19).

Le garde-corps en bois et la sous-face en bois de la toiture (poutres et lambris) sont peints en blanc (peinture ternie et en état d'usage).

Le mur de façade donnant sur la terrasse est peint en jaune.

La terrasse dispose d'une vue dégagée SUD et d'une vue relativement dégagée et sans vis-à-vis EST (vue sur la partie EST de la parcelle décrite).

Le compresseur de climatisation fixé près de l'angle SUD-EST de la maison affiche des zones d'oxydation marquées.

Photographies n° 116 à n° 159

- **Etage 2 :**

Mezzanine :

L'accès s'effectue depuis le séjour par un escalier tournant en bois.

Le sol est constitué d'un plancher en bois non peint mais manifestement verni. Le garde-corps en bois de l'escalier et celui de la trémie du vide sur séjour sont à l'état brut.

La circulation est possible tout autour de ladite trémie mais le passage entre le garde-corps de l'escalier et celui de la trémie est très étroit.

Les murs sont à l'état brut.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois non peint et lambris peint en blanc (peinture usagée et tâchée).

La pièce prend jour par deux fenêtres doubles (OUEST et EST) équipées d'auvents vitrés orientables en bon état apparent.

La mezzanine permet l'accès à une salle de sport et à une chambre avec salle d'eau et WC.

Photographies n° 122 à n° 131



Salle de sport :

De forme rectangulaire, la pièce se situe au NORD de la mezzanine et est accessible par une baie de passage non équipée de porte.

La partie visible du sol est recouverte de carrelage clair.

Les murs sont à l'état brut.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois non peint et lambris peint en blanc (peinture usagée et tâchée).

La pièce prend jour par quatre fenêtres doubles équipées d'ailettes vitres orientables en bon état apparent.

Photographies n° 132 à n° 138

Chambre :

De forme rectangulaire, la pièce se situe au SUD de la mezzanine et est accessible par une baie de passage équipée d'une porte en bois peinte en blanc. La peinture de l'encadrement est manifestement inachevée. Des fissures filiformes sont visibles sur le mur au-dessus de la baie.

Le sol est recouvert de carrelage clair brillant.

Les murs sont peints en blanc.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois et lambris peints en blanc.

La pièce prend jour par trois fenêtres doubles équipées d'ailettes vitrées orientables en bon état apparent. La quatrième fenêtre, située dans la salle d'eau, éclaire également la pièce.

Les deux fenêtres SUD offrent une vue dégagée.

Photographies n° 139 à n° 146

Salle d'eau avec WC :

La pièce se situe dans l'angle SUD-EST de la maison. Elle est uniquement accessible depuis la chambre par une baie de passage dépourvue de porte.

Le sol est recouvert de carrelage clair brillant (identique à celui de la chambre).

Les murs sont recouverts de carrelage vert et blanc.

Le plafond est constitué par la sous-face de la toiture : poutres en bois et lambris peints en blanc.

La pièce prend jour par une fenêtrés double équipée d'ailettes vitrées orientables en bon état apparent.

Elle est équipée d'un WC et d'un lavabo suspendus dans sa partie SUD, et d'une douche avec bac carrelé et un rebord dans sa partie NORD. Les équipements sont en état d'usage.

Photographies n° 146 à n° 150



- **Rez-de-chaussée (niveau 0) :**

Dépôt :

Le dépôt est situé au rez-de-chaussée.

me déclare cependant

qu'il est occupé par elle-même et non par les locataires.

Le dépôt consiste en une pièce relativement étroite située dans la partie NORD de la construction qu'elle traverse d'EST en OUEST.

A l'EST, l'entrée est sécurisée par une porte métallique ouvrant sur la terrasse louée.

A l'OUEST, l'entrée est sécurisée par une porte métallique ouvrant sur un escalier extérieur dont les marches sont carrelées, provenant du 1^{er} étage.

La partie visible du sol est recouverte de carrelage vert.

Les murs et le plafond sont en béton à l'état brut.

Les câbles électriques et gaines sont fixées en applique.

De nombreuses traces de cordonnets de termites sont visibles sur les parois, dans la partie OUEST de la pièce.

Photographies n° 160 à n° 168

La partie louée du bas de villa, dont l'accès nous est autorisé par _____, est décrite ci-dessous.

Terrasse OUEST :

L'accès à la terrasse depuis la zone de stationnement est sécurisé par un garde-corps métallique blanc équipé d'un portillon. La peinture blanche présente des écaillages.

Le sol de la terrasse est recouvert de carrelage de couleur brique.

Les murs et le plafond (dalle en béton) sont recouverts de peinture blanche.

Un lavabo suspendu est fixé sur le mur NORD. Le mur de façade OUEST est équipé d'une fenêtre sécurisée par des volets et d'une porte en bois permettant d'accéder au logement.

Photographies n° 177 à n° 180

Cuisine – salle à manger – séjour :

La porte d'entrée ouvre sur une grande pièce composée d'une cuisine située sur la gauche (NORD-OUEST) laquelle est ouverte sur la salle à manger (SUD) et sur le séjour (NORD-EST).

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique. Il est légèrement surélevé par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les murs et le plafond (dalle en béton) sont recouverts de peinture blanche. Le muret du comptoir et les poutres sont peints en jaune.

La cuisine est équipée d'un plan en dur et de placards suspendus. Au-dessus du plan de travail, les murs sont recouverts d'une bande de carrelage jaune. La cuisine prend jour par une fenêtre équipée de deux panneaux coulissants ouvrant sur la terrasse OUEST.

Le tableau électrique présente un bon état apparent mais aucun compteur n'est visible à côté du disjoncteur.

A ce sujet,

me précise que le compteur d'eau et le compteur d'électricité sont communs.

Photographies n° 181 à n° 192



Salle d'eau avec WC :

La pièce est accessible depuis la salle à manger et se situe dans la partie SUD du bas de villa. La porte d'entrée en bois est peinte en blanc. Elle est surmontée d'une fenêtre équipée d'ailettes en bois.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique.

La partie basse des murs est recouverte de carrelage vert. La partie haute des murs est peinte en vert. La dalle du plafond est peinte en blanc.

La pièce prend jour par une fenêtre haute équipée d'ailettes vitrées orientables.

La pièce est équipée d'une douche carrelée de plain-pied, d'un WC classique (jouté par des nourrices de plomberie) et d'un lavabo sur pied.

Photographies n° 193 à n° 197

Chambre SUD-EST :

La pièce est accessible depuis la salle à manger et se situe dans l'angle SUD-EST du bas de villa.

La porte d'entrée en bois est peinte en blanc.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique.

Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche. Des fissures filiformes sont visibles sur le mur SUD, à proximité de la fenêtre. Sous l'angle de la fenêtre, je note la présence d'auréoles brunâtres, caractéristiques d'infiltrations d'eau.

Madame Jeanice PIERROT me déclare qu'il a beaucoup d'humidité, qu'une prise électrique ne fonctionne pas quand il pleut trop et que le nettoyage du climatiseur doit être fréquent.

La pièce prend jour par deux fenêtres équipées chacune de deux panneaux coulissants, sécurisées par des volets en bois peints en blanc.

La pièce dispose d'un accès privé à une salle d'eau.

Photographies n° 198 à n° 202

Salle d'eau privative avec WC :

La pièce située à l'OUEST de la chambre.

La porte d'entrée en bois est peinte en blanc. Elle est surmontée d'une fenêtre équipée d'ailettes en bois.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique.

La partie basse des murs est recouverte de carrelage vert avec liseré. La partie haute des murs est peinte en bleu. La dalle du plafond est peinte en blanc (la peinture blanche déborde sur les murs d'une bande de quelques centimètres).

La pièce prend jour par une fenêtre haute équipée d'ailettes vitrées orientables.

La pièce est équipée d'une douche carrelée de plain-pied, d'un WC classique (jouté par des nourrices de plomberie) et d'un lavabo sur pied.

Photographies n° 202 à n° 208

Chambre EST :

La pièce est accessible depuis le séjour et depuis la terrasse EST. Les portes en bois sont peintes en blanc.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique. Une plinthe est manquante à l'entrée.

Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche.

La pièce prend jour par une fenêtre équipée de deux panneaux coulissants, sécurisée par des volets en bois peints en blanc.

Photographies n° 20 et n° 209 à n° 214



Chambre SUD-OUEST :

La pièce est accessible depuis la salle à manger. La porte en bois est peinte en blanc.

Elle est surmontée d'une fenêtre équipée d'ailettes en bois.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur brique.

Les murs et la dalle du plafond sont recouverts de peinture blanche.

La pièce prend jour par deux fenêtres équipées chacune de deux panneaux coulissants, sécurisées par des volets en bois peints en blanc.

Photographies n° 215 à n° 218

Terrasse EST :

L'accès s'effectue par le jardin depuis la zone de stationnement OUEST et depuis la chambre EST du bas de villa. Il s'agit d'une terrasse de forme rectangulaire dont le sol est carrelé. Elle est abritée par le plancher en bois de la terrasse du 1^{er} étage. Pour rappel, des cordonnets de termites sont visibles sur la sous-face du plancher en bois. La terrasse est devancée par un jardin clôturé à usage manifestement privatif du bas de villa.

Photographies n° 17 à n° 22

III – PARTIE MANIFESTEMENT INOCUPEE DE LA PARCELLE :

Concernant les parties non encore visitées de la parcelle, [redacted] accepte de m'accompagner et de m'apporter les précisions utiles. La description de cette partie de la parcelle est cependant approximative au regard de la densité de la végétation qui la recouvre.

[redacted] *m'informe ainsi avoir fait aménager une plateforme susceptible de recevoir une construction dans la partie EST de la parcelle et avoir fait aménager un accès spécifique à cette plateforme depuis la voirie.*

J'observe en ce sens, depuis la voirie (chemin de Monpierre), dans la partie NORD-OUEST de la parcelle, la présence d'un grillage métallique lequel est suivi d'une allée bordée par des palmiers se dirigeant vers l'EST.

A hauteur d'un poteau électrique environ (des câbles électriques passent au-dessus de la parcelle), cette allée est traversée par un grillage métallique dont l'utilité ne m'a pas été précisée. Au-delà de ce grillage, l'allée se poursuit en direction de l'EST et aboutit effectivement à une plateforme laquelle dispose d'une vue SUD dégagée.

La photographie aérienne (**Annexe 5**) confirme ledit aménagement.

Photographies n° 219 à n° 235

Je descends ensuite vers le SUD à travers la végétation. La parcelle semble opérer 2 espaliers puis est manifestement bordée par une voie desservant une parcelle voisine située en contrebas.

Photographies n° 236 à n° 238

Aucune borne de géomètre définissant les limites parcellaires n'a pu être trouvée. Le lecteur devra donc être prudent et s'assurer le cas échéant de l'emplacement exact de ces limites.

Fin des opérations sur site : 10 heures et 20 minutes.

- 00 00 00 -



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 13 pages, 238 photographies et 11 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 238 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours la réalité des limites séparatives. Ces vues ont un caractère purement illustratif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site (durée du transport sur site A/R non comptabilisée)	1 heure	24 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	6 heures	15 min
Durée totale de la prestation	7 heures	39 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	1343,72
Frais de transport	12,60
Sous-total HT	1639,04
TVA 8,50 %	139,32
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	1778,36

Maître Roman ARBOUZOV



BC 200 - MORNE A L'EAU (971)

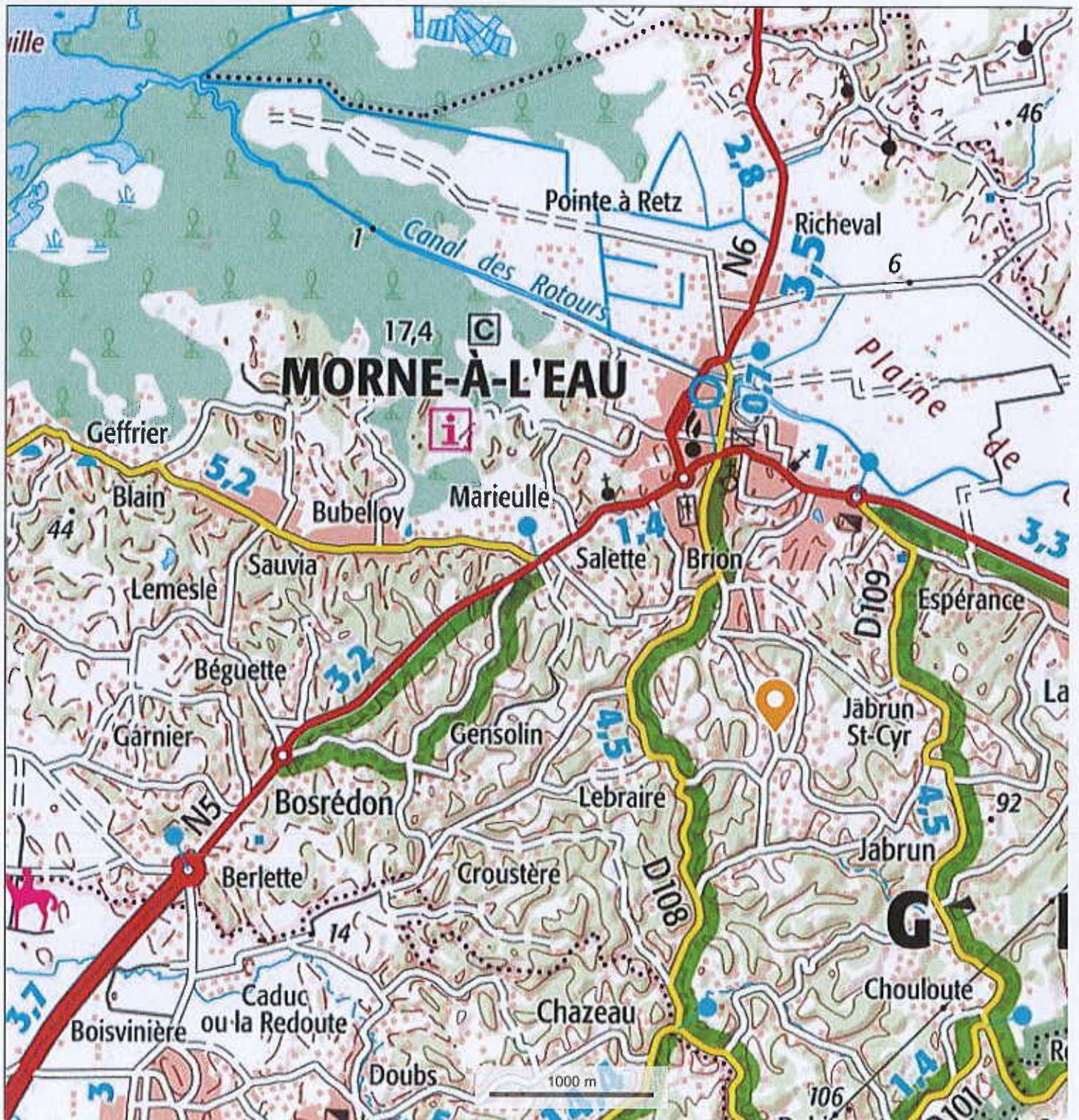


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 18' 09" W
Latitude : 16° 19' 15" N

Annexe 1

BC 200 - MORNE A L'EAU (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

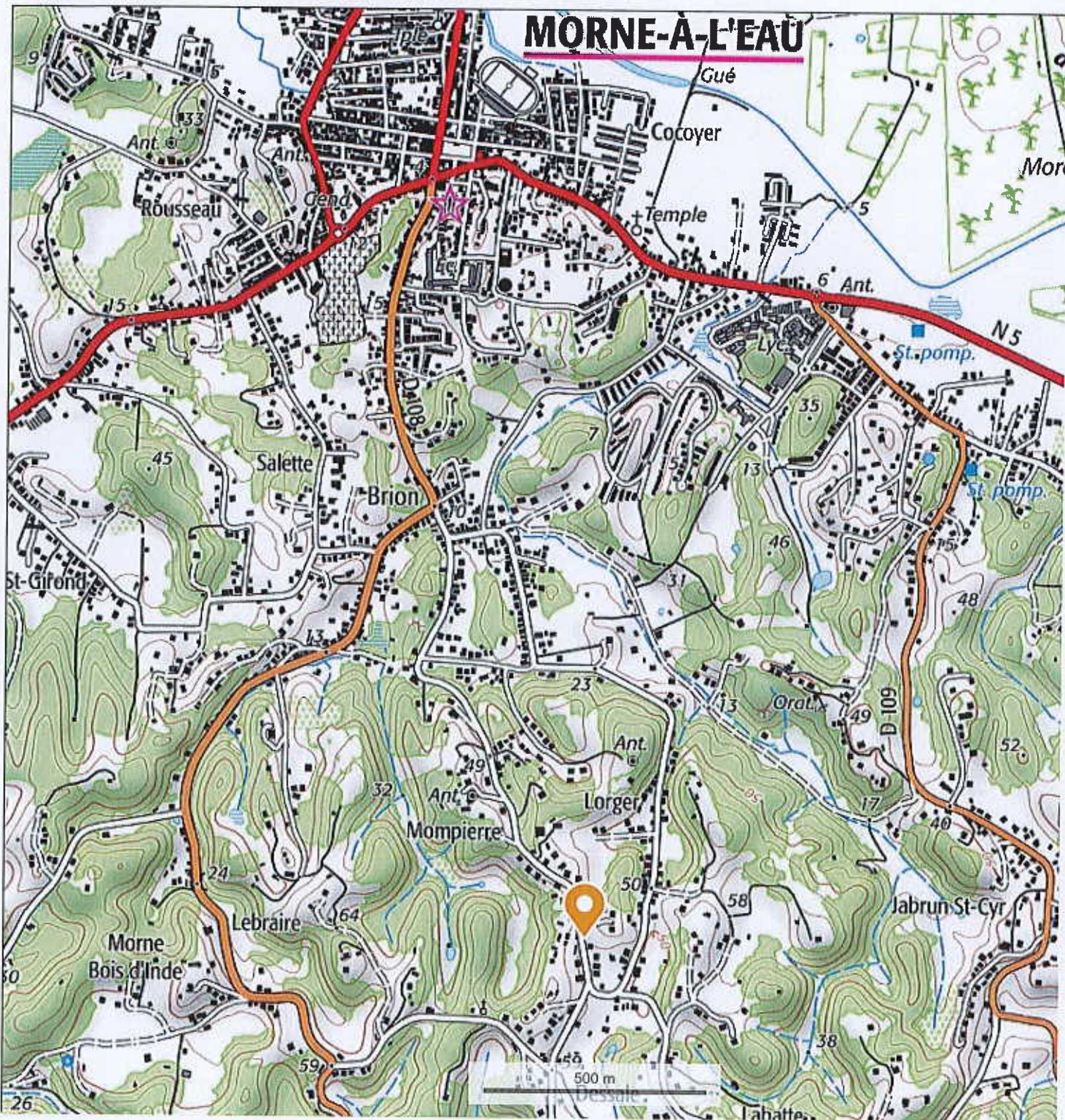
Longitude : 61° 25' 18" W
 Latitude : 16° 19' 29" N



Annexe 2



BC 200 - MORNE A L'EAU (971)

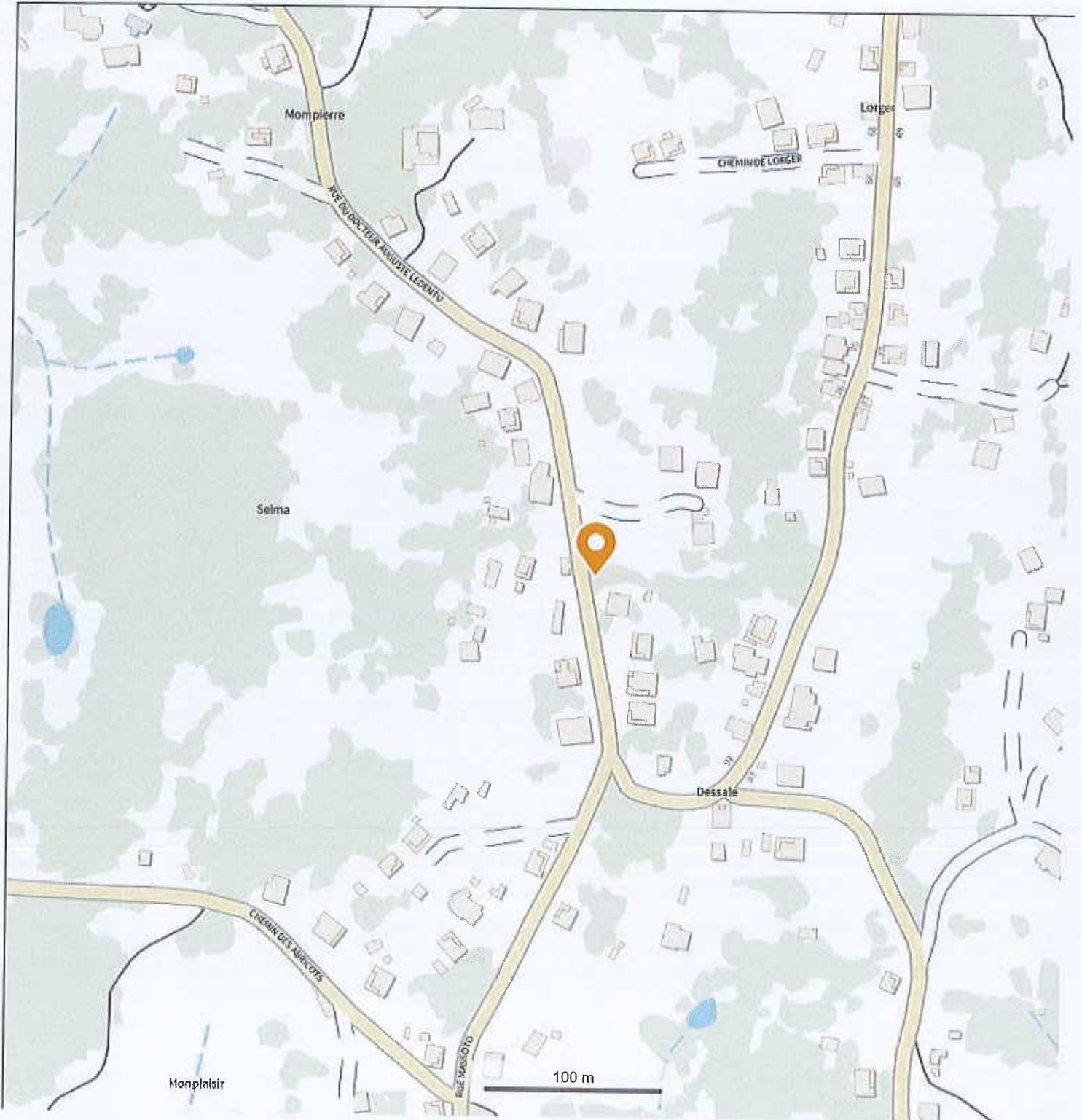


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 26' 18" W
 Latitude : 16° 19' 22" N

Annexe 3

BC 200 - MORNE A L'EAU (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27' 02" W
Latitude : 16° 18' 52" N

Anu en 4

BC 200 - MORNE A L'EAU (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 27' 10" W
Latitude : 16° 18' 51" N

Annu 5

Département :
GUADELOUPE

Commune :
MORNE A L EAU

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

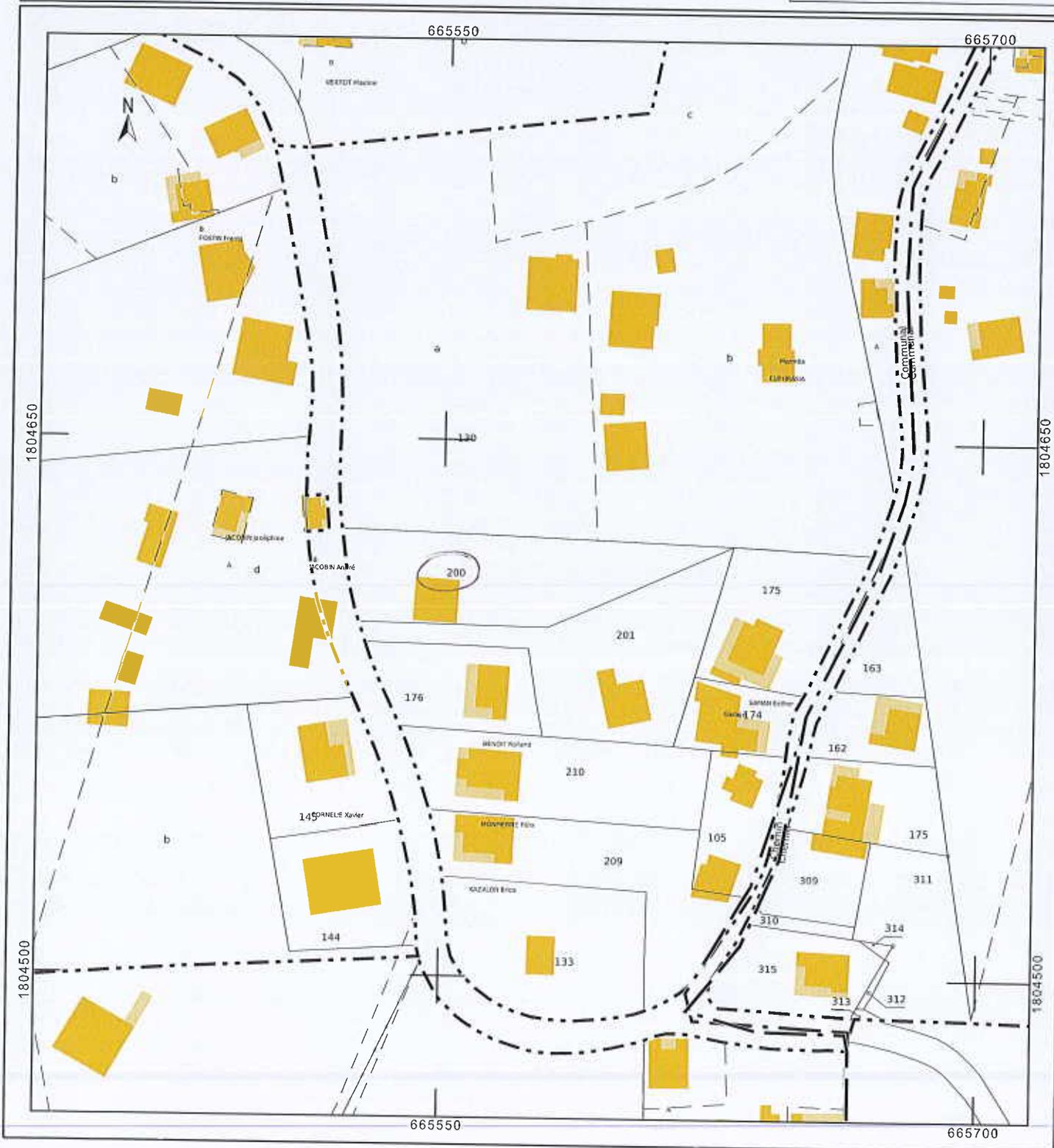
Annex 6



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pître
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdfip.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : MORNE A L EAU (971).

Références de la parcelle 000 BC 200

Référence cadastrale de la parcelle	000 BC 200
Contenance cadastrale	1 942 mètres carrés
Adresse	DESSALLE 97111 MORNE A L EAU

Annexe 7

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011



Informations littérales relatives à la feuille n° 000 BC 01 : Commune : MORNE A L EAU (971).

Nom du CDIF de référence	Pointe-à-Pitre
Nom de la commune	MORNE A L EAU
Identifiant cadastral de la feuille	000 BC 01
Échelle d'origine	1/2000
Orientation	Nord
Coordonnées en projection	GUAD48UTM20
Qualité	
Tolérance applicable	380
Date de dernière mise à jour en CDIF	29/03/2022
Date de dernière mise à jour sur www.cadastre.gouv.fr	03/10/2023

Anne 8

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Morne-à-l'Eau - Section BC - Parcelle 0200



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée UG, Pole de vie des principales sections de la commune, appelés à se développer et à devenir des relais du centre-ville

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ



Partie réglementaire

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
9	grands fonds	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VII

Règlement applicable à la parcelle : 97116BC0200

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre VII	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Annex 9 (3/3)



Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : ppr971@developpement-durable.gouv.fr

SURFACES

Réf dossier n° 23-11-16

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 1285, Chemin de Monpierre Dessalée Code postal : 97111 Ville : MORNE A L EAU Type de bien : Maison Individuelle Section cadastrale : BC N° parcelle(s) : 200	Qualité : Nom :	Nom : SCP Morton & Associés Adresse : 30, Rue Delgres Code postal : 97110 Ville : POINTE A PITRE Date du relevé : 23/11/2023

Mesurage visuel Autre :

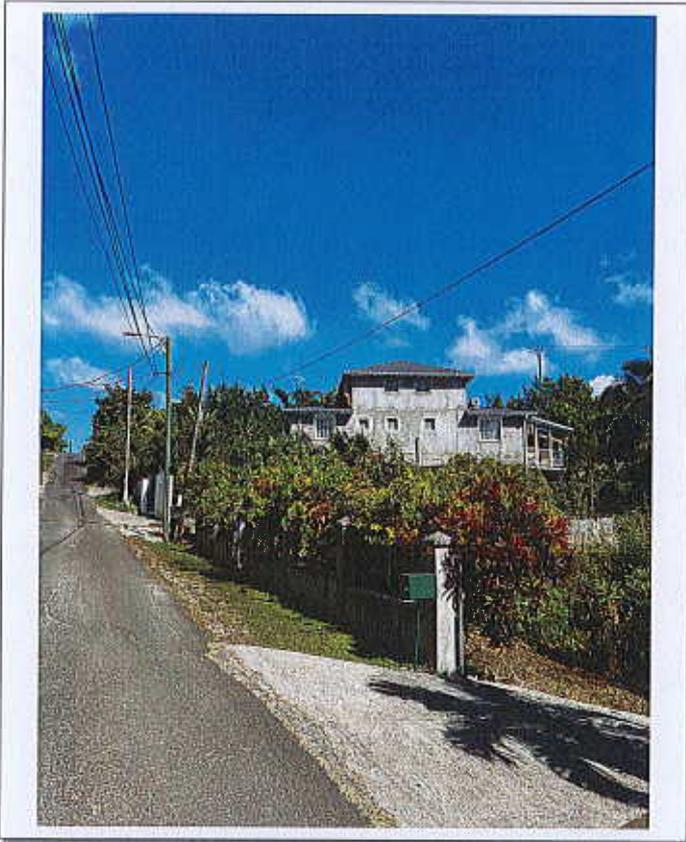
Etage	Locaux	Superficies
Rez de jardin	Terrasse 1	15,83
Rez de jardin	Séjour/Cuisine	35,95
Rez de jardin	Chambre 1	11,14
Rez de jardin	Salle d'eau/WC 1	7,19
Rez de jardin	Chambre 2	12,21
Rez de jardin	Salle d'eau/WC 2	7,38
Rez de jardin	Bureau	14,61
Rez de jardin	Terrasse 2	29,02
Rez de jardin	Dépot	37,91
Rdc	Terrasse 1	24,49
Rdc	Cuisine	18,71
Rdc	Salle à manger	11,10
Rdc	Salle séjour	29,28
Rdc	Dégagement	6,60
Rdc	Chambre 1	17,93
Rdc	Salle d'eau/WC	5,48
Rdc	Salle d'eau	4,28
Rdc	W.C	2,41

Etage	Locaux	Superficies
Rdc	Chambre 2	10,05
Rdc	Chambre 3	10,59
Rdc	Terrasse 2	34,16
1er étage	Mezzanine	22,44
1er étage	Salle de sport	17,86
1er étage	Chambre 4	18,88
1er étage	Salle d'eau/WC Ch-04	2,80
	TOTAL	408,3

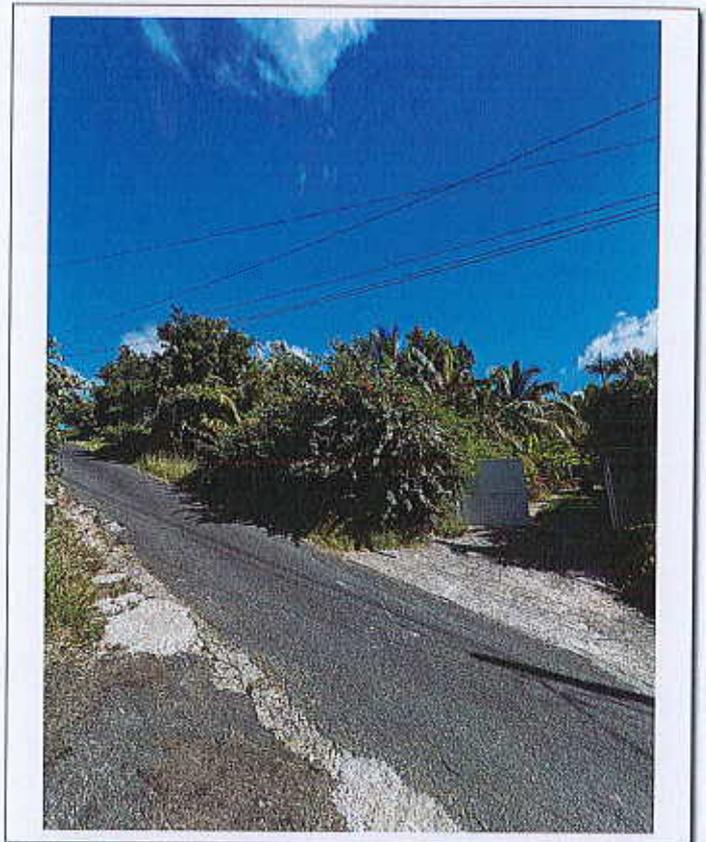
Total des surfaces	408,3 m²
---------------------------	----------------------------

Annexe 10 (E/C)

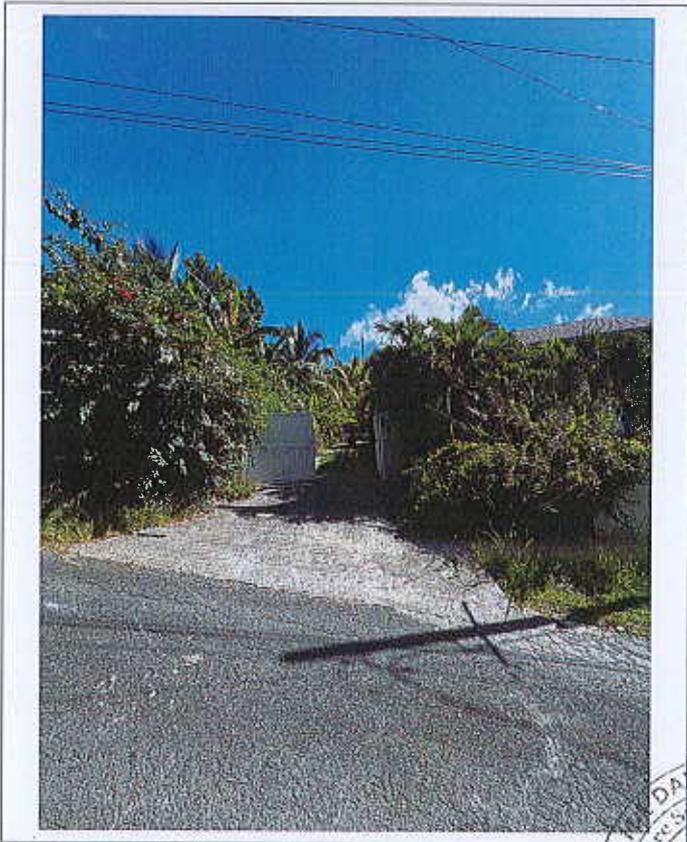




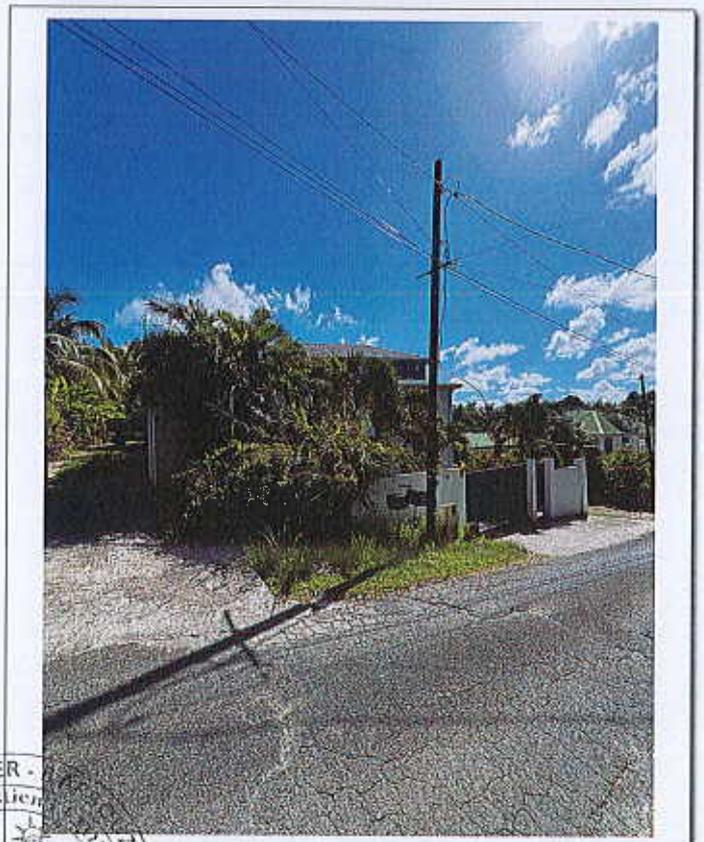
Photographie n° 1



Photographie n° 2

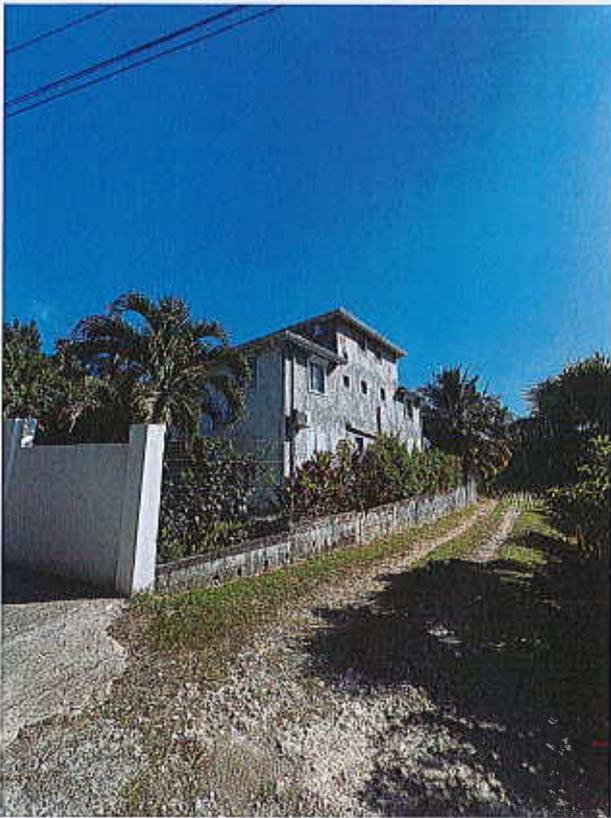


Photographie n° 3

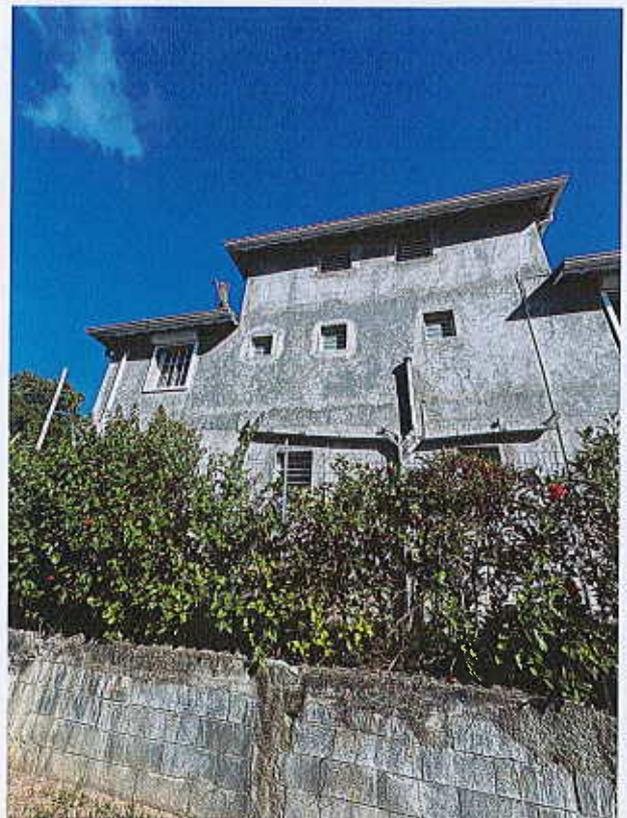


Photographie n° 4





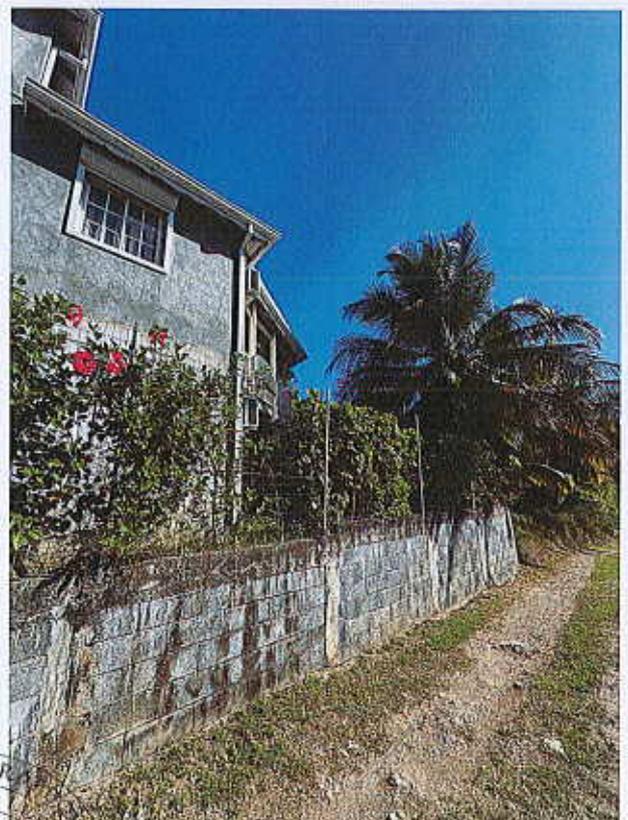
Photographie n° 5



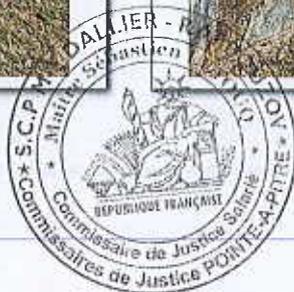
Photographie n° 6

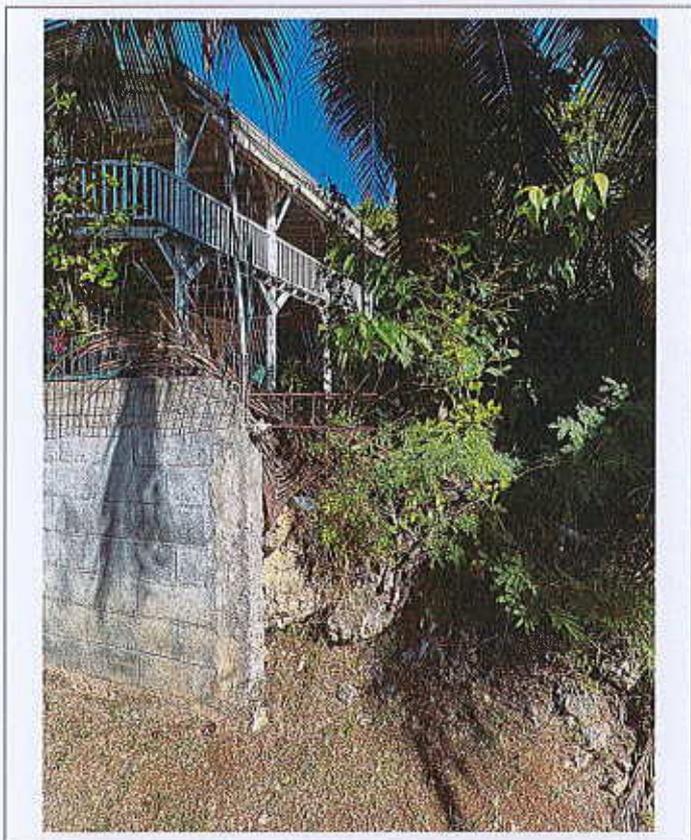


Photographie n° 7

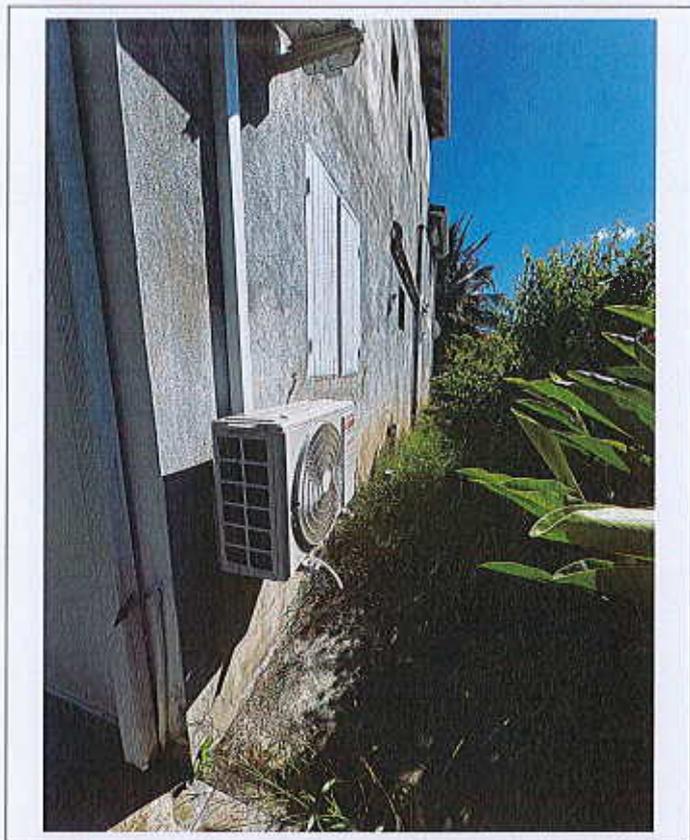


Photographie n° 8

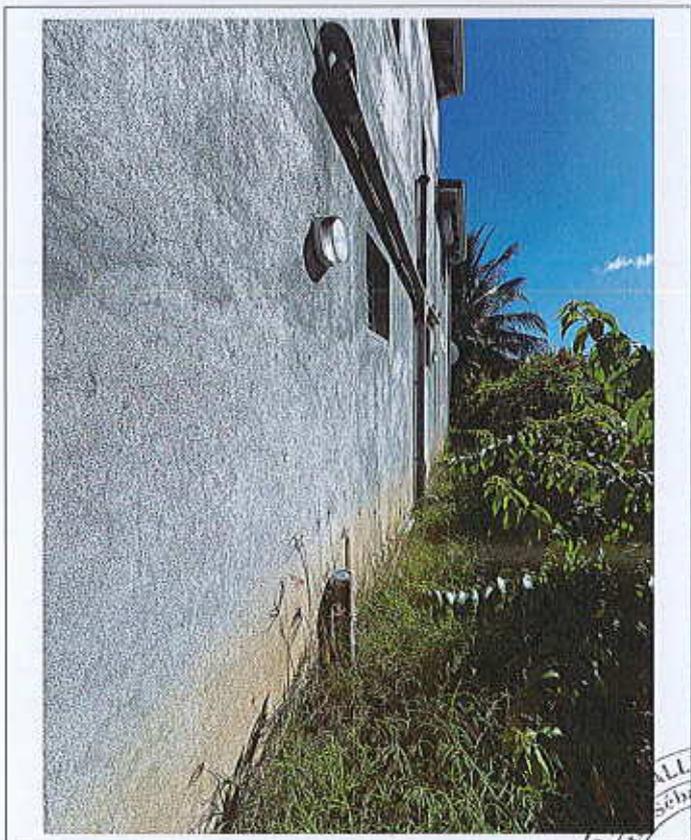




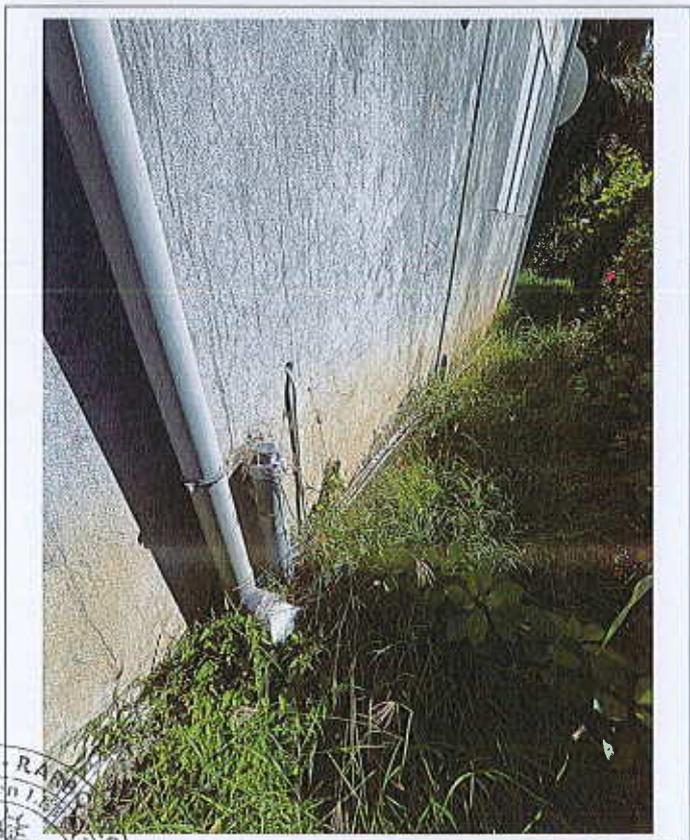
Photographie n° 9



Photographie n° 10

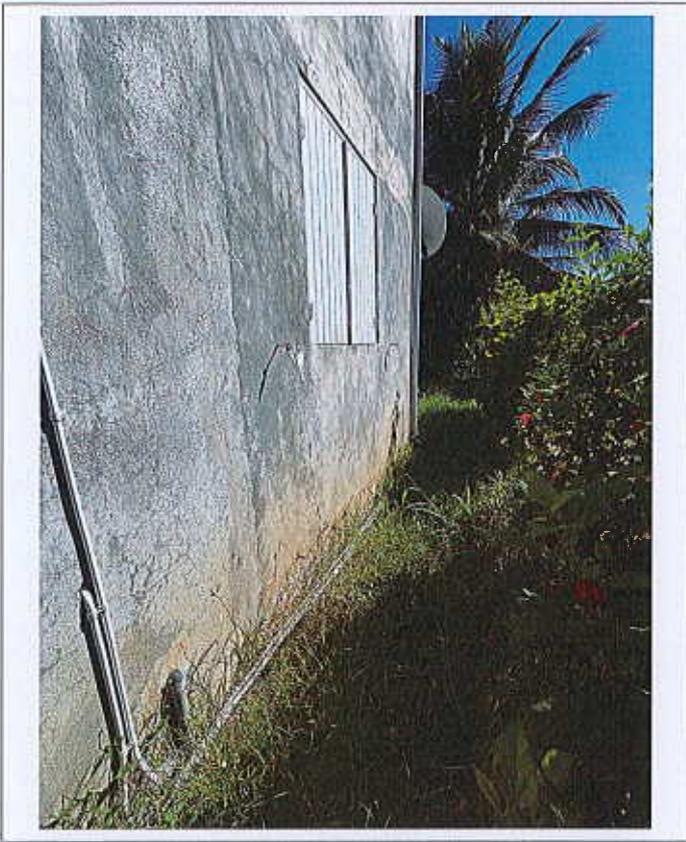


Photographie n° 11

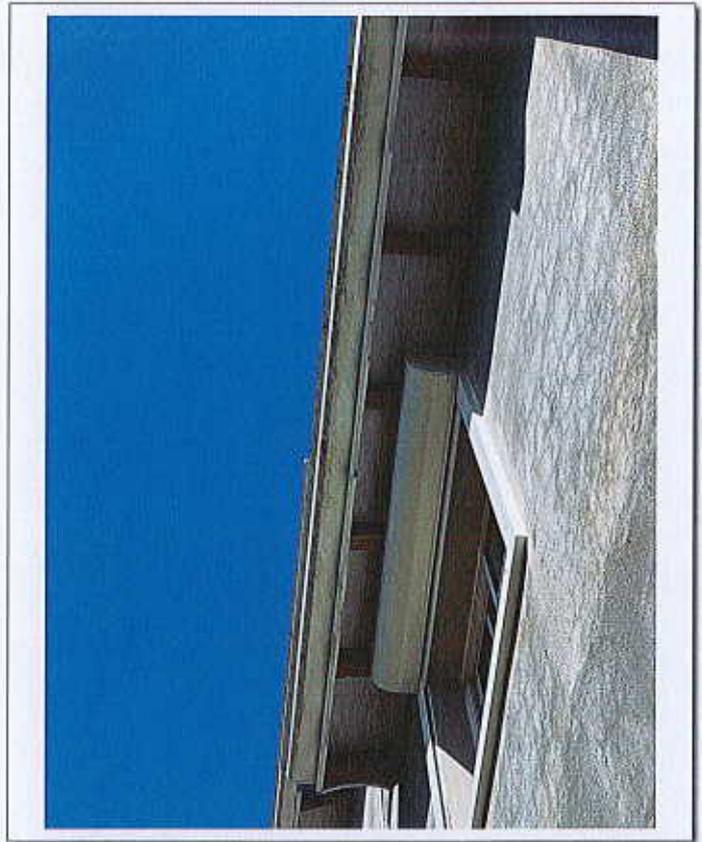


Photographie n° 12

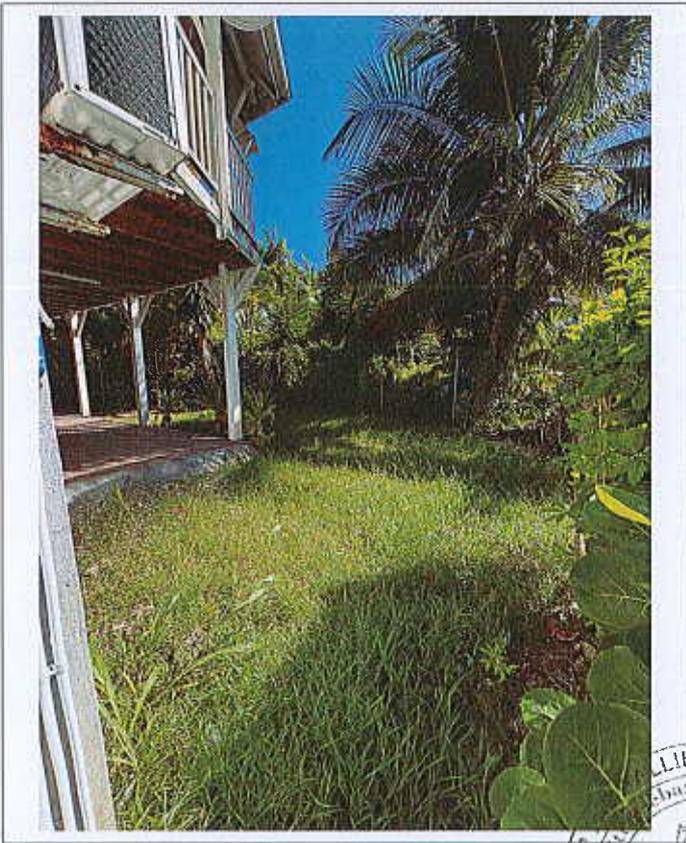




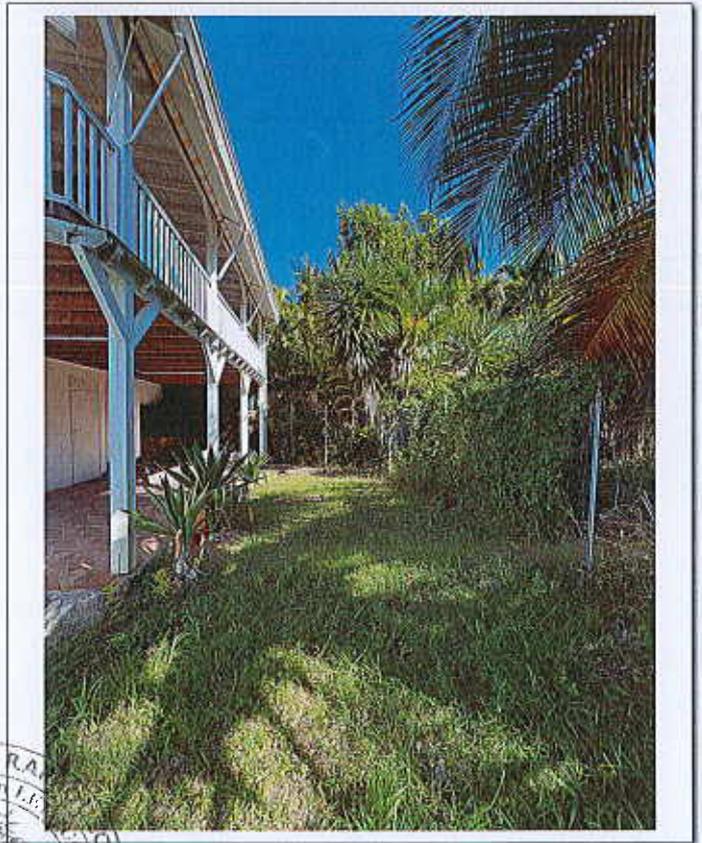
Photographie n° 13



Photographie n° 14



Photographie n° 15

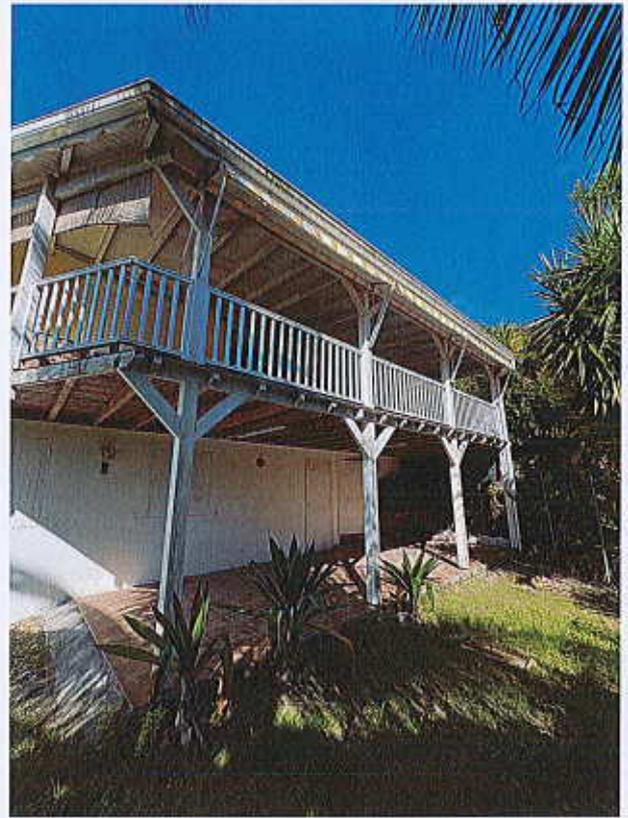


Photographie n° 16





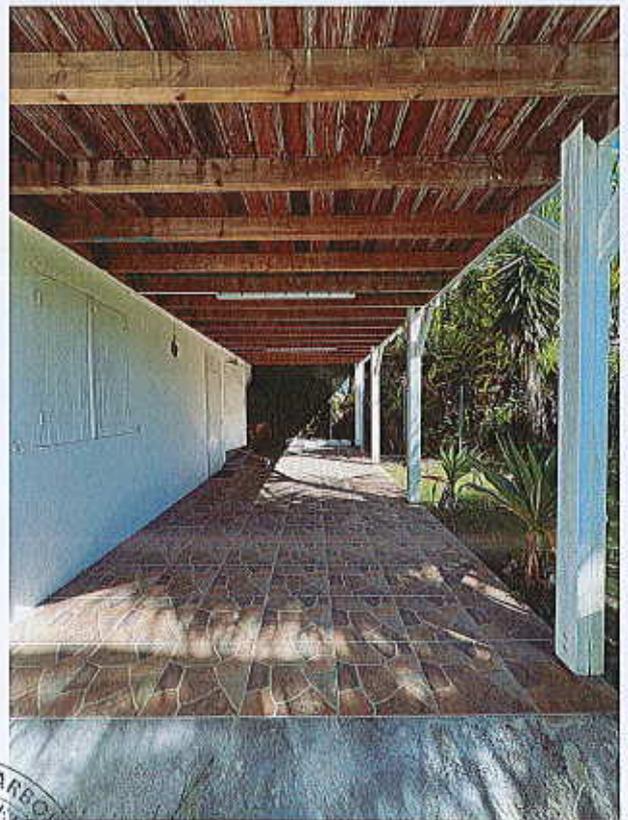
Photographie n° 17



Photographie n° 18

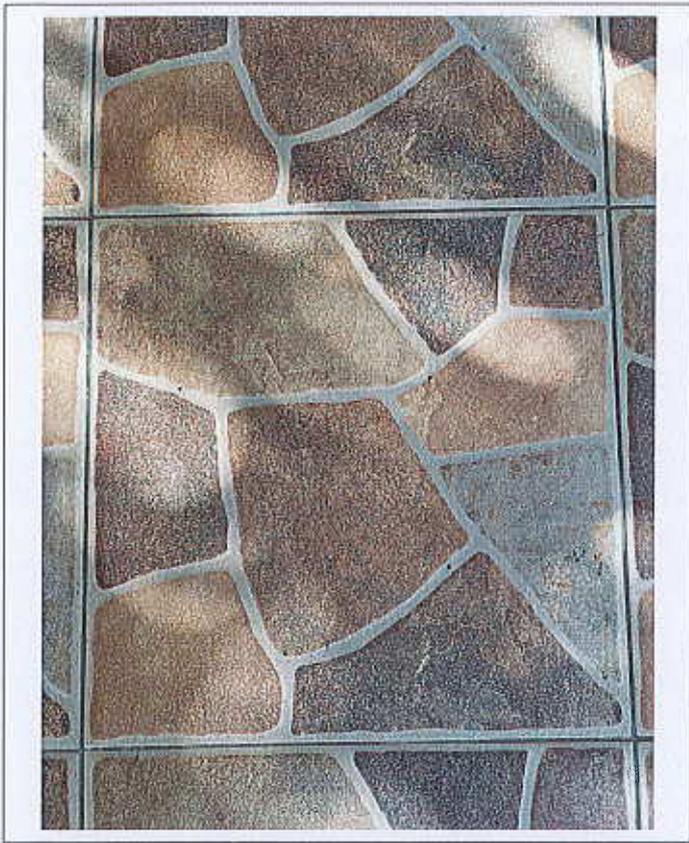


Photographie n° 19

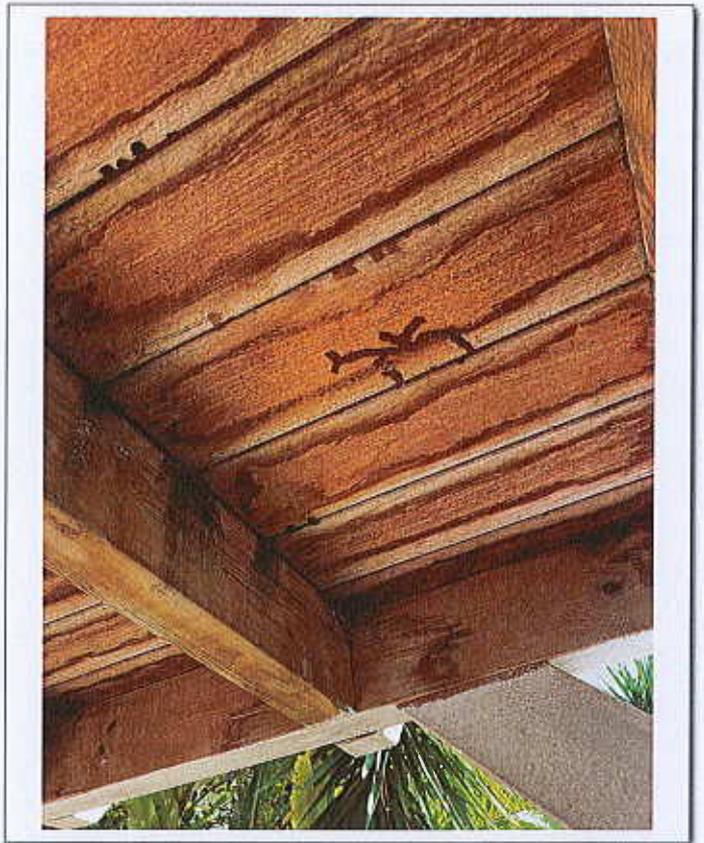


Photographie n° 20





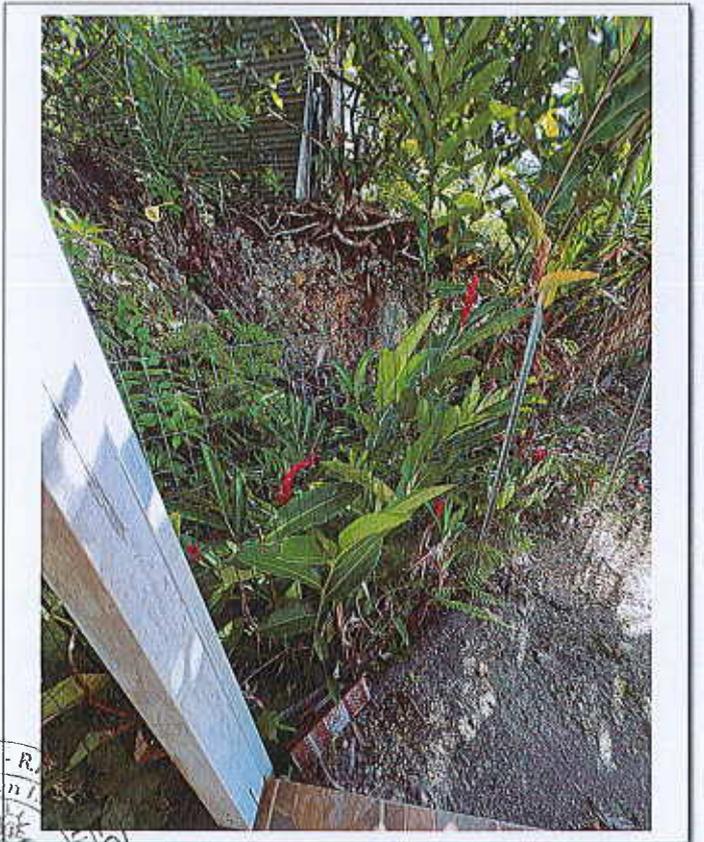
Photographie n° 21



Photographie n° 22

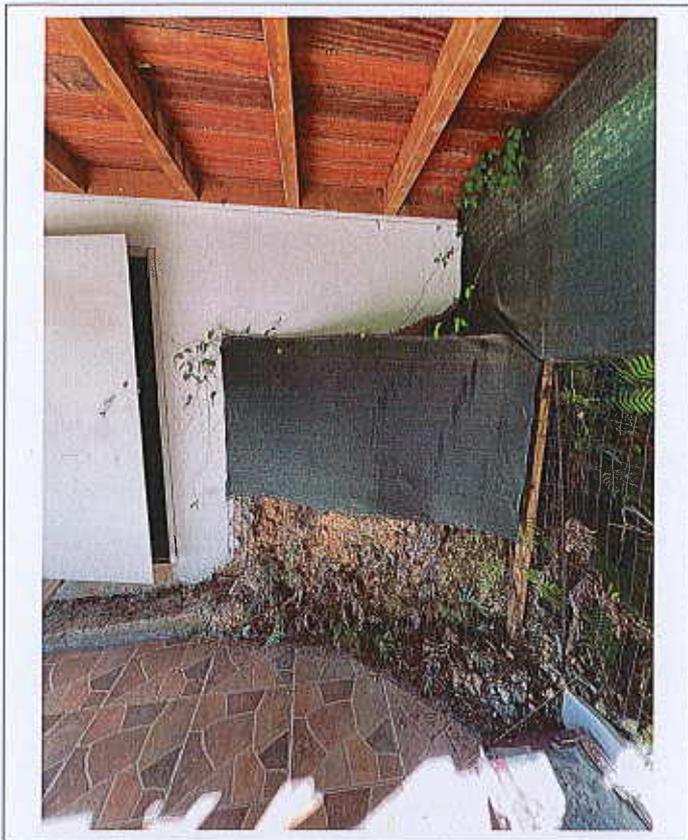


Photographie n° 23

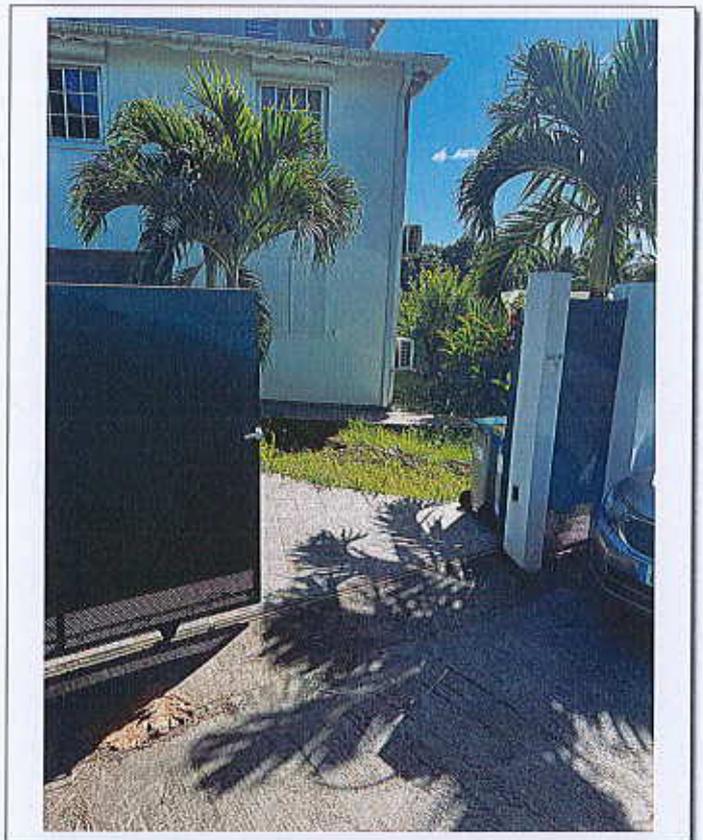


Photographie n° 24

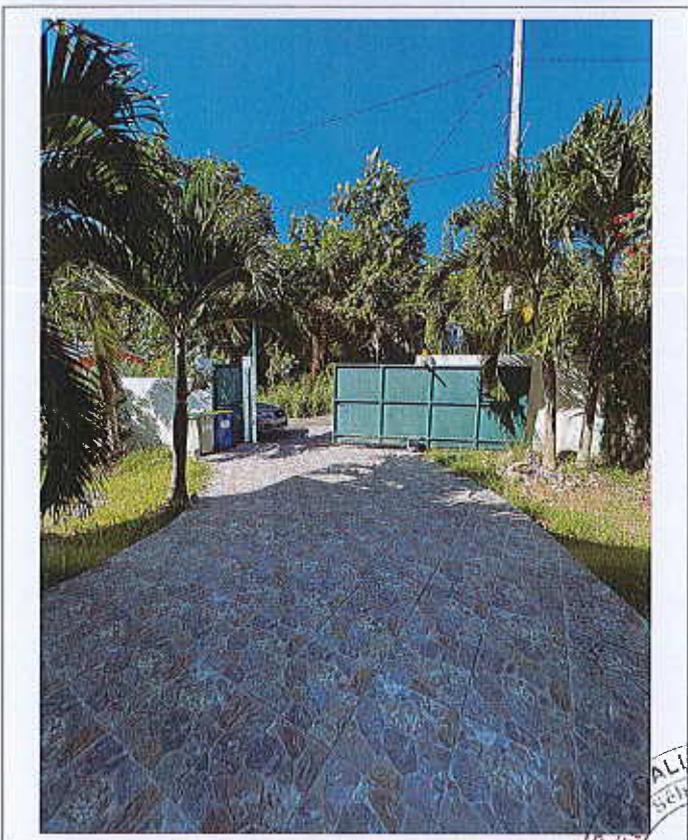




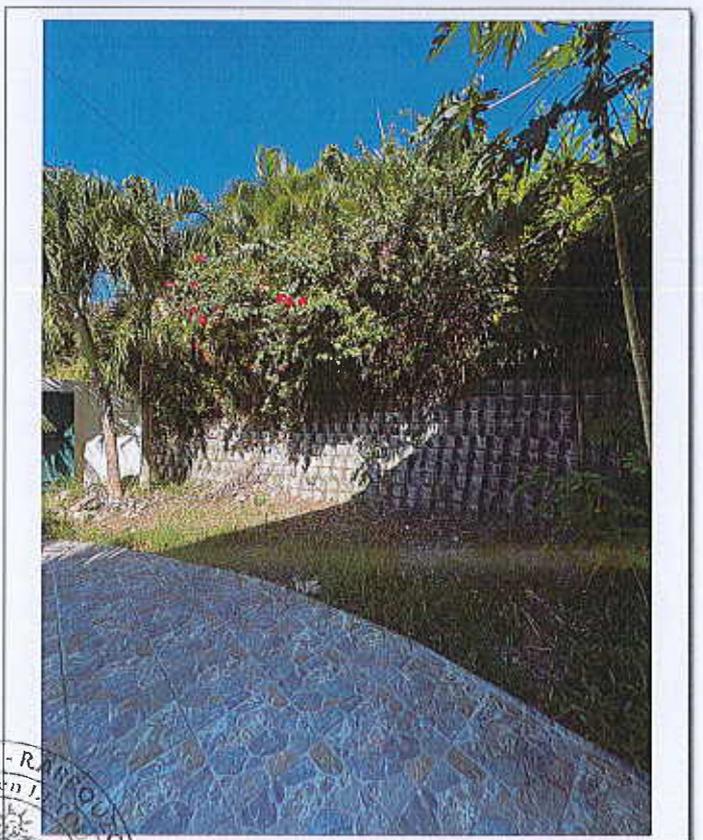
Photographie n° 25



Photographie n° 26

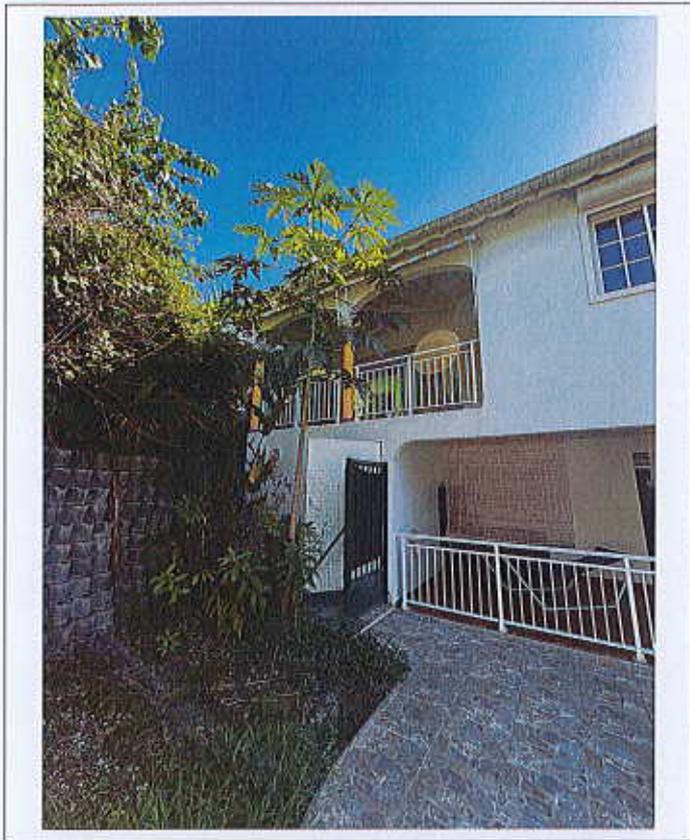


Photographie n° 27

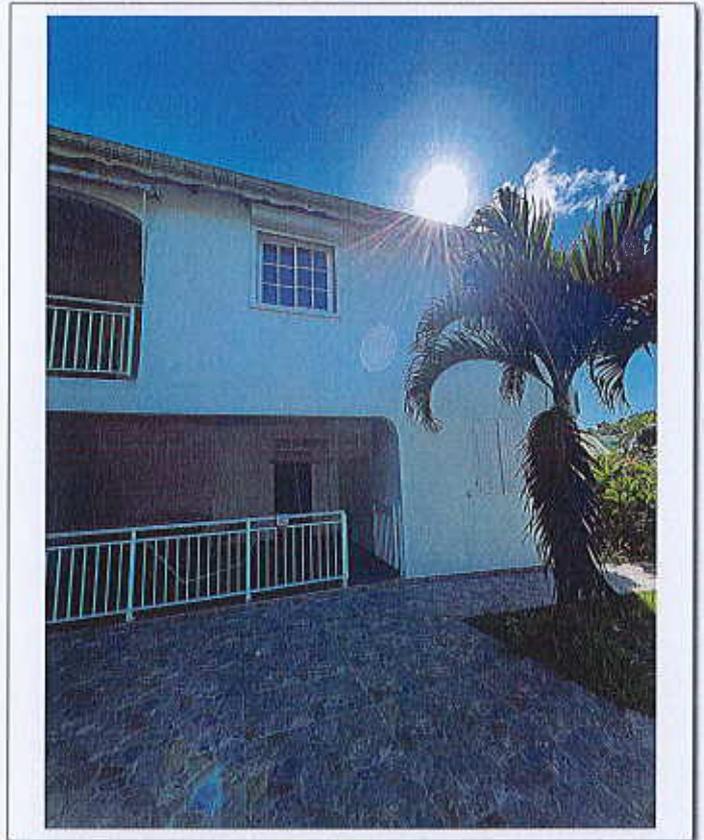


Photographie n° 28

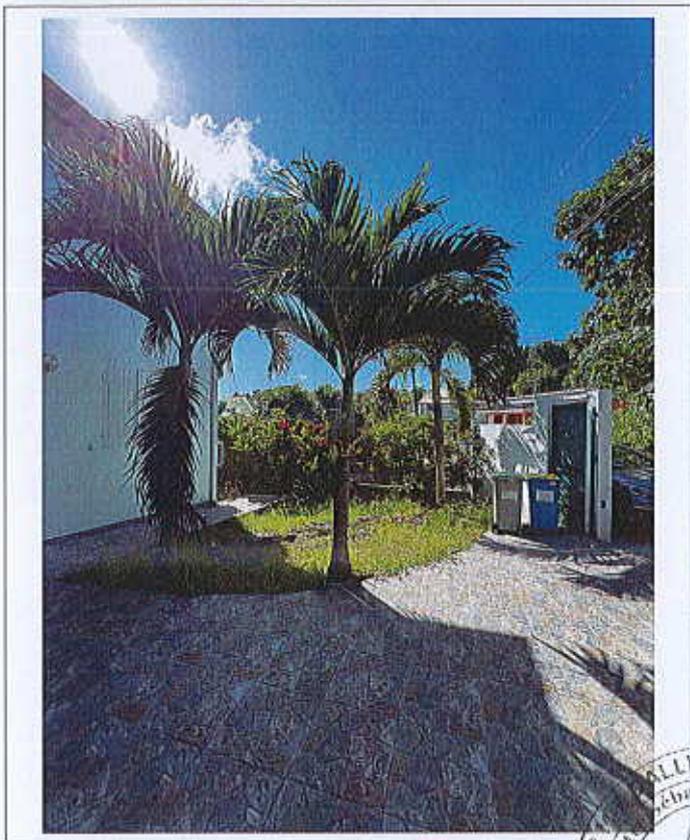




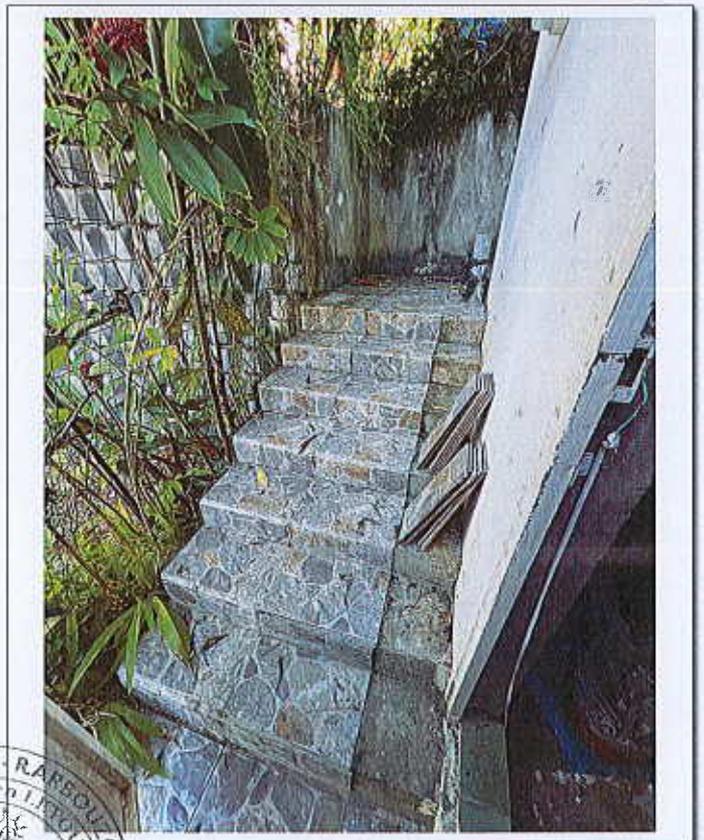
Photographie n° 29



Photographie n° 30

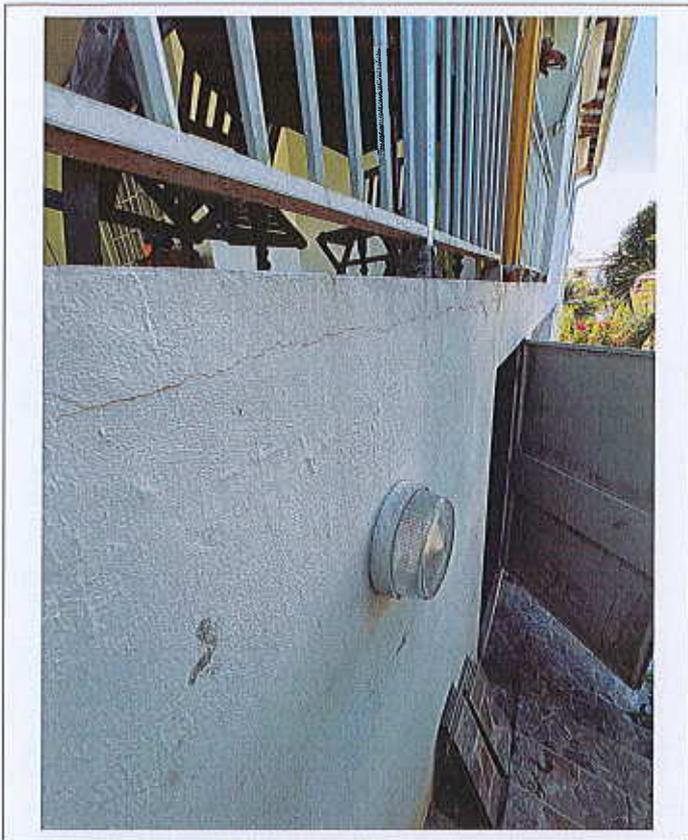


Photographie n° 31

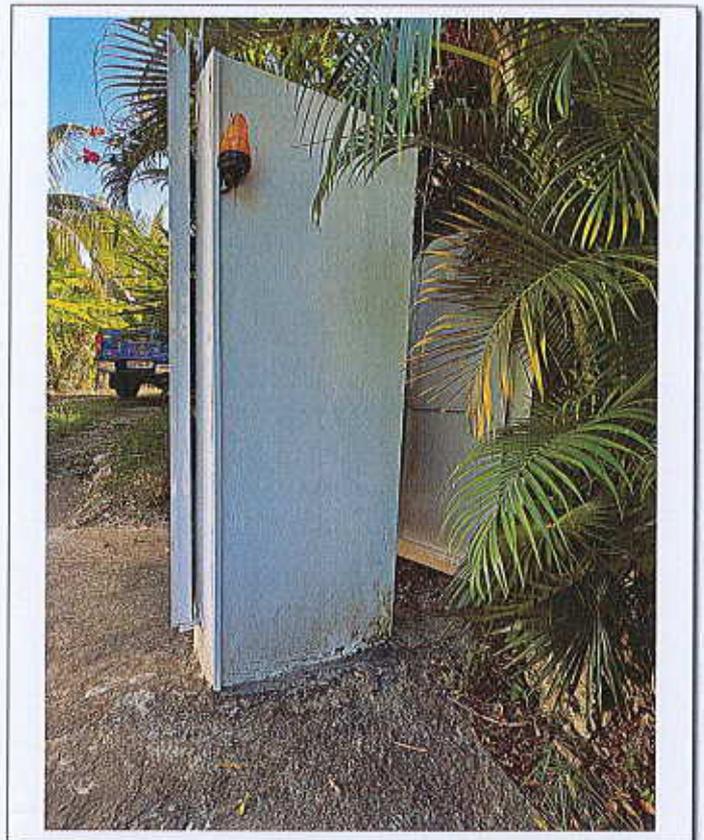


Photographie n° 32

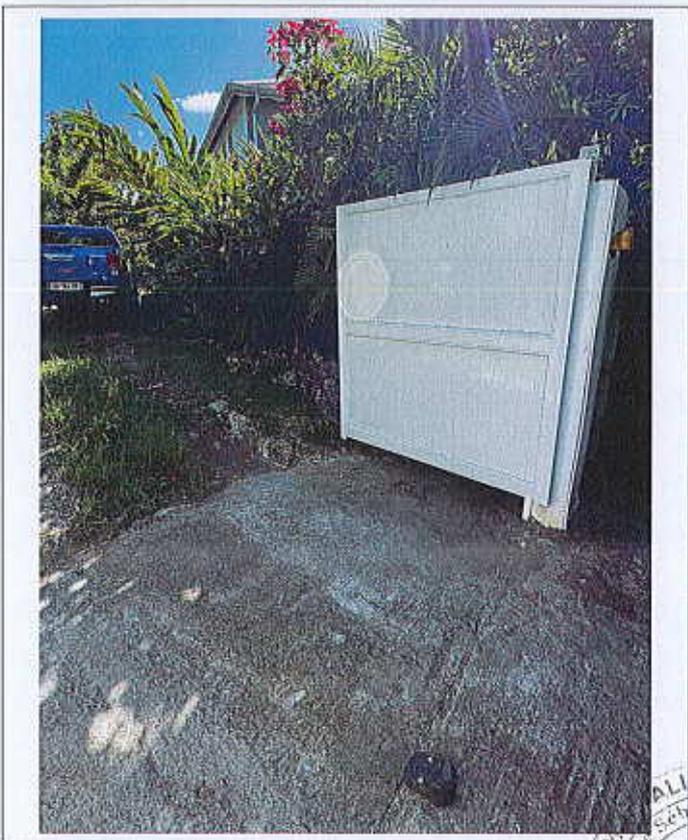




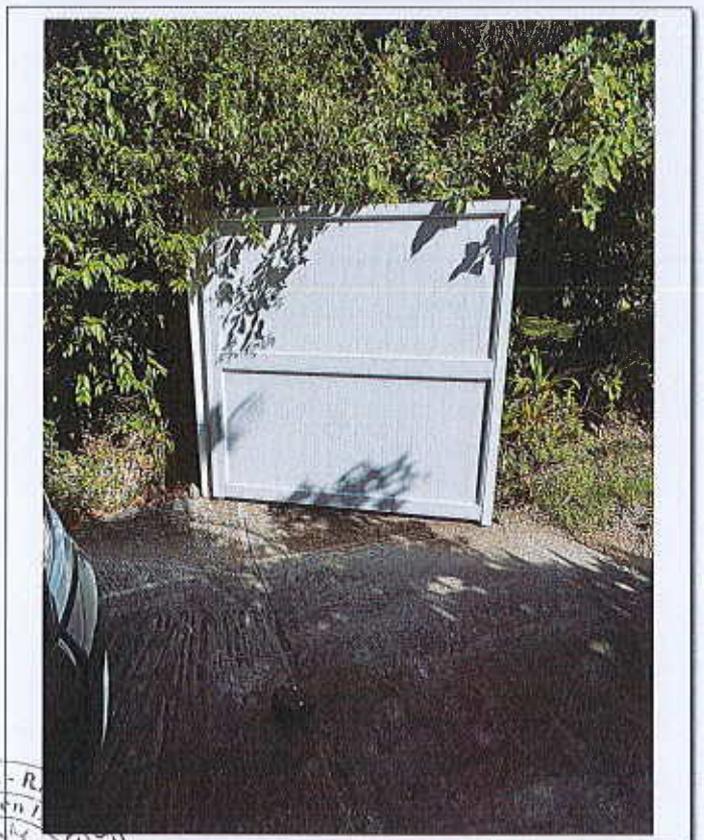
Photographie n° 33



Photographie n° 34

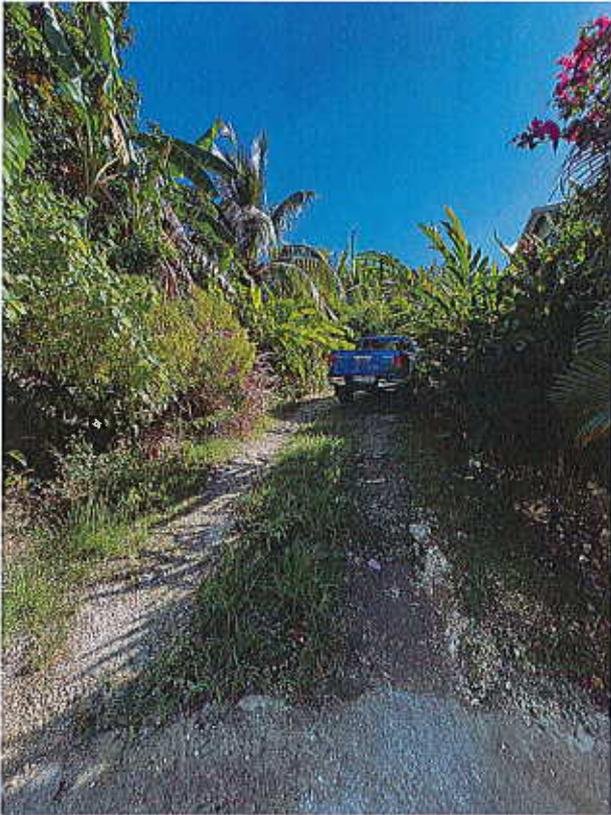


Photographie n° 35

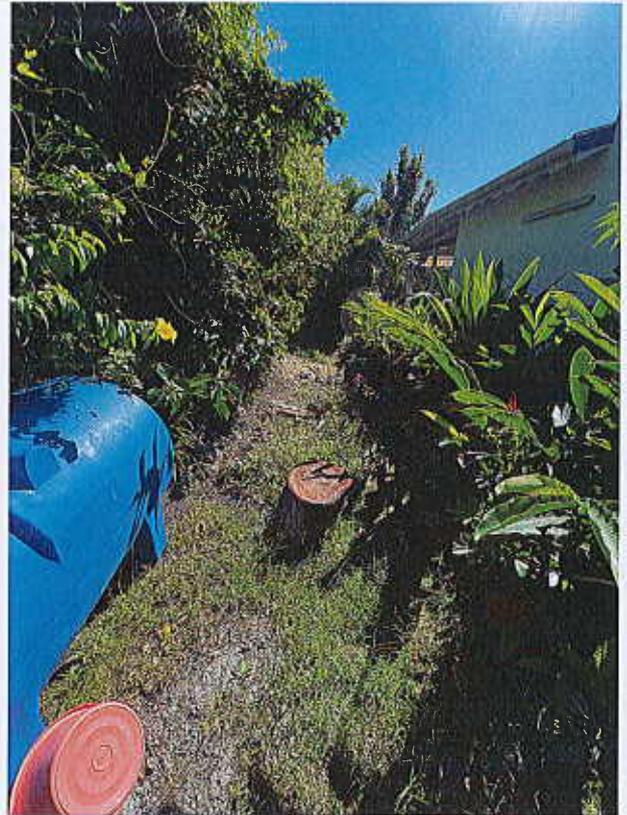


Photographie n° 36





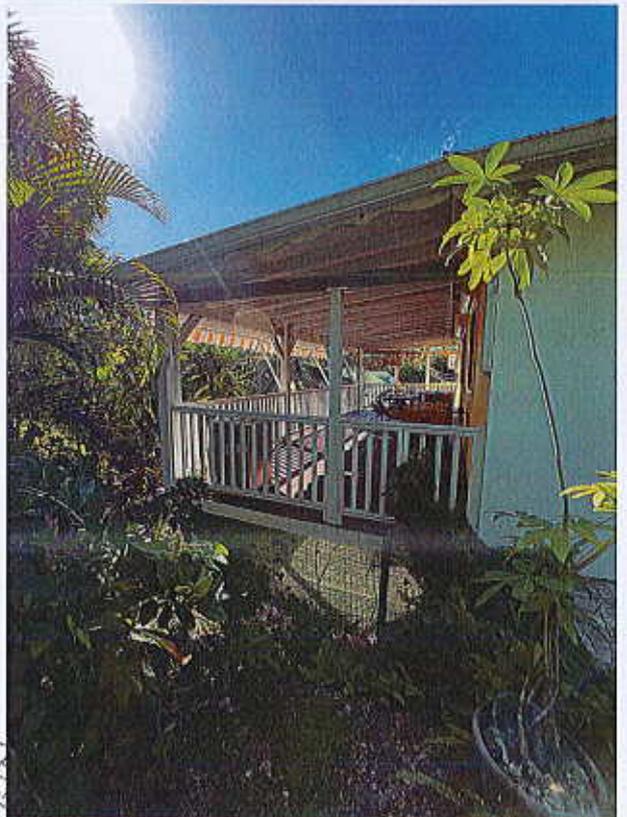
Photographie n° 37



Photographie n° 38

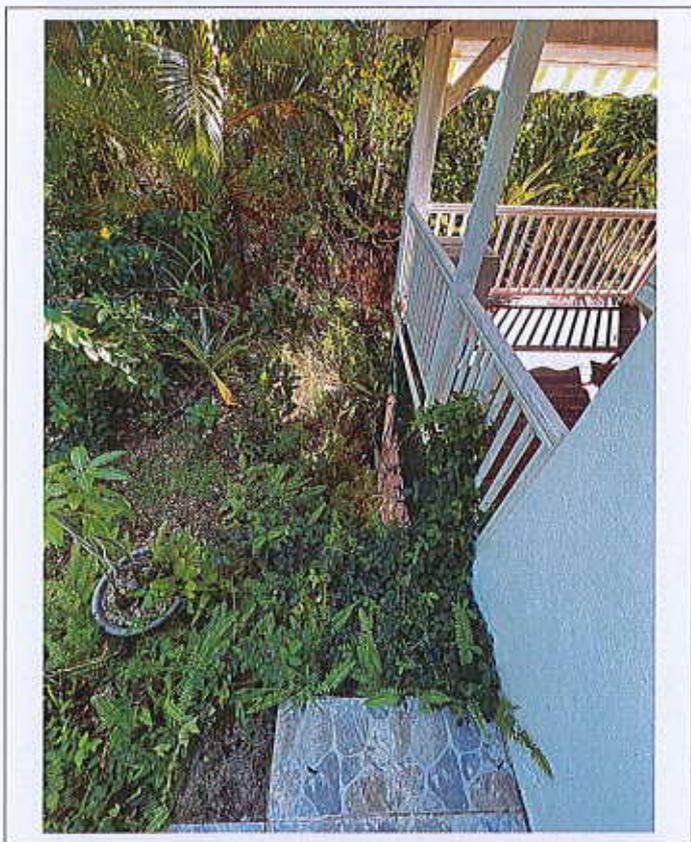


Photographie n° 39

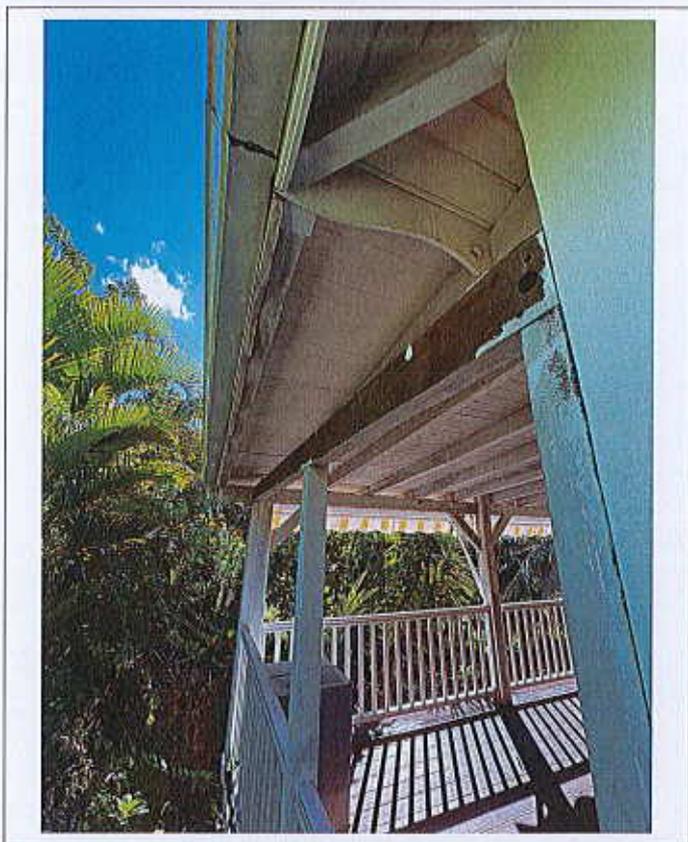


Photographie n° 40

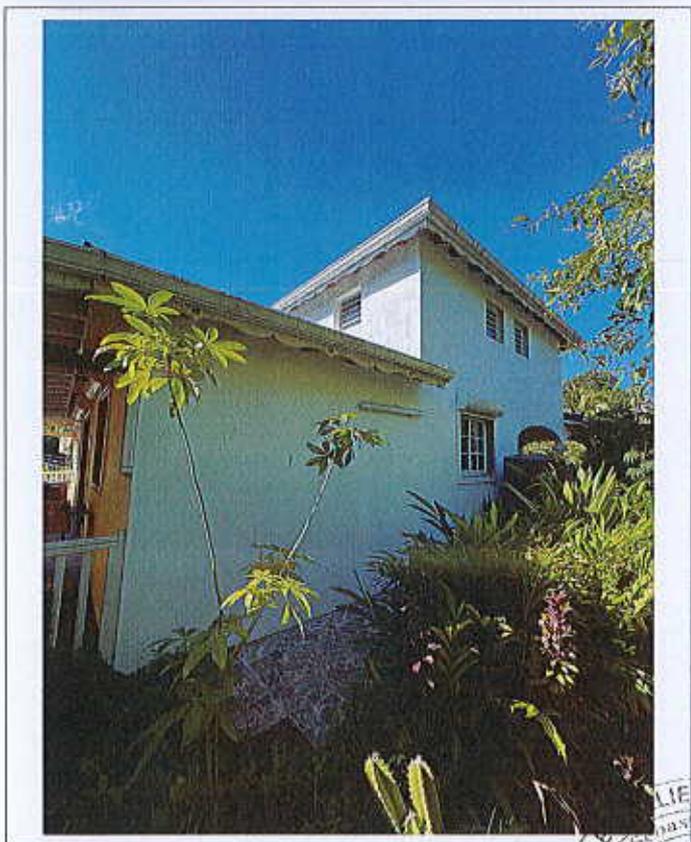




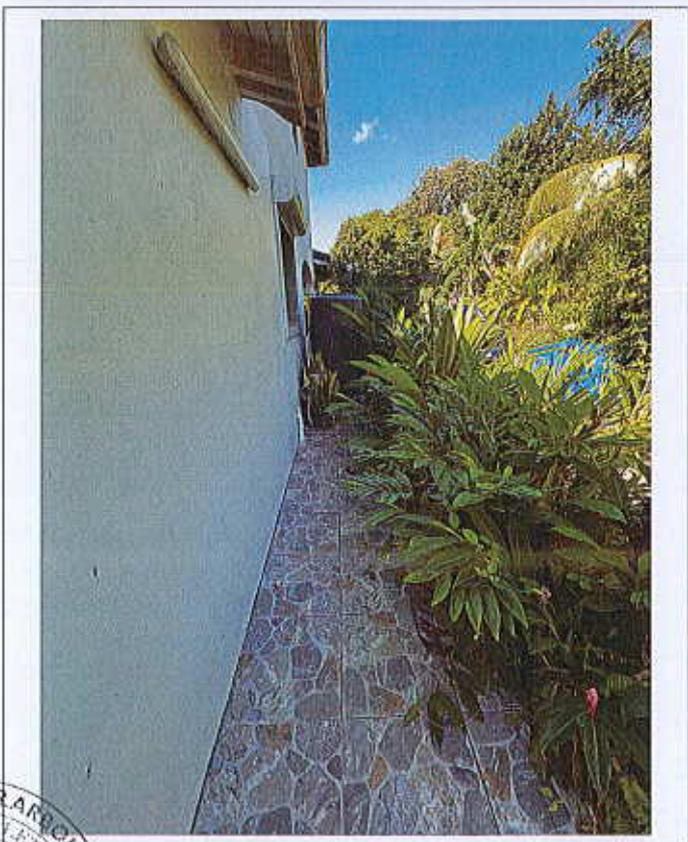
Photographie n° 41



Photographie n° 42

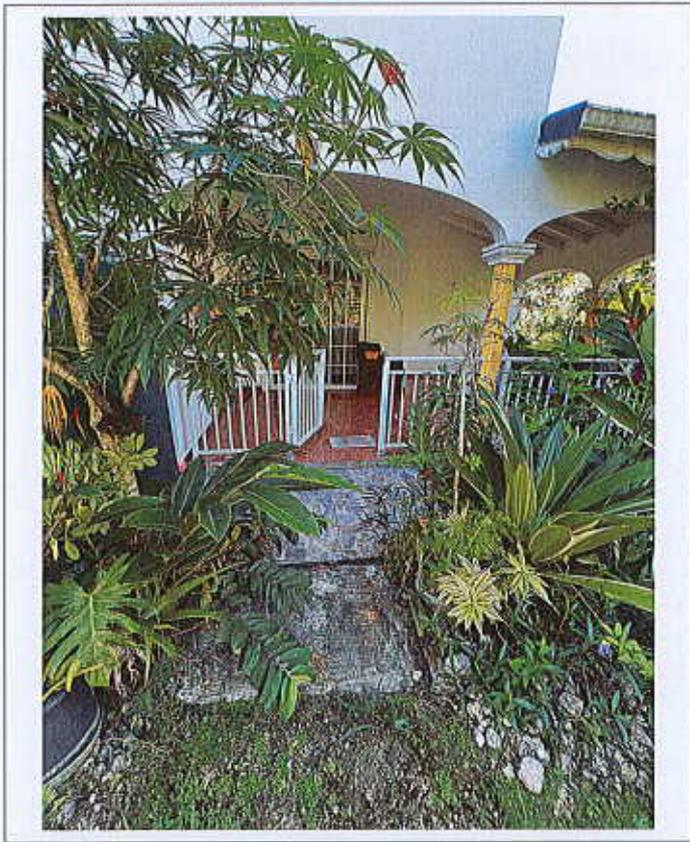


Photographie n° 43

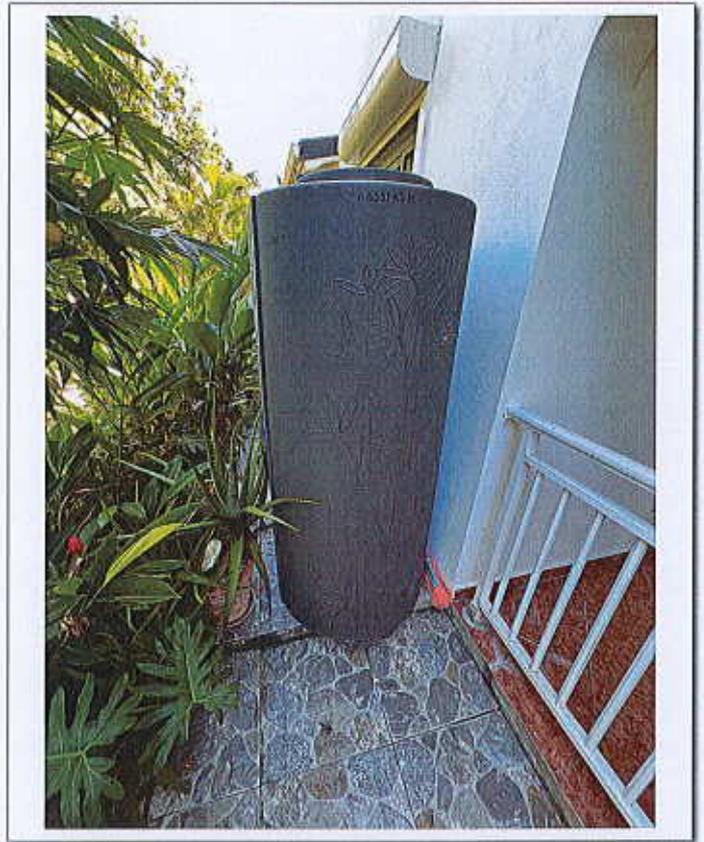


Photographie n° 44

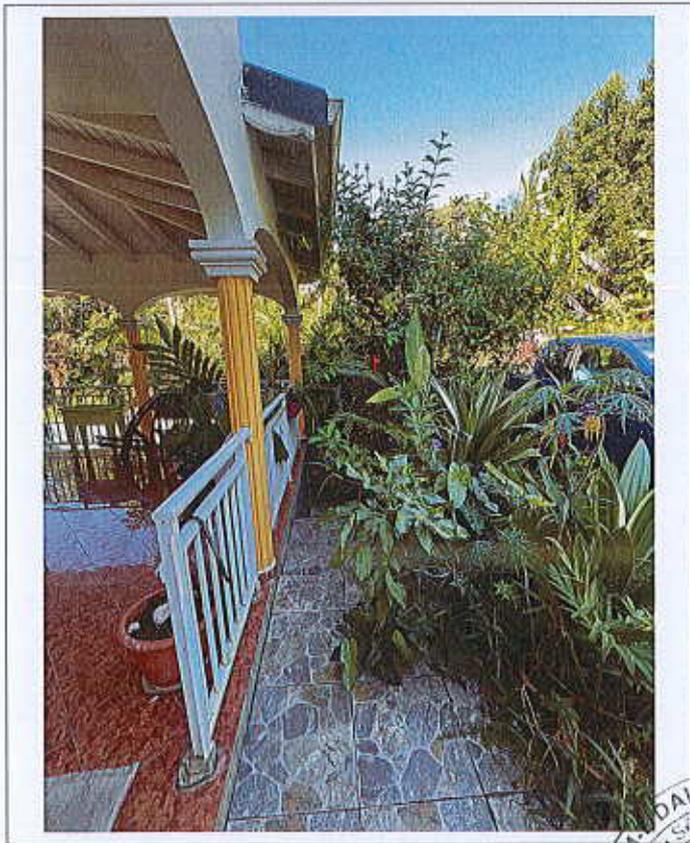




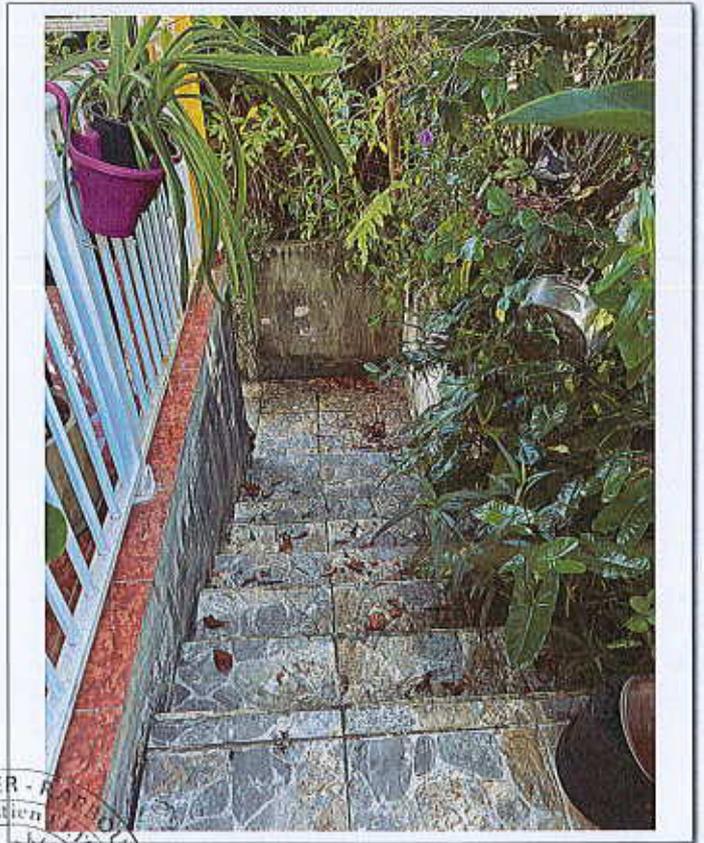
Photographie n° 45



Photographie n° 46

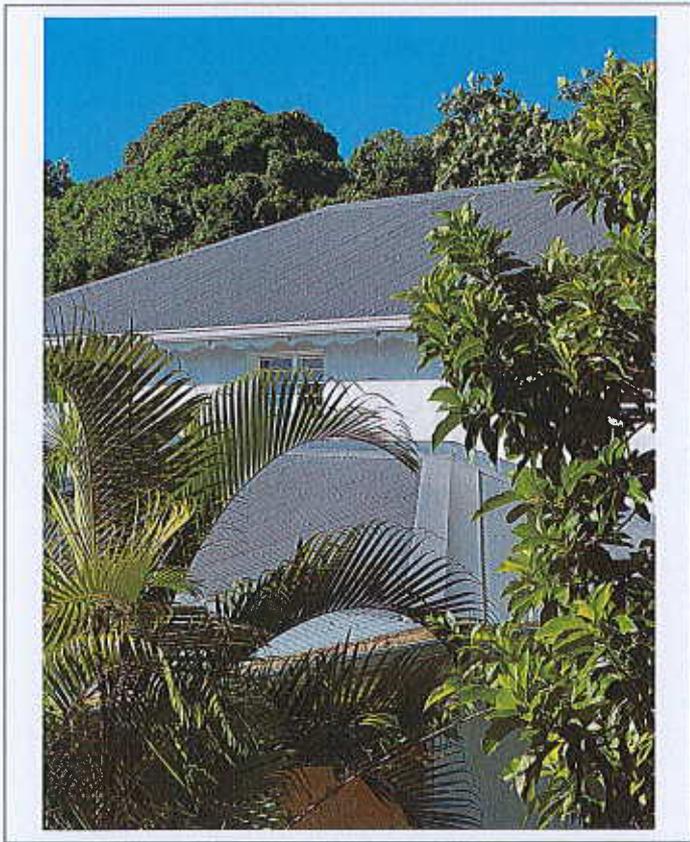


Photographie n° 47

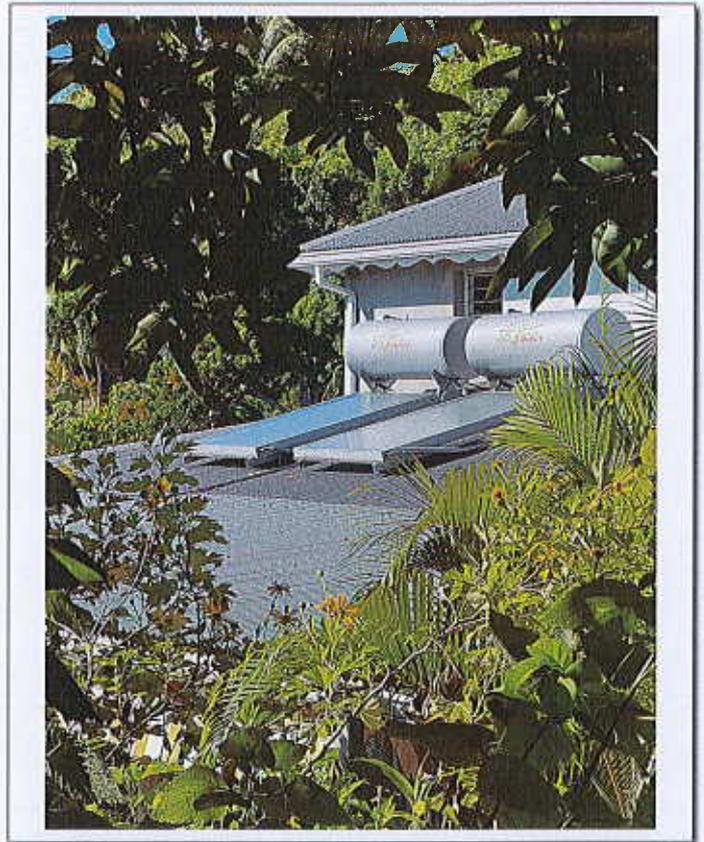


Photographie n° 48

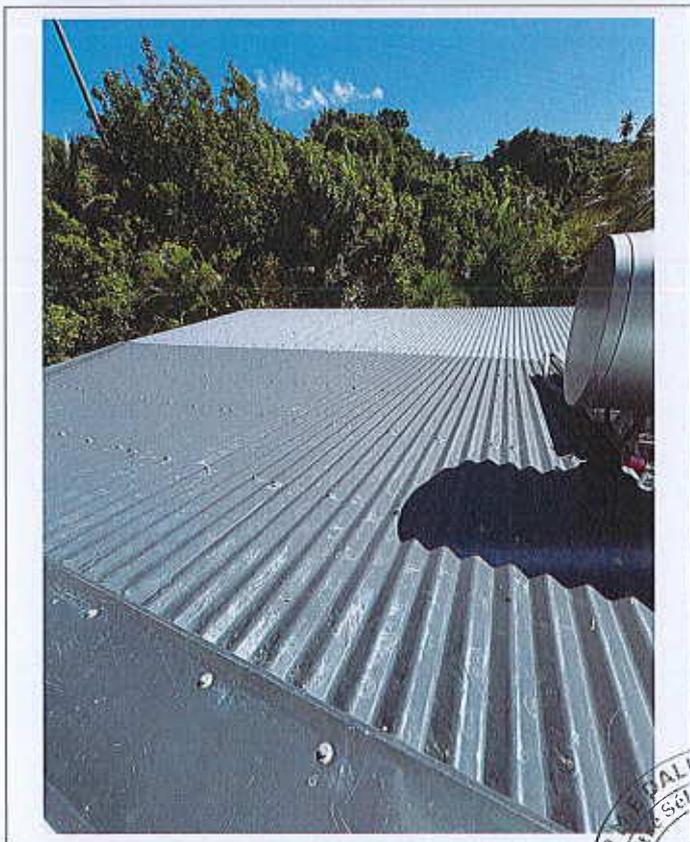




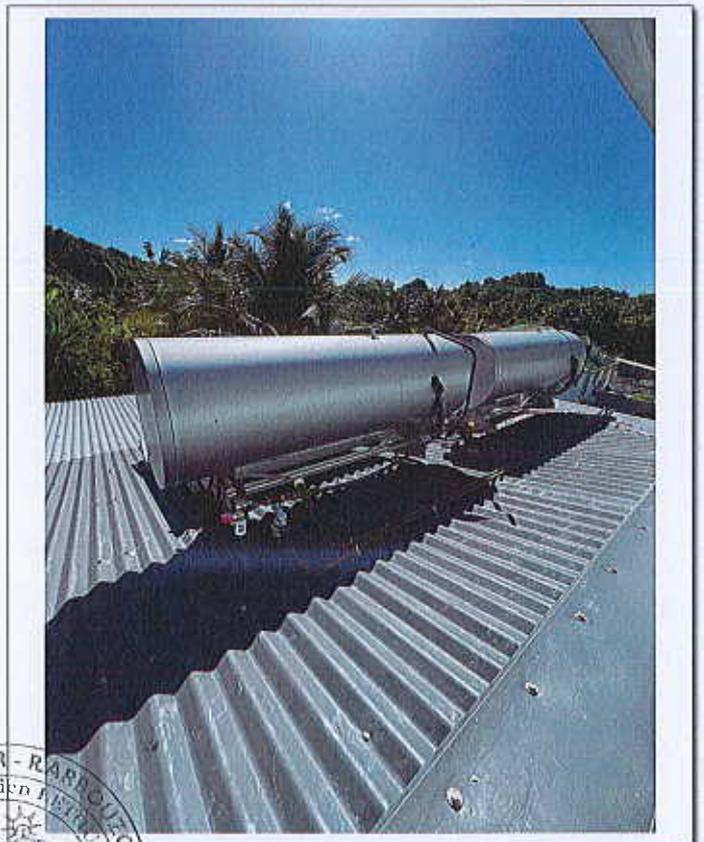
Photographie n° 49



Photographie n° 50



Photographie n° 51

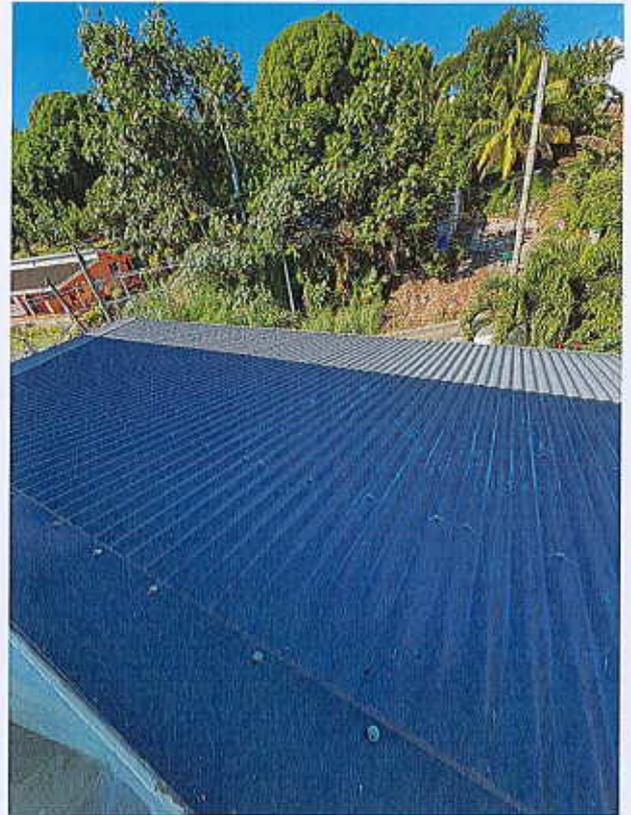


Photographie n° 52

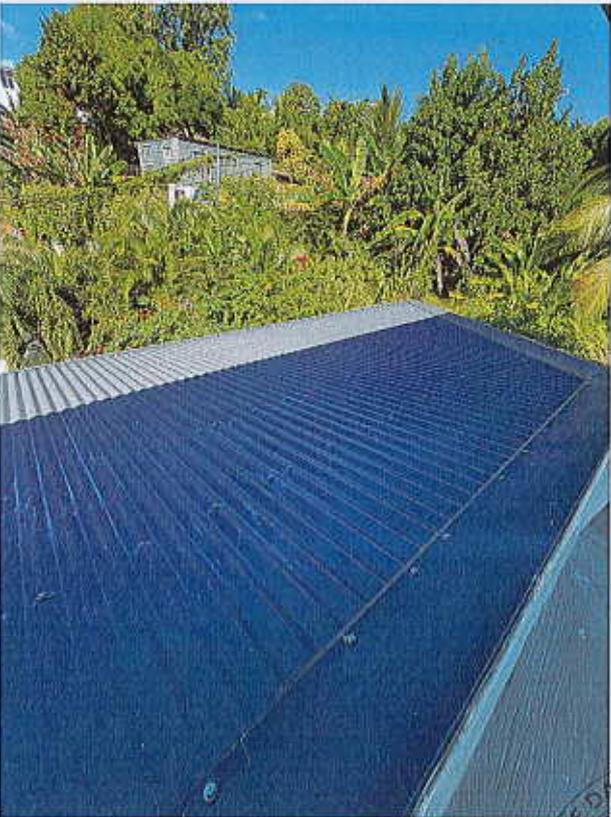




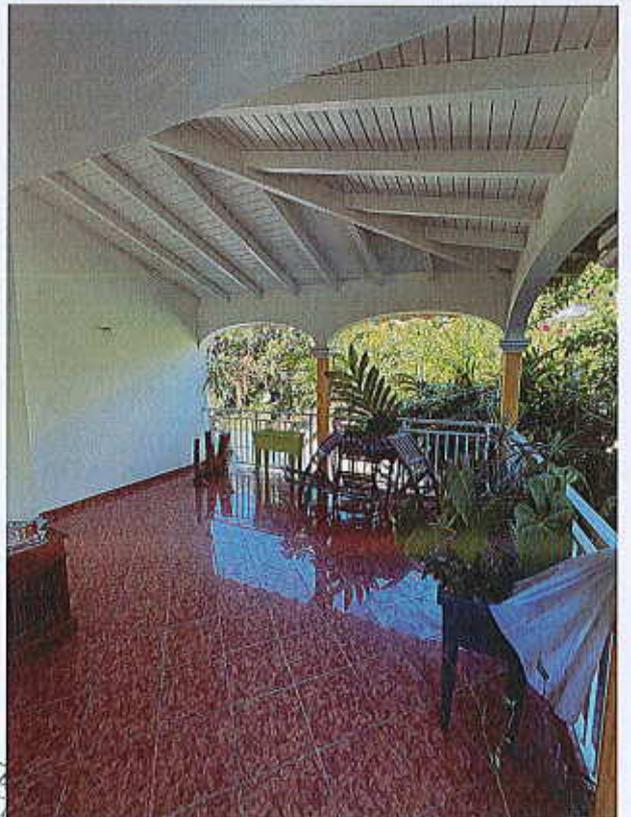
Photographie n° 53



Photographie n° 54

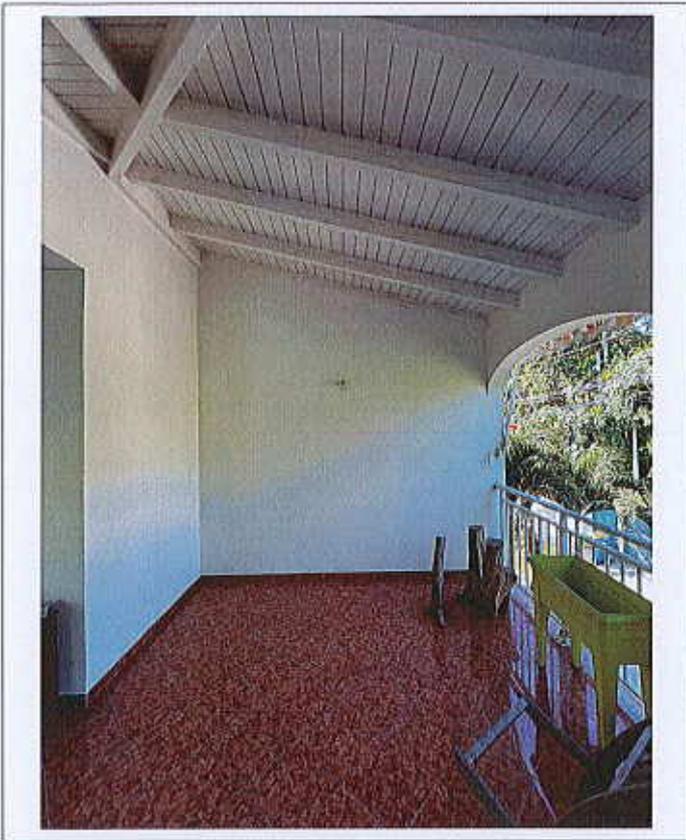


Photographie n° 55

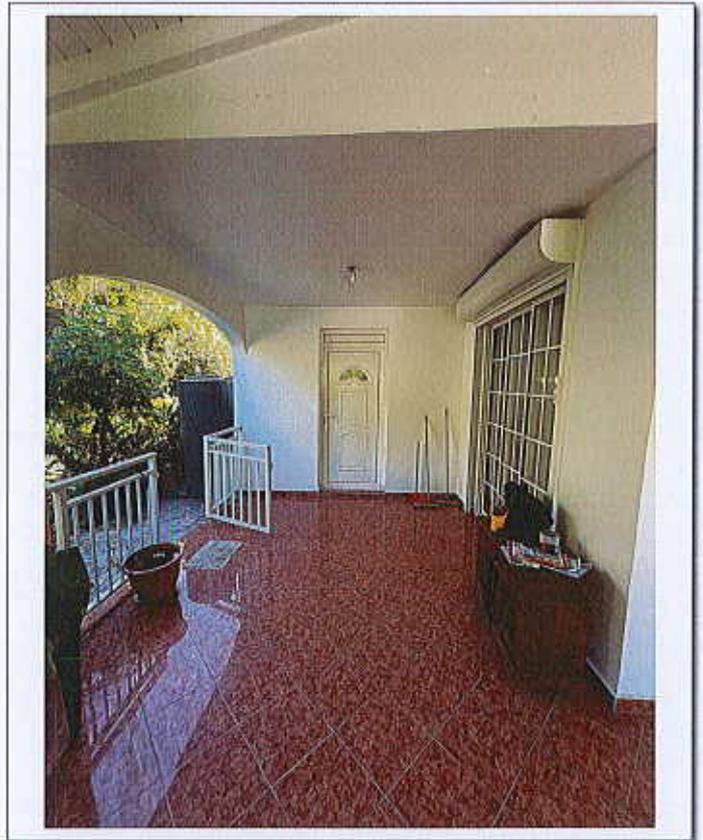


Photographie n° 56

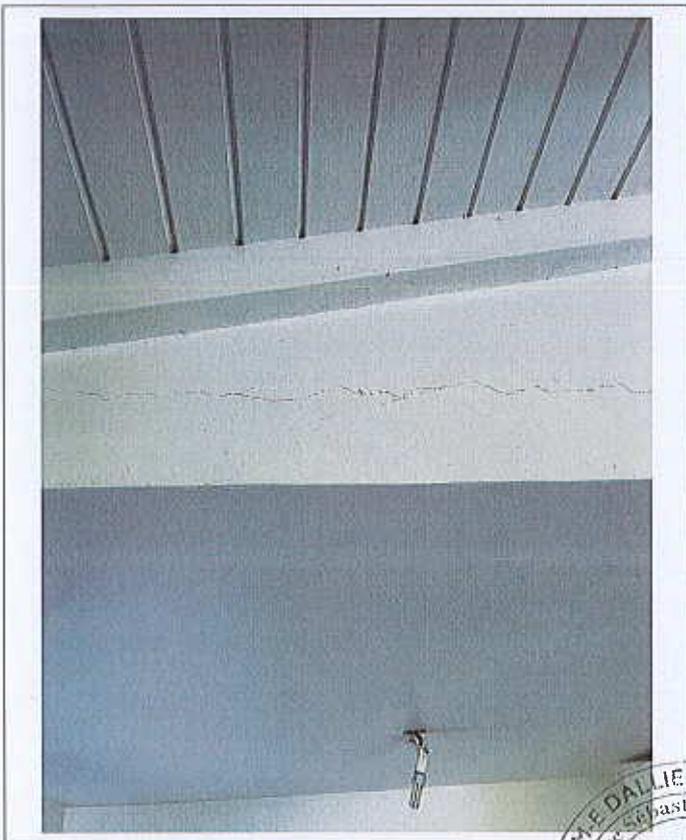




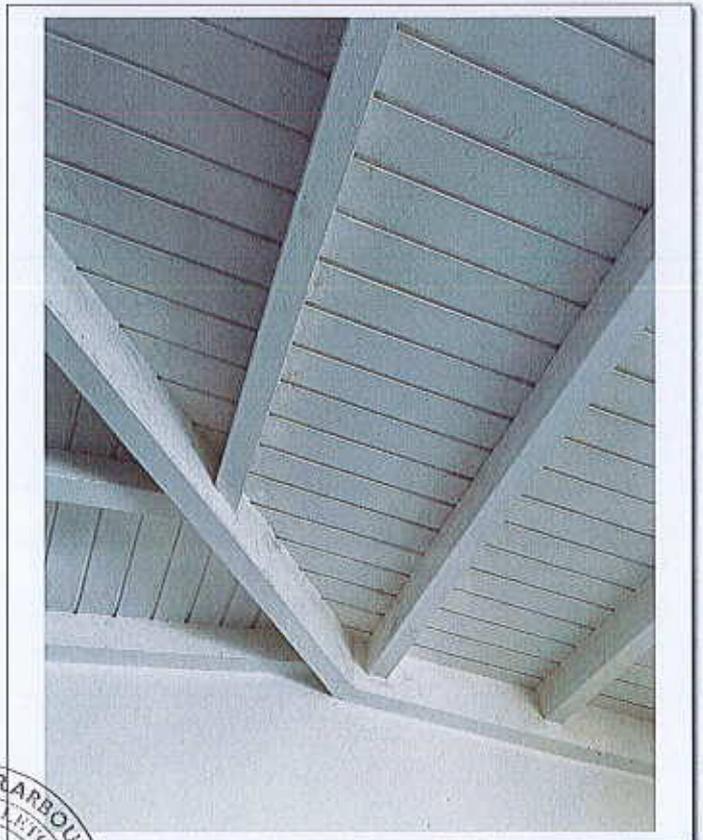
Photographie n° 57



Photographie n° 58

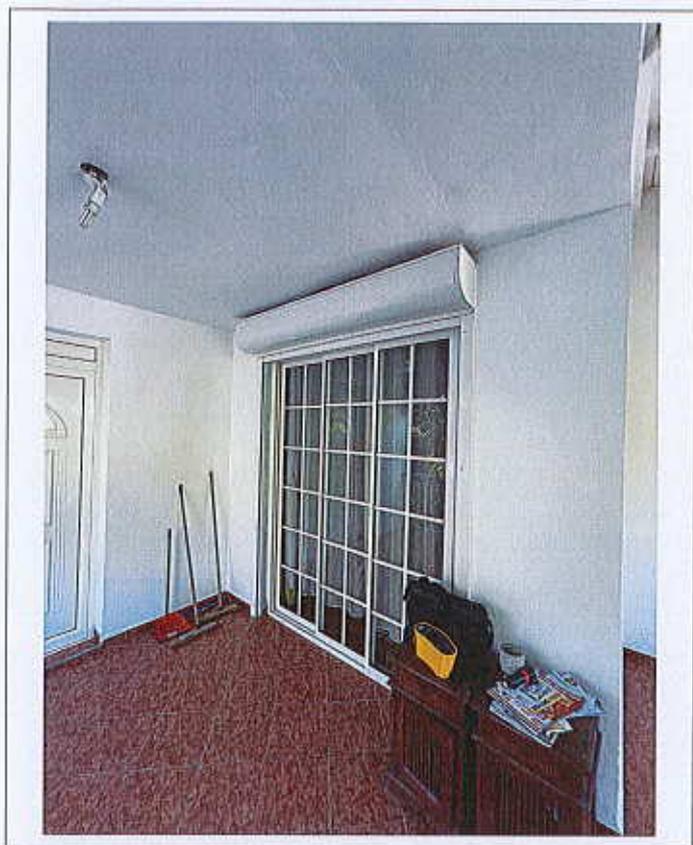


Photographie n° 59

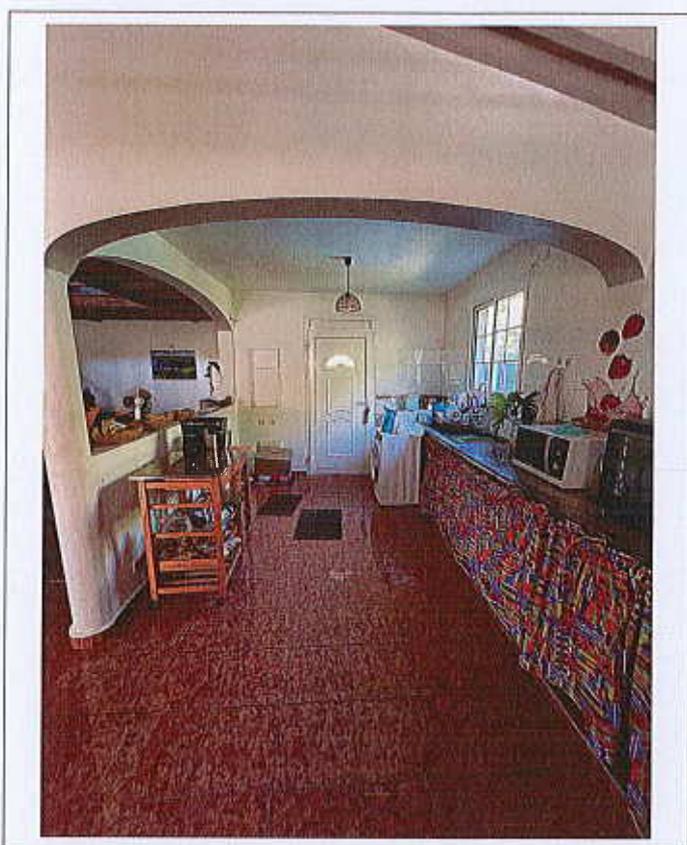


Photographie n° 60

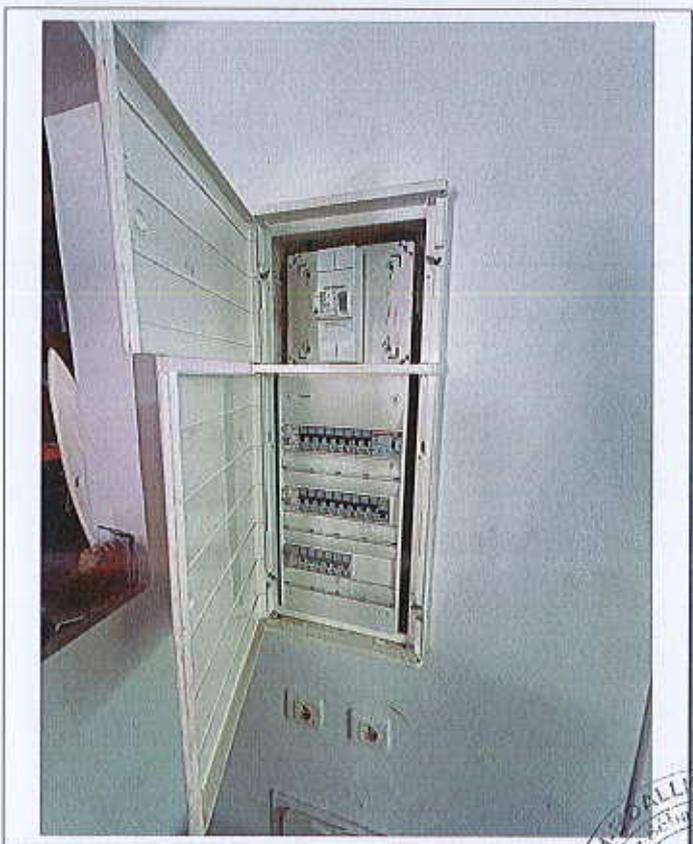




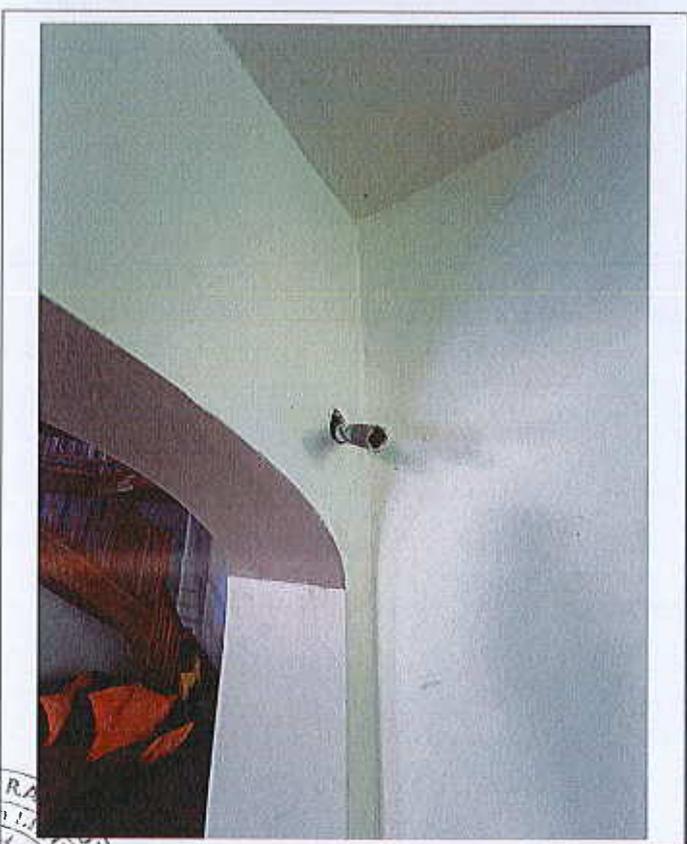
Photographie n° 61



Photographie n° 62

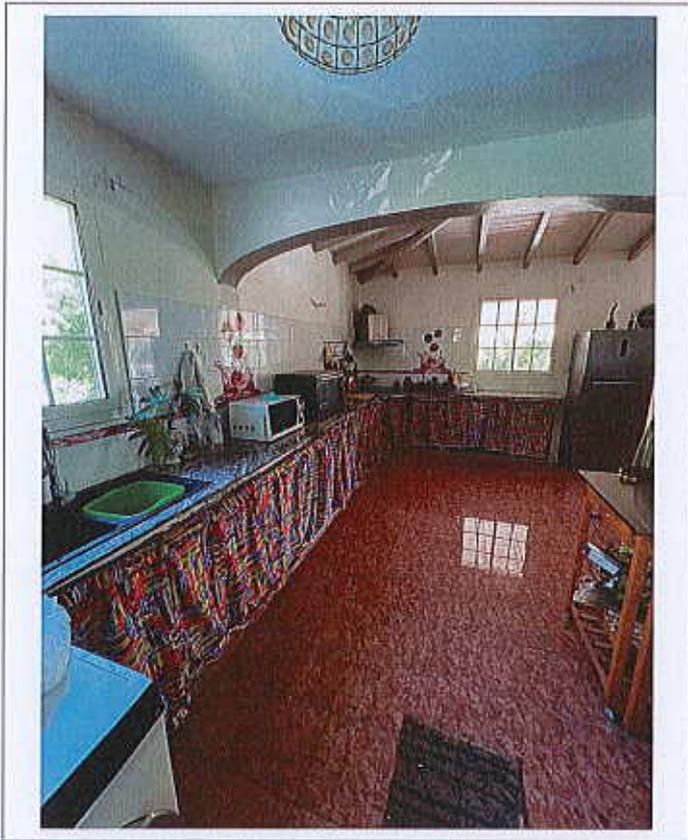


Photographie n° 63

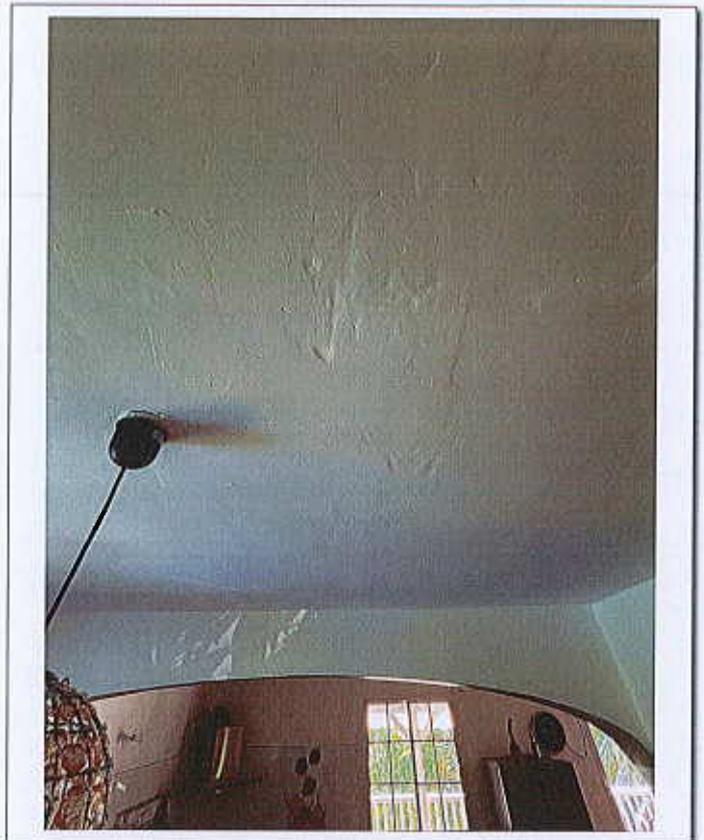


Photographie n° 64

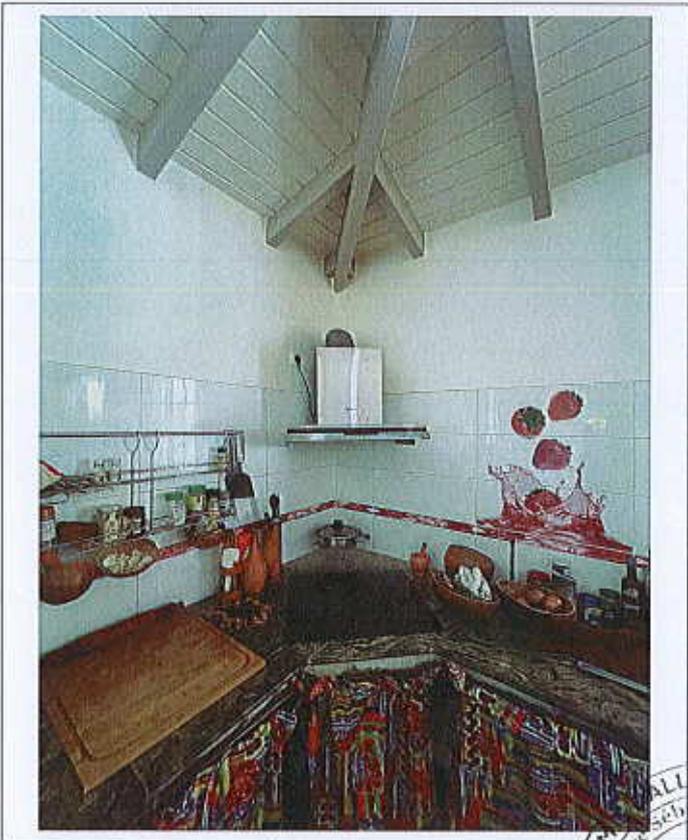




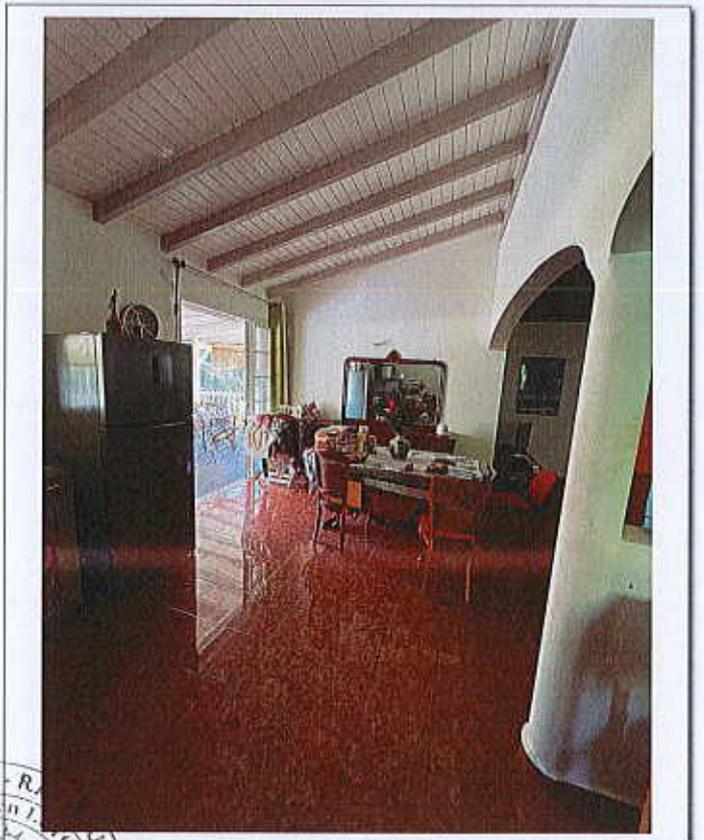
Photographie n° 65



Photographie n° 66

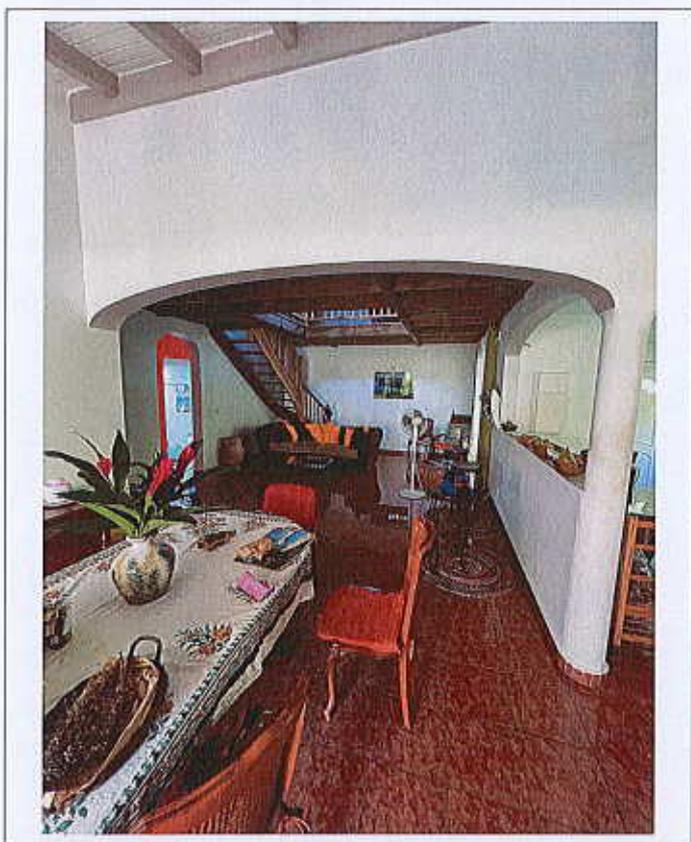


Photographie n° 67



Photographie n° 68

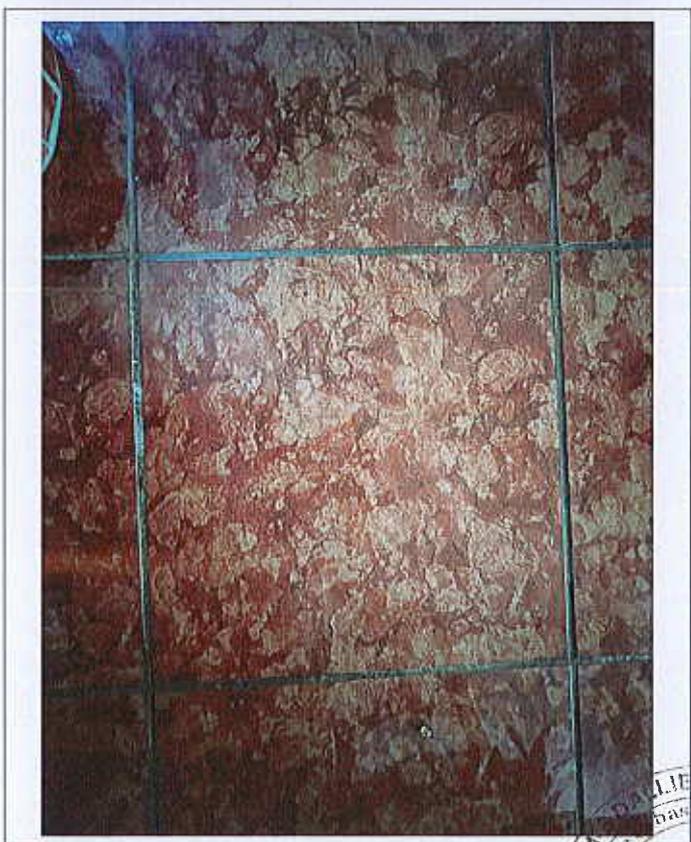




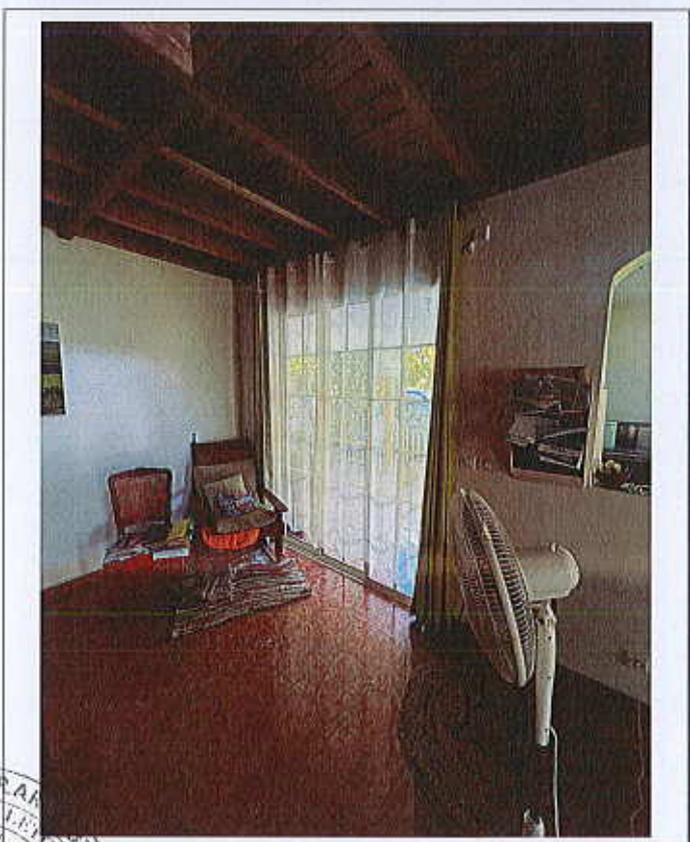
Photographie n° 69



Photographie n° 70

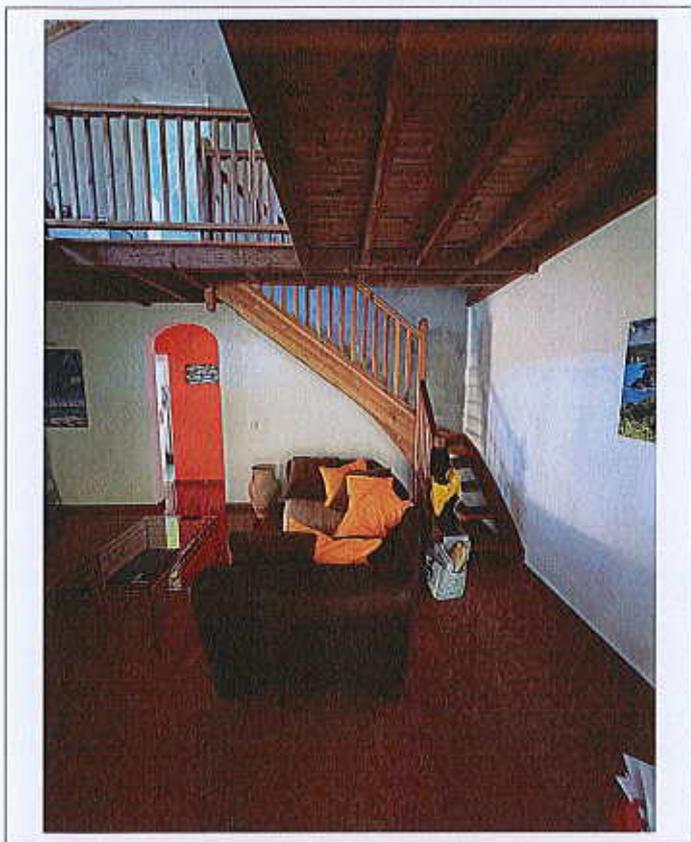


Photographie n° 71

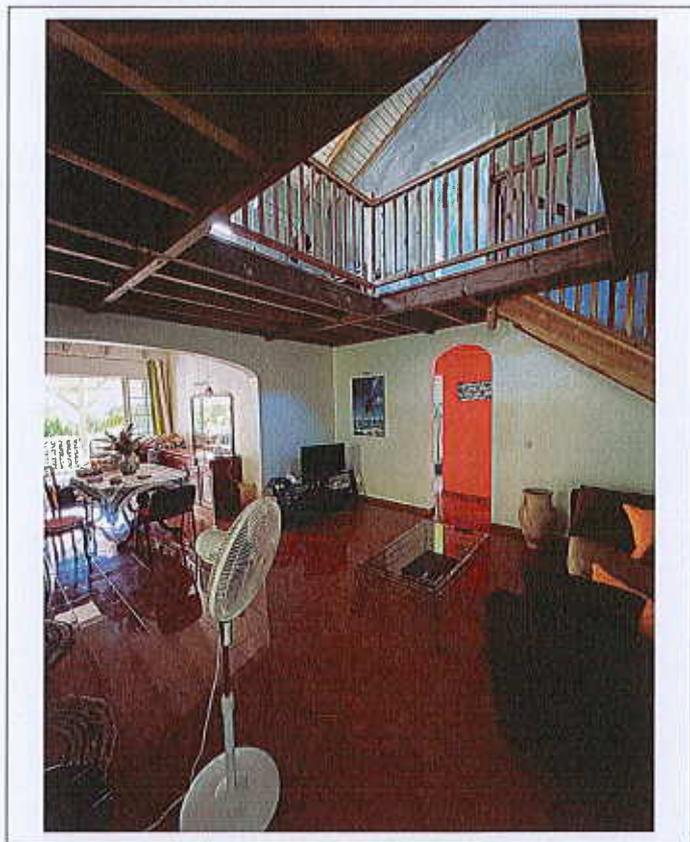


Photographie n° 72

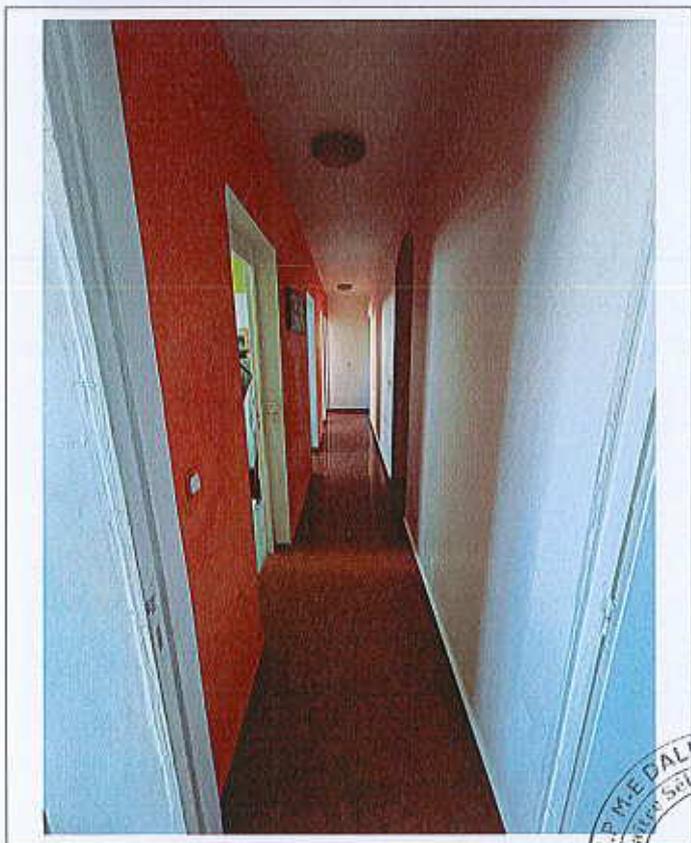




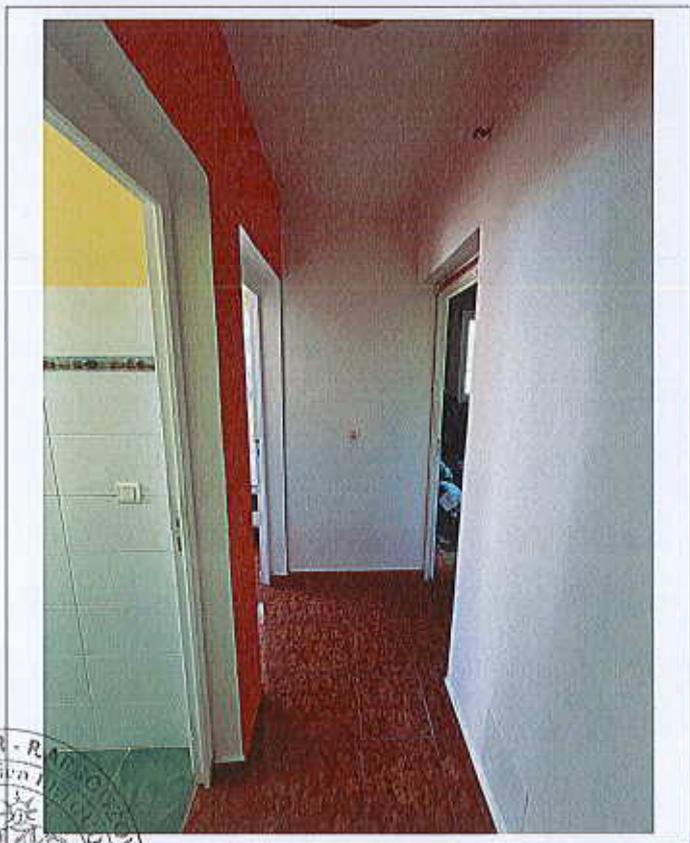
Photographie n° 73



Photographie n° 74



Photographie n° 75

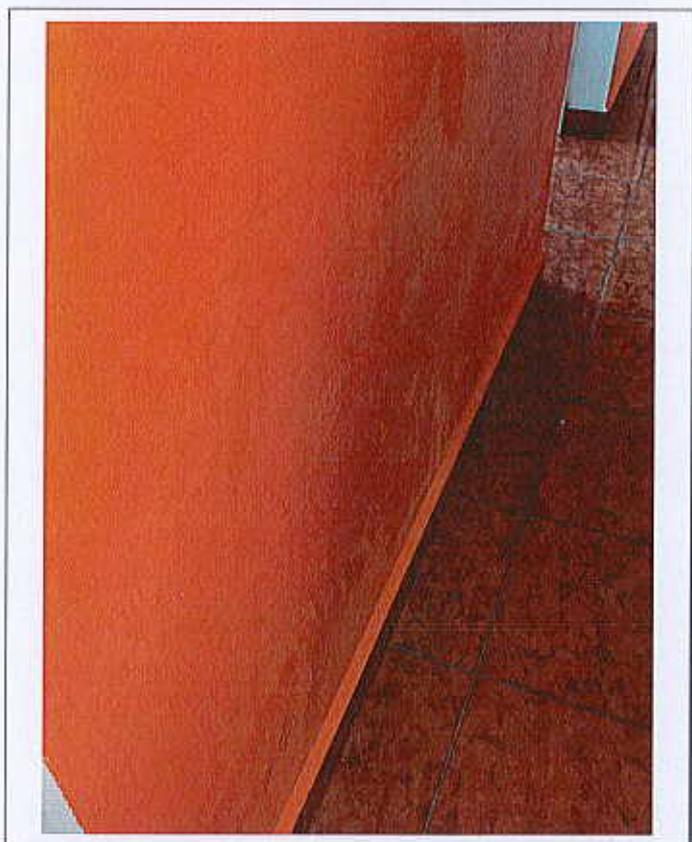


Photographie n° 76

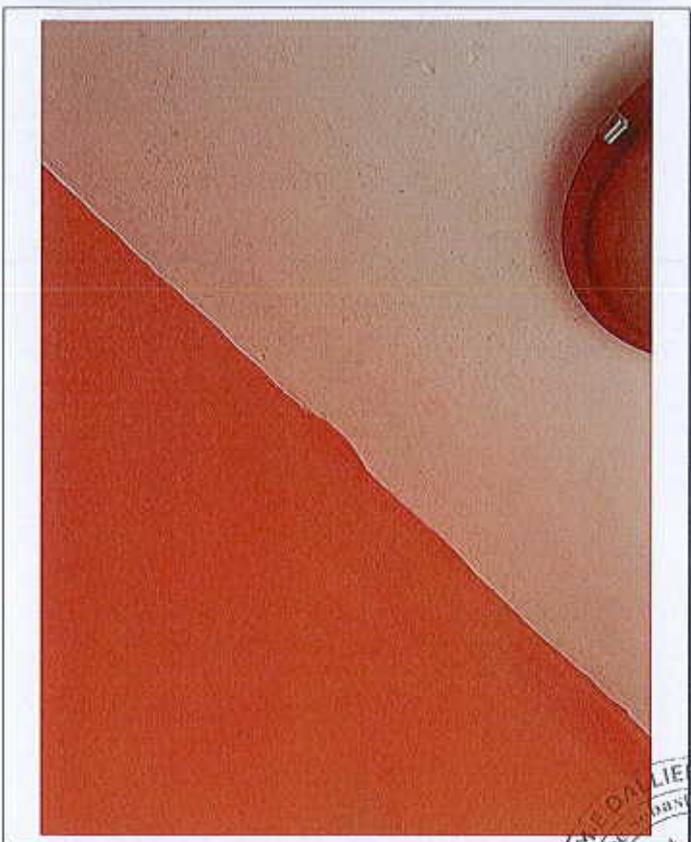




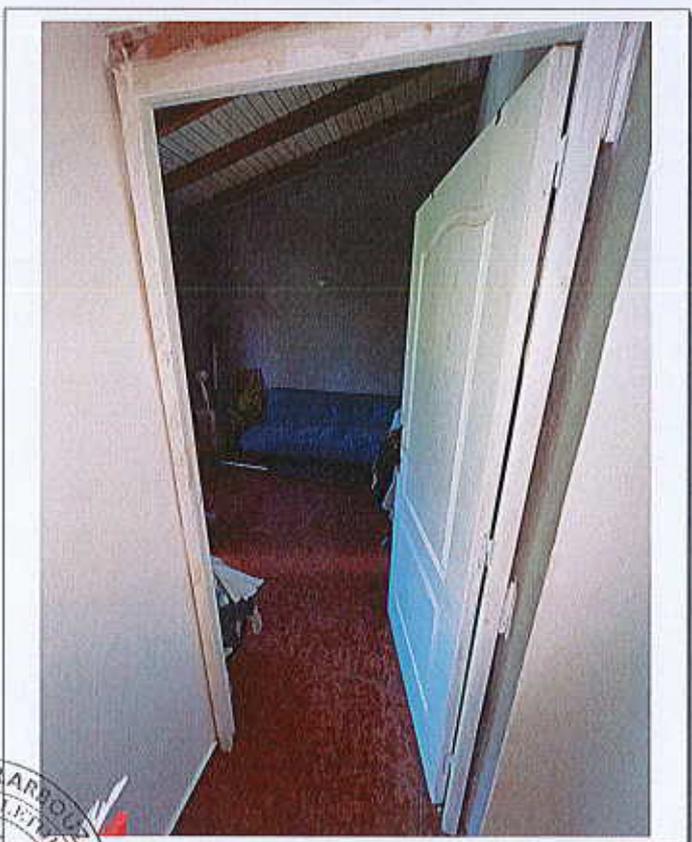
Photographie n° 77



Photographie n° 78

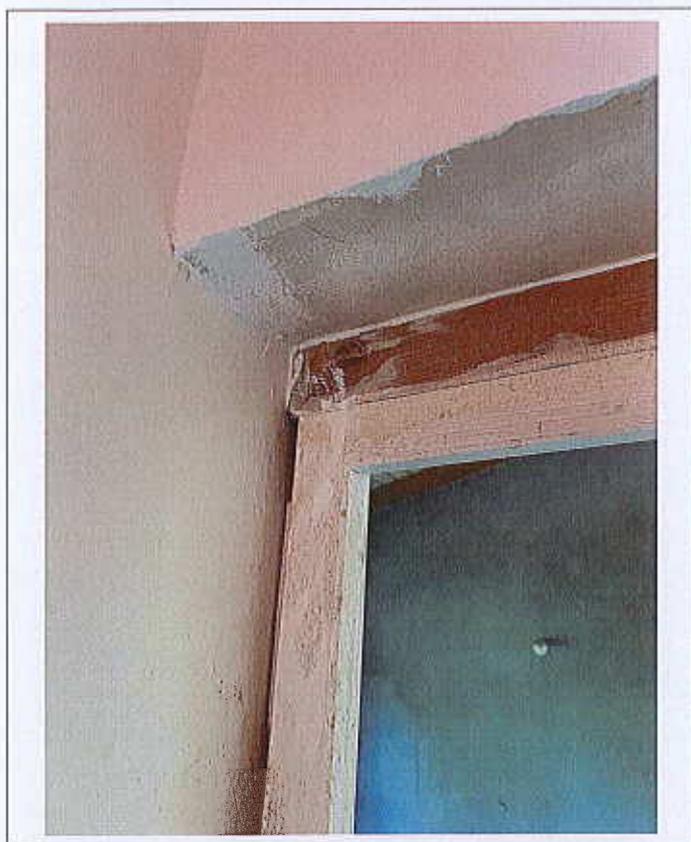


Photographie n° 79

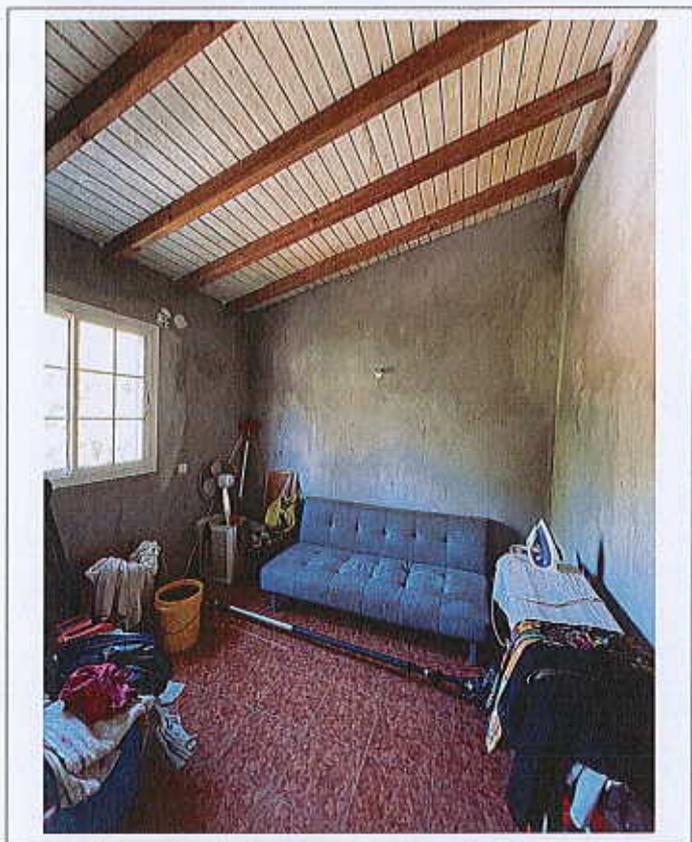


Photographie n° 80

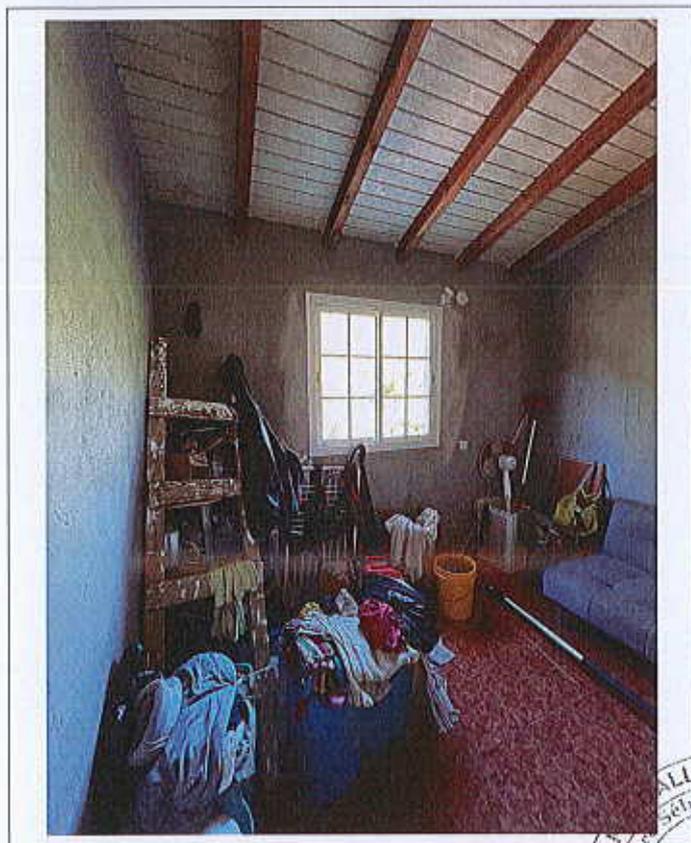




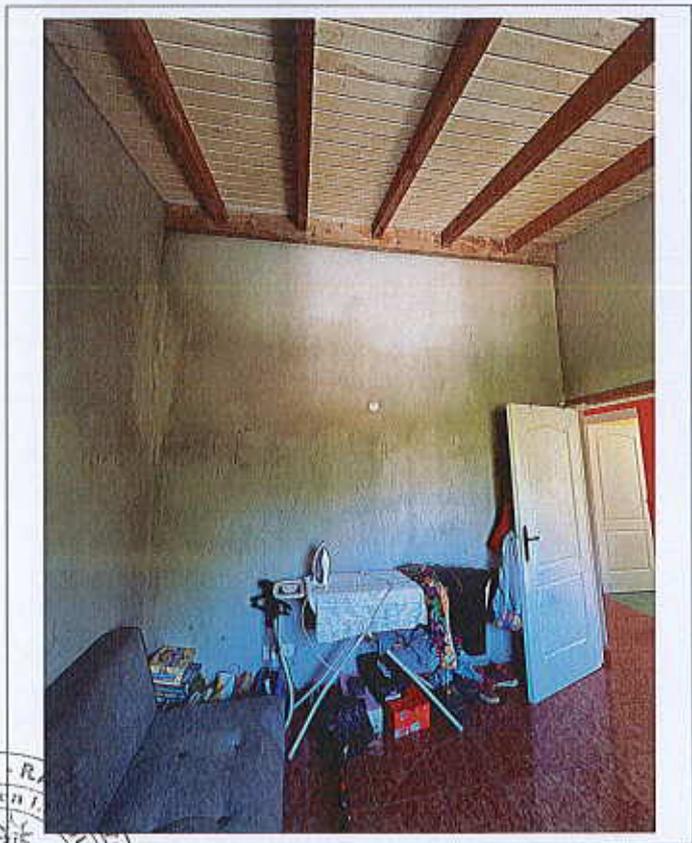
Photographie n° 81



Photographie n° 82

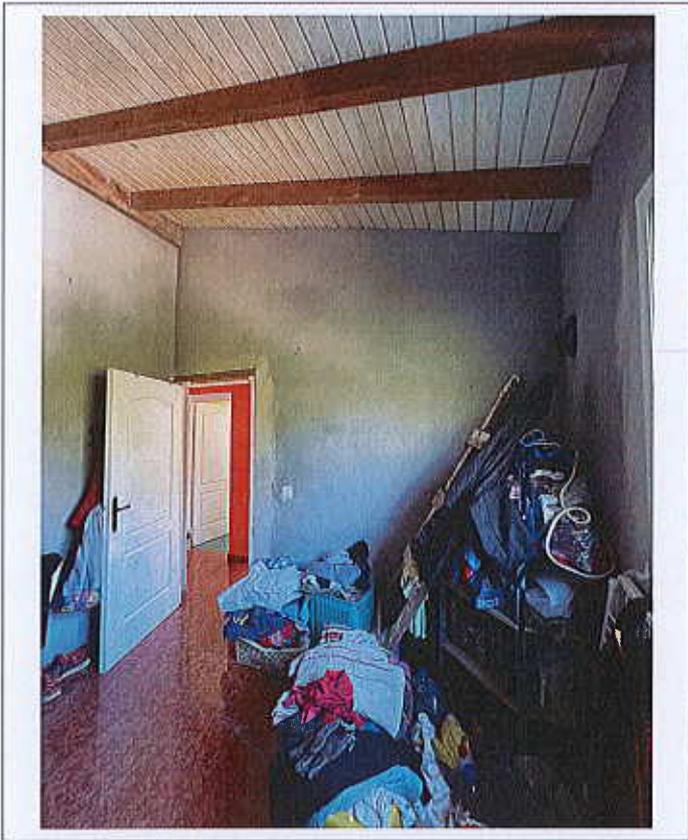


Photographie n° 83

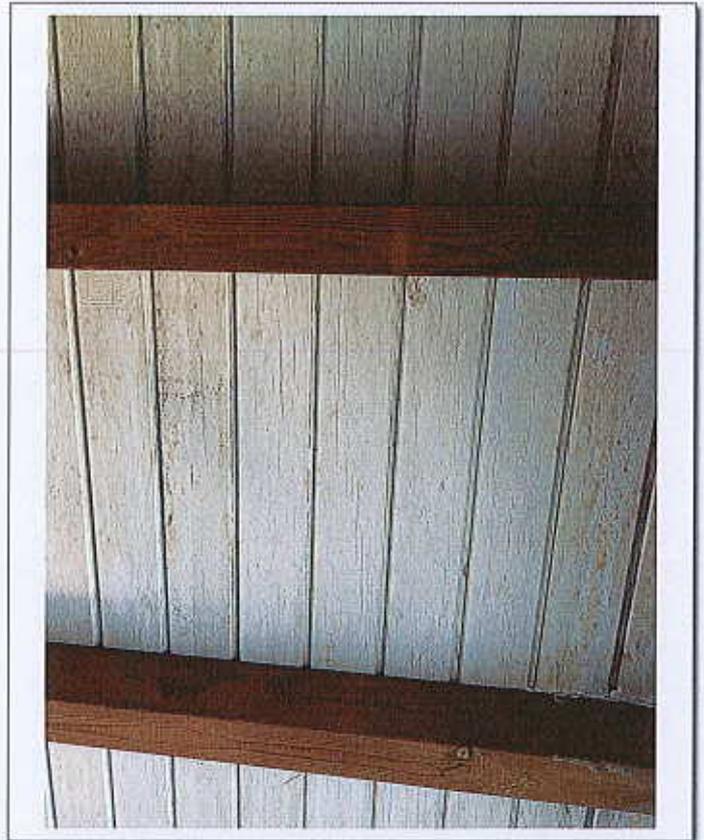


Photographie n° 84

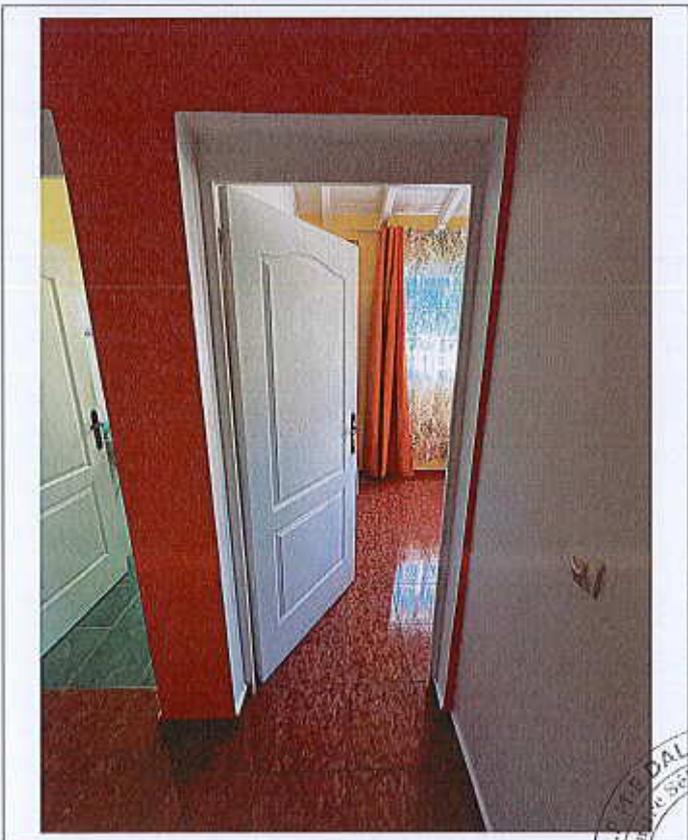




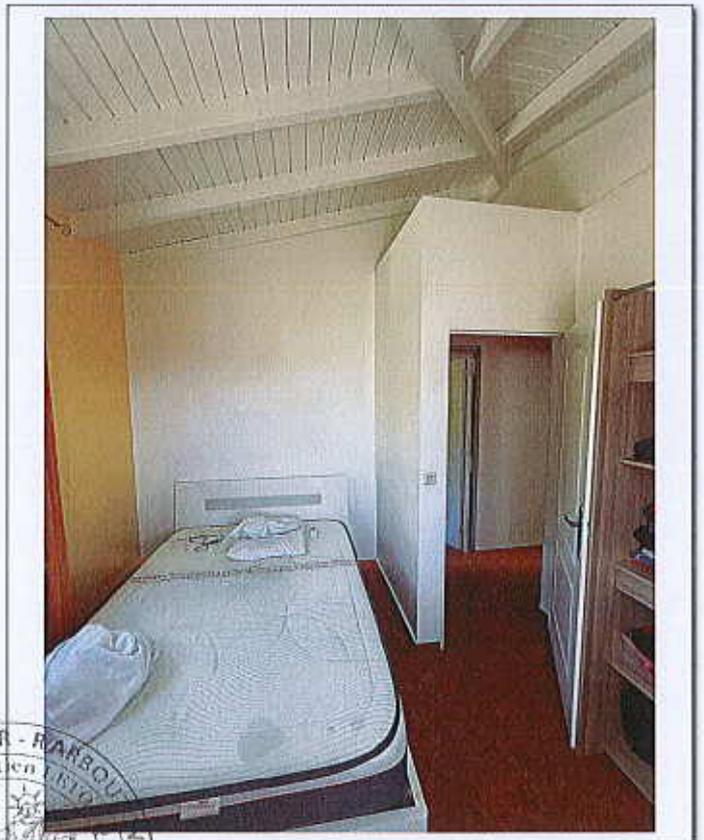
Photographie n° 85



Photographie n° 86

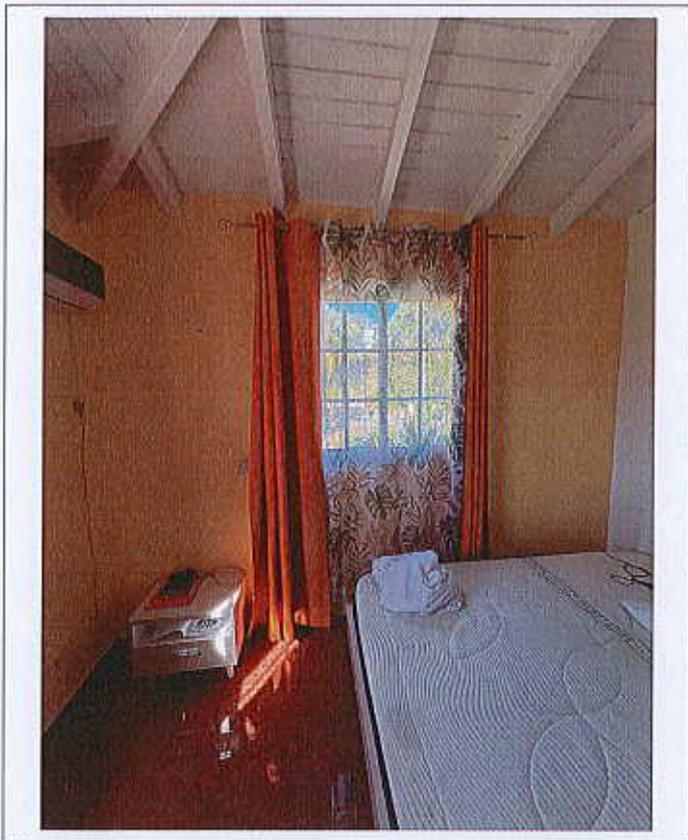


Photographie n° 87

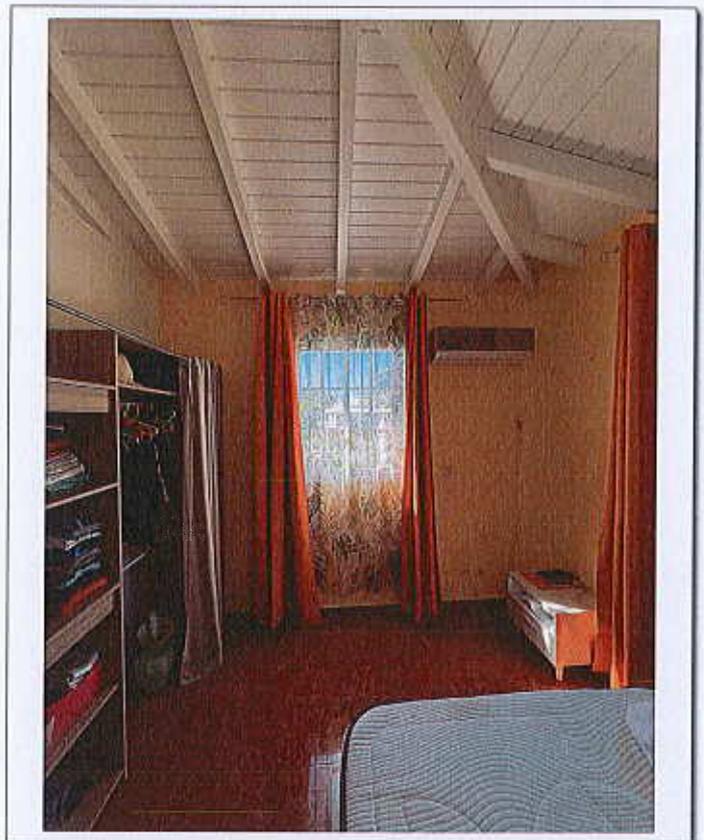


Photographie n° 88

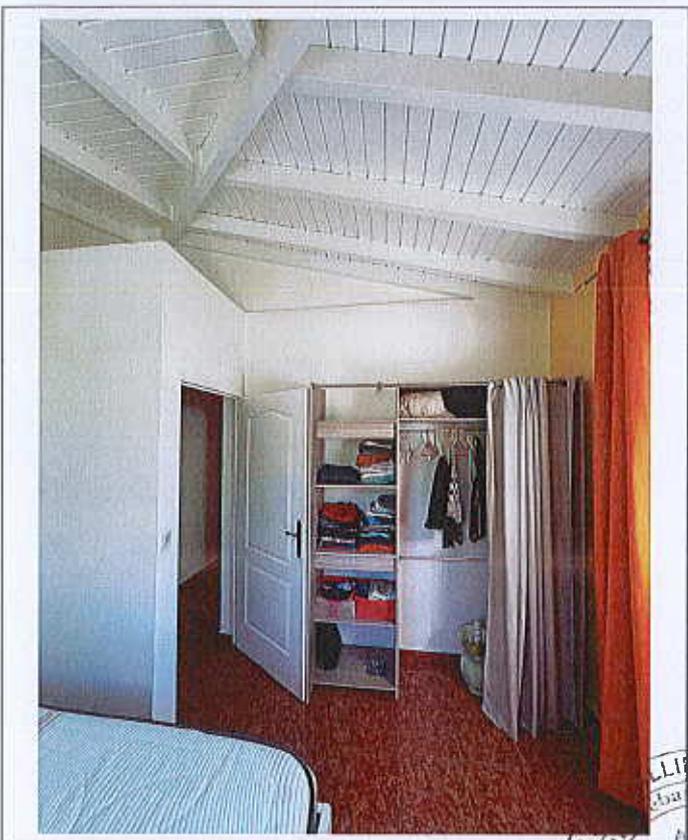




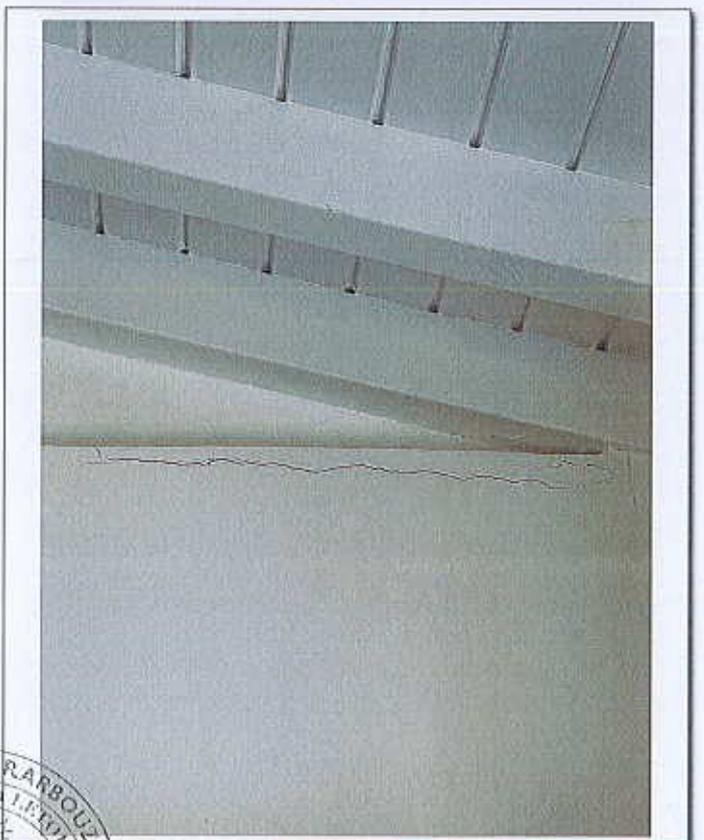
Photographie n° 89



Photographie n° 90

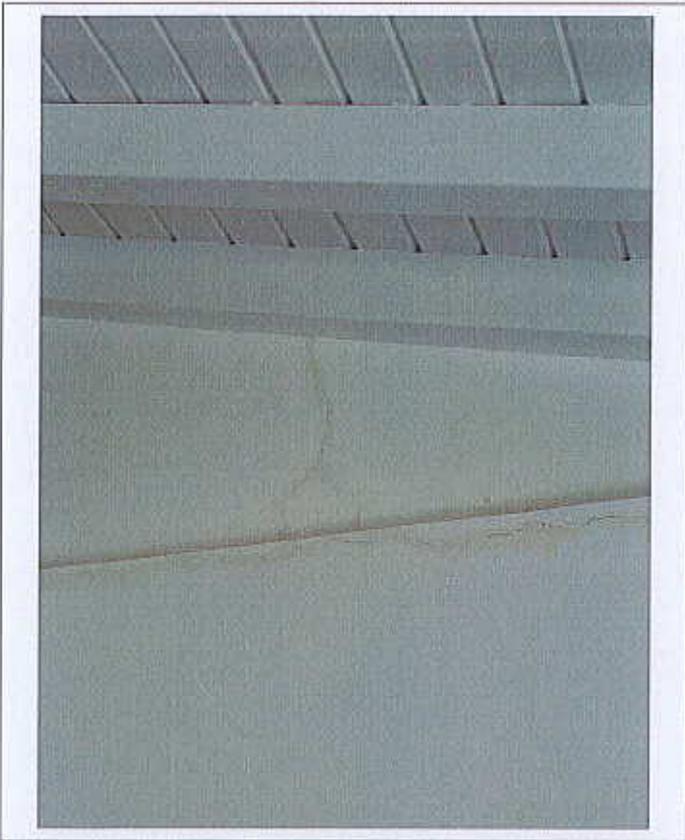


Photographie n° 91

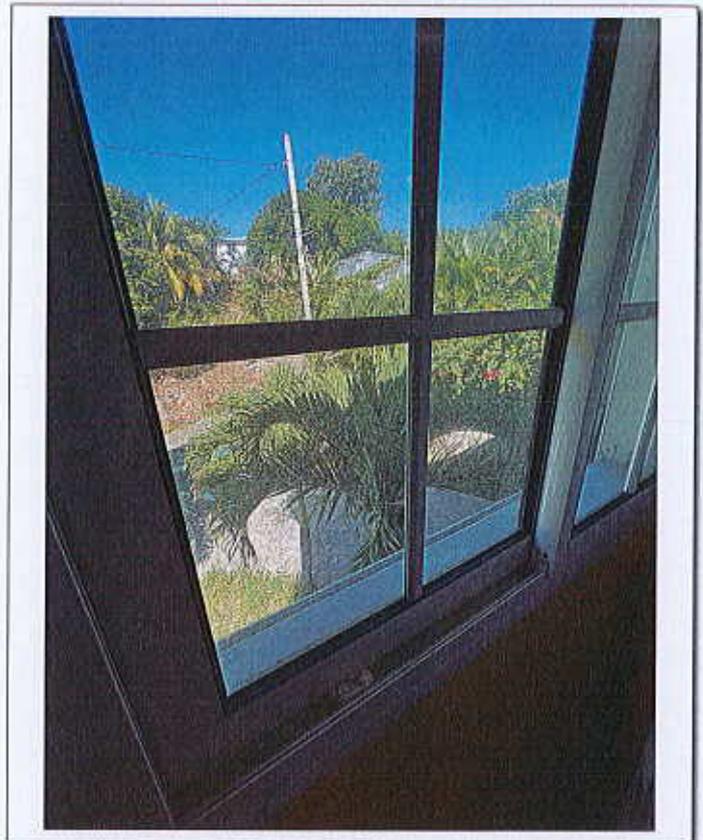


Photographie n° 92

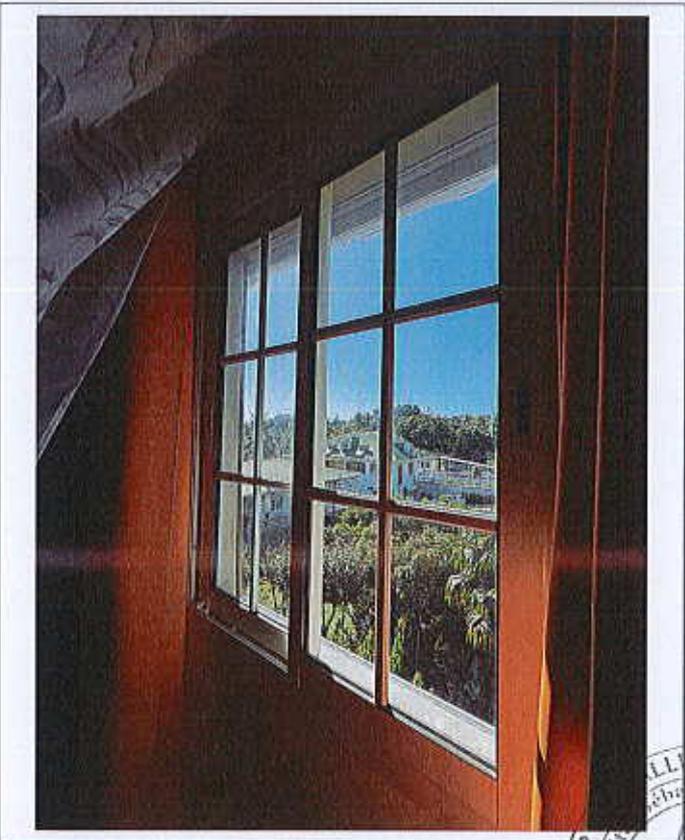




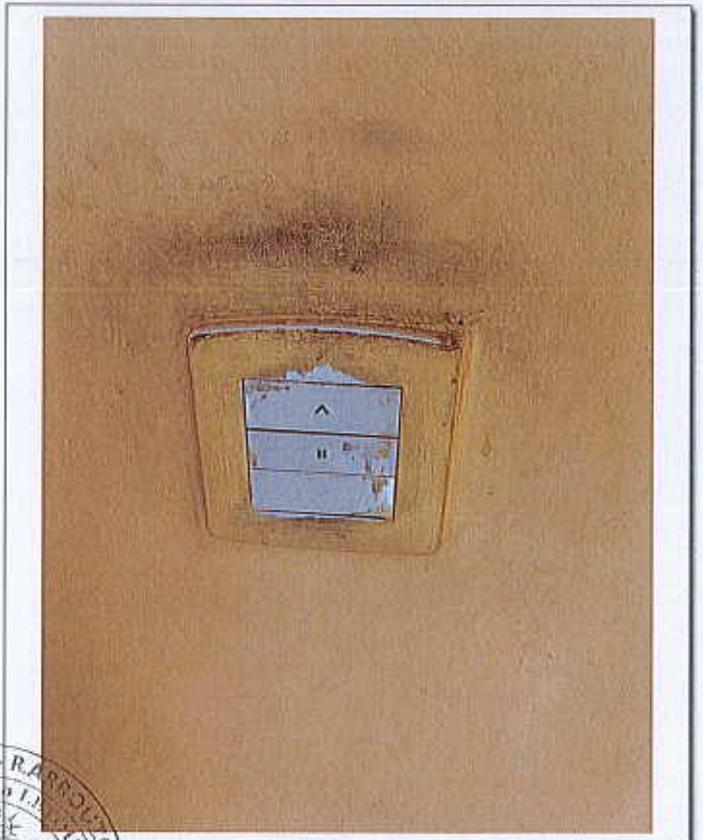
Photographie n° 93



Photographie n° 94

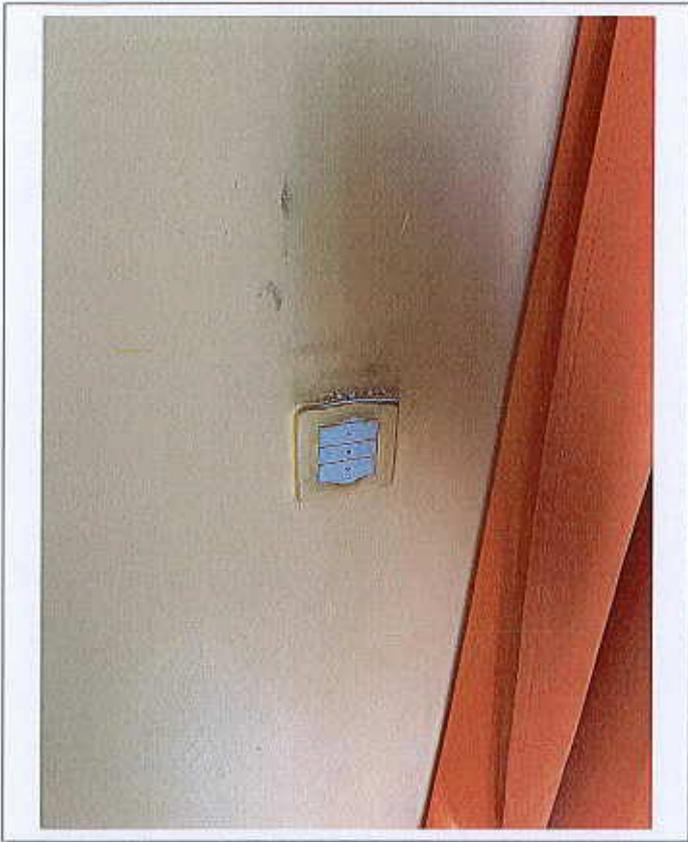


Photographie n° 95

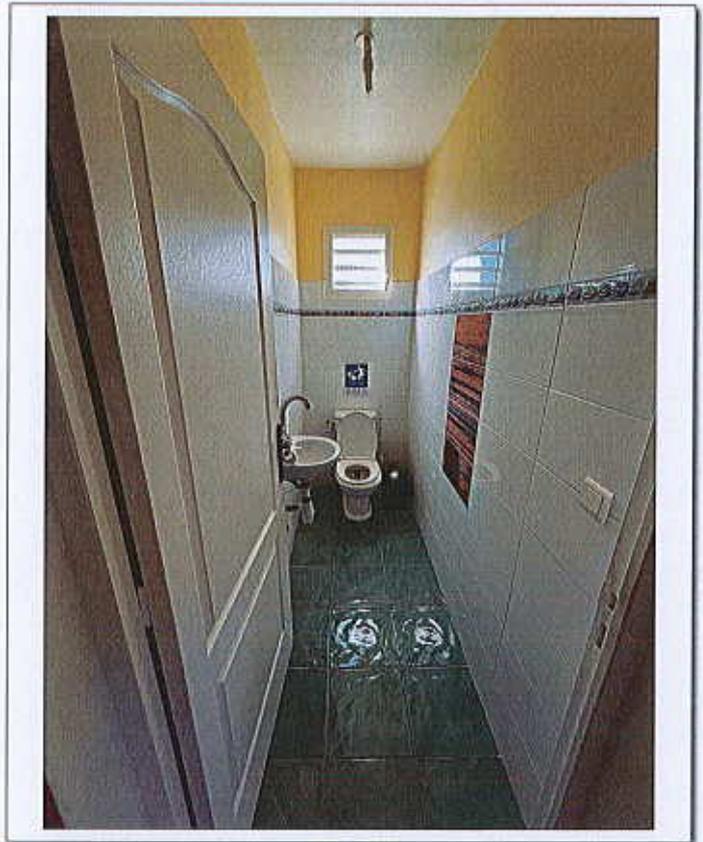


Photographie n° 96

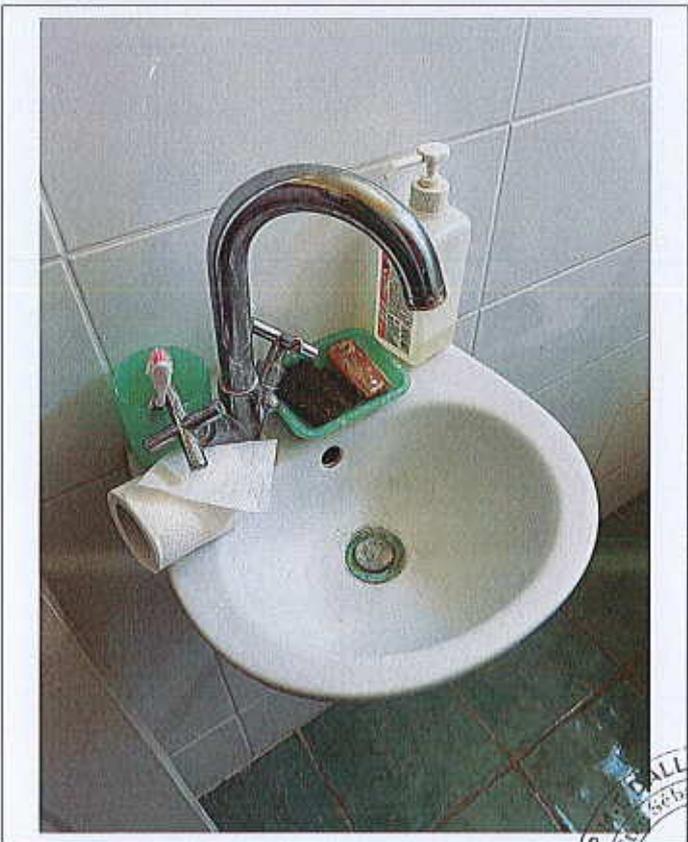




Photographie n° 97



Photographie n° 98

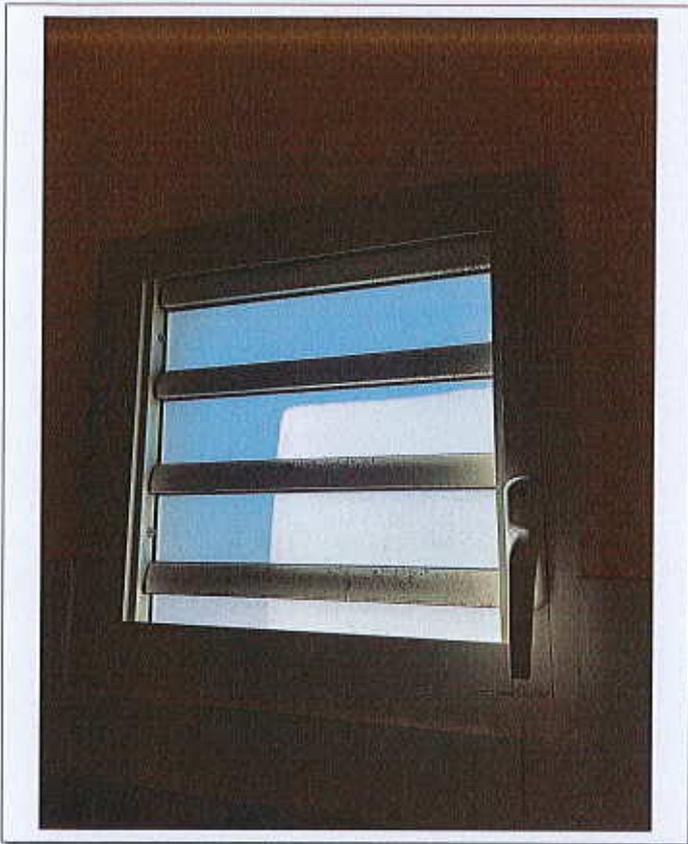


Photographie n° 99

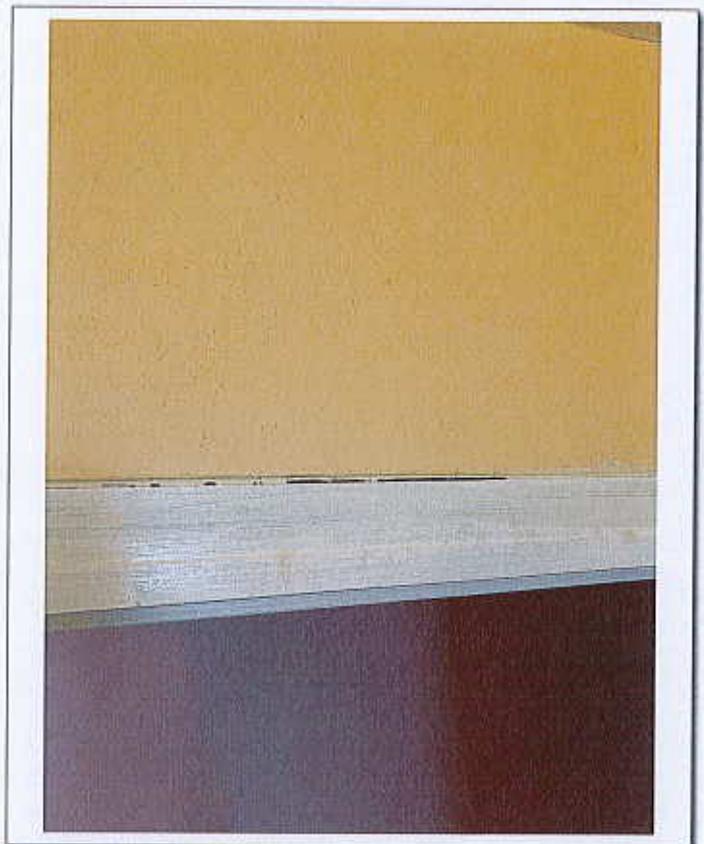


Photographie n° 100

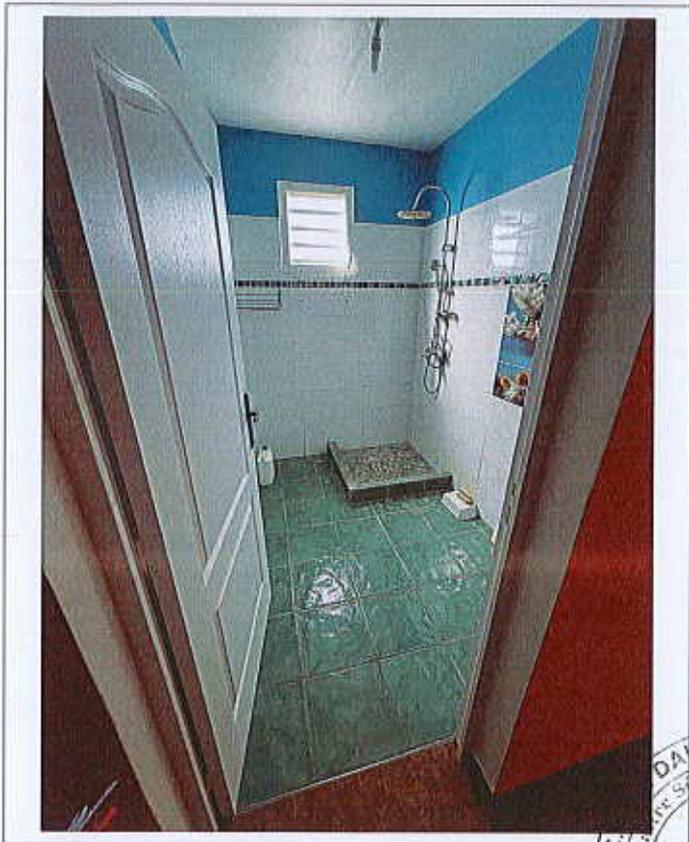




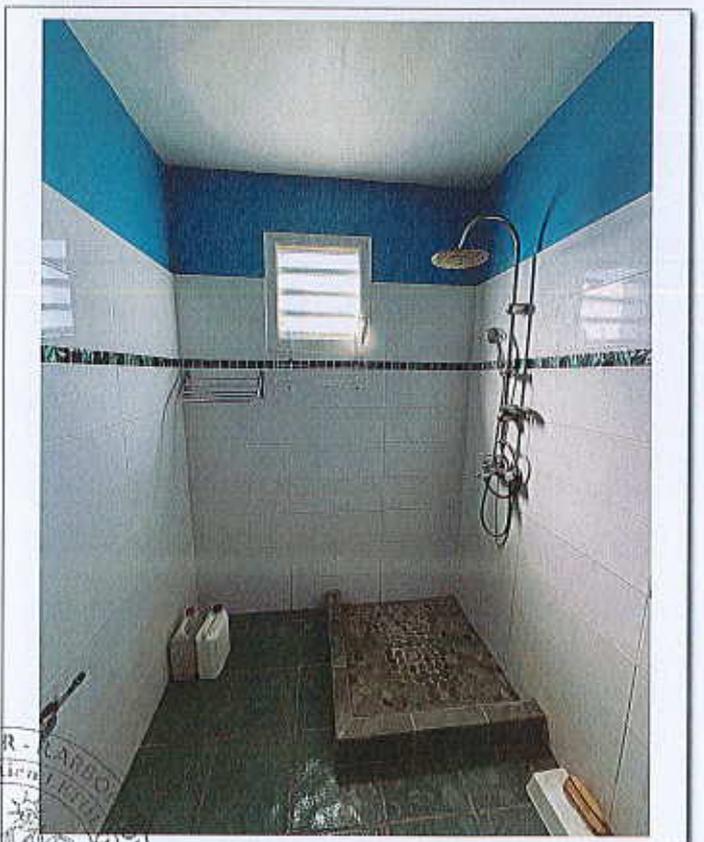
Photographie n° 101



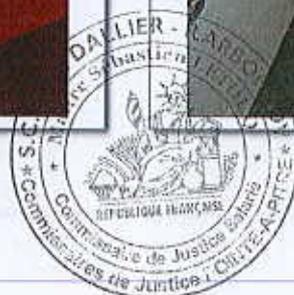
Photographie n° 102



Photographie n° 103

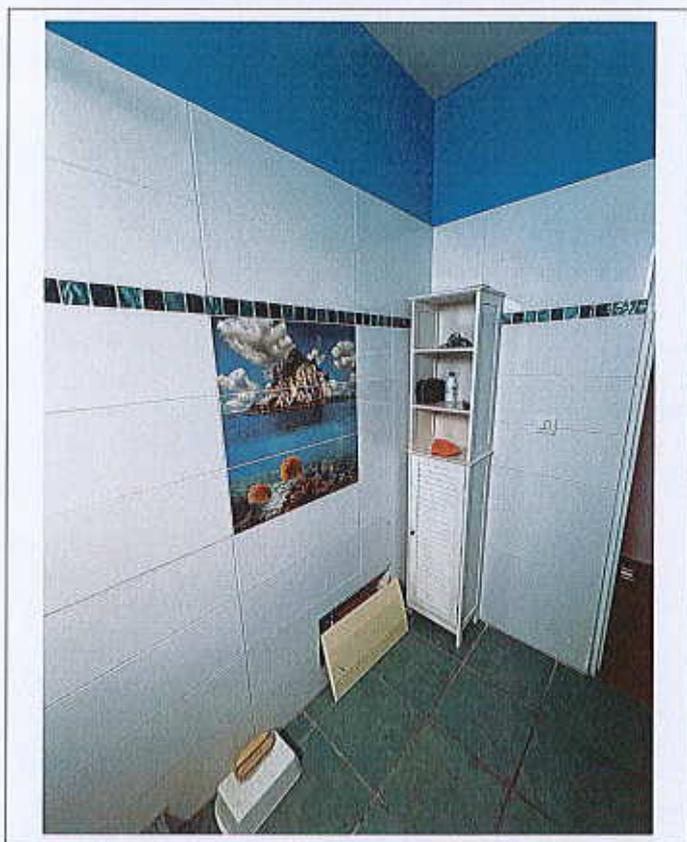


Photographie n° 104

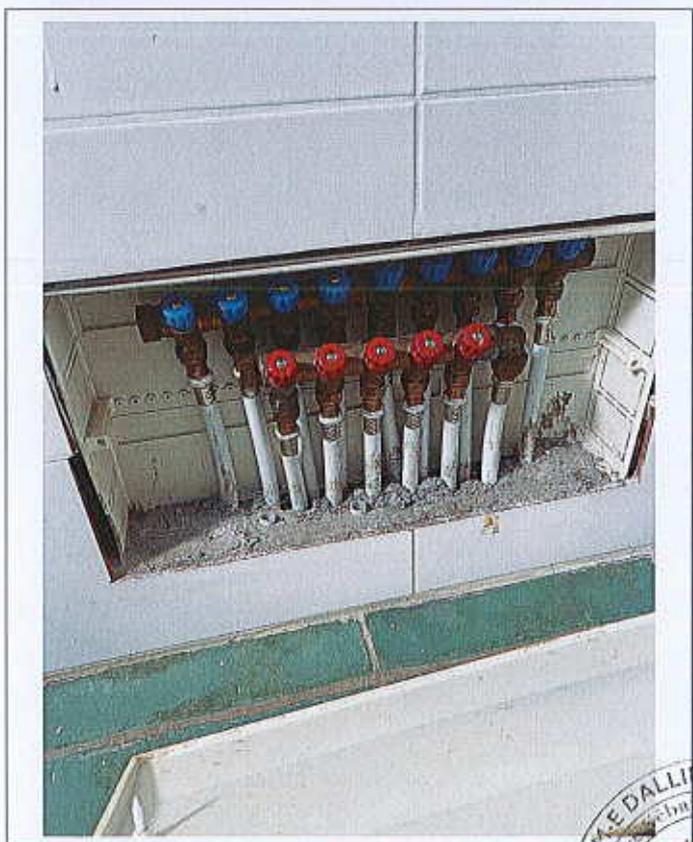




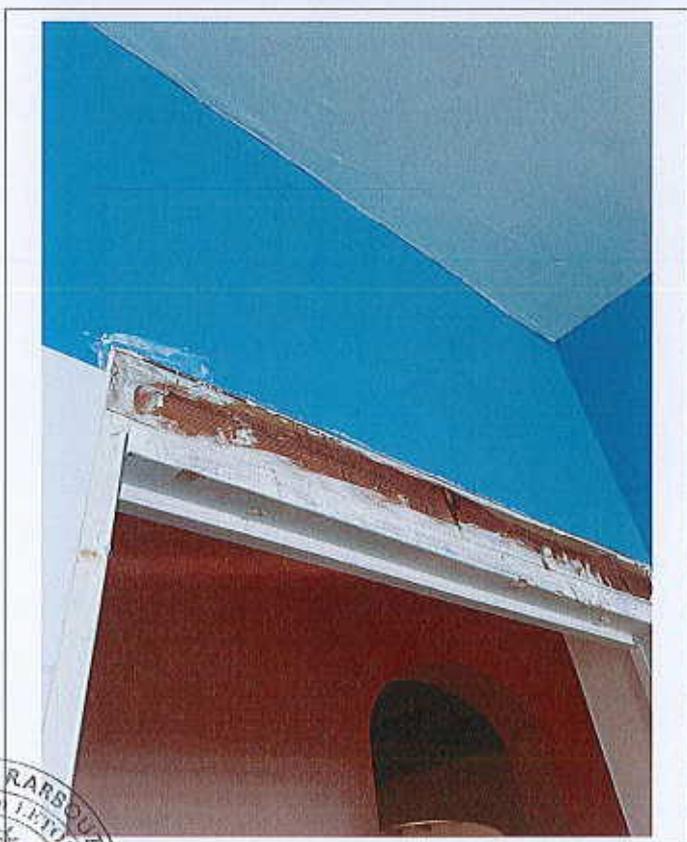
Photographie n° 105



Photographie n° 106

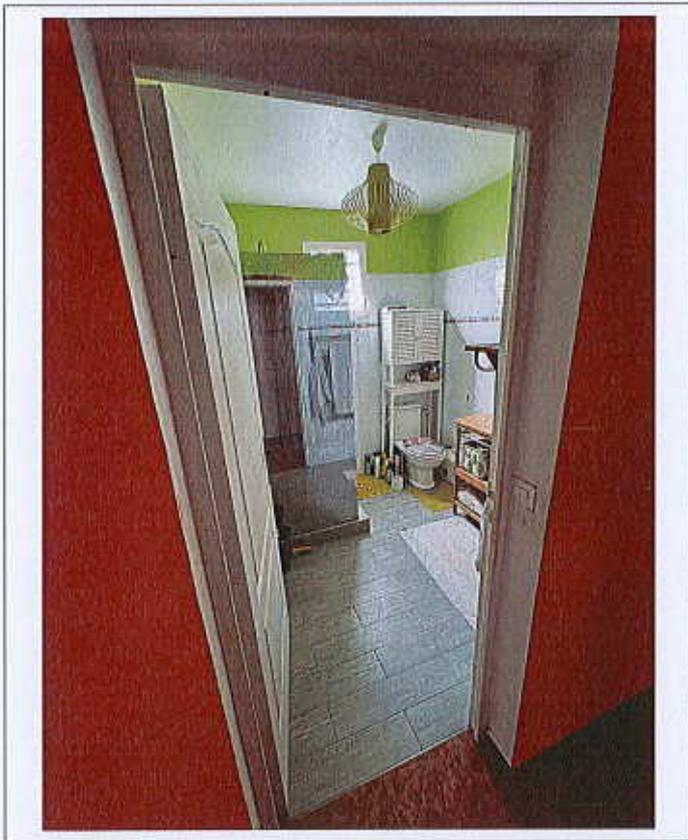


Photographie n° 107

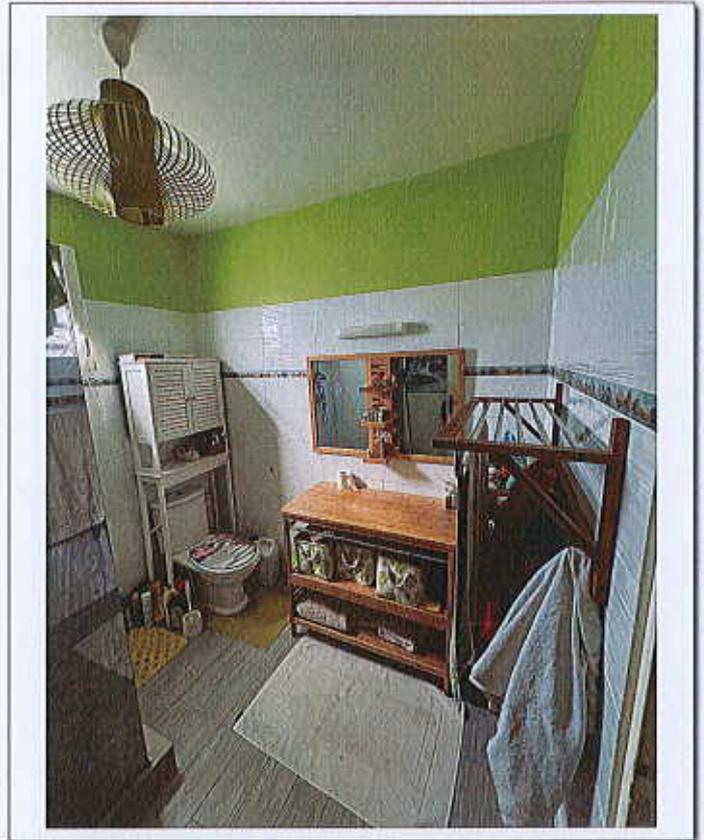


Photographie n° 108

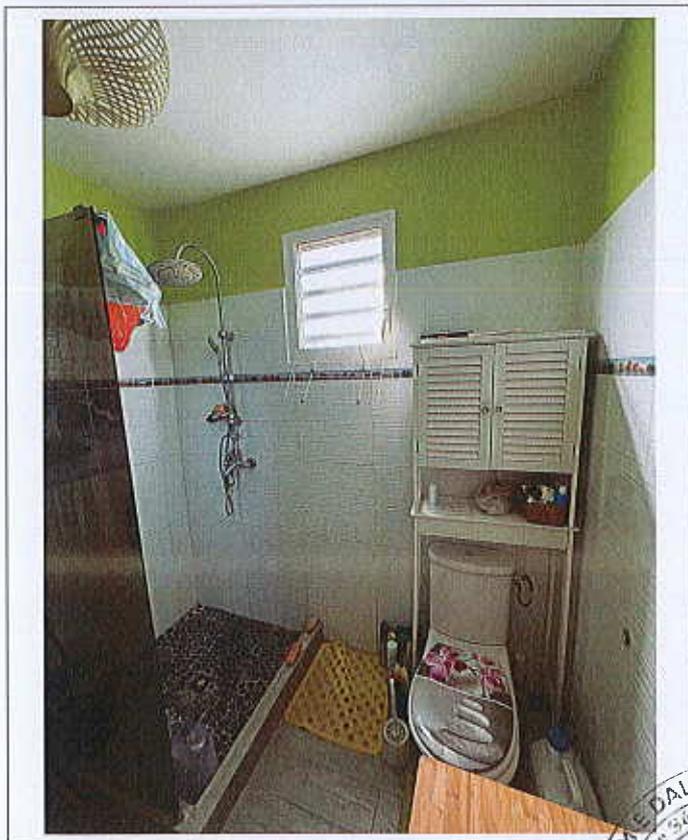




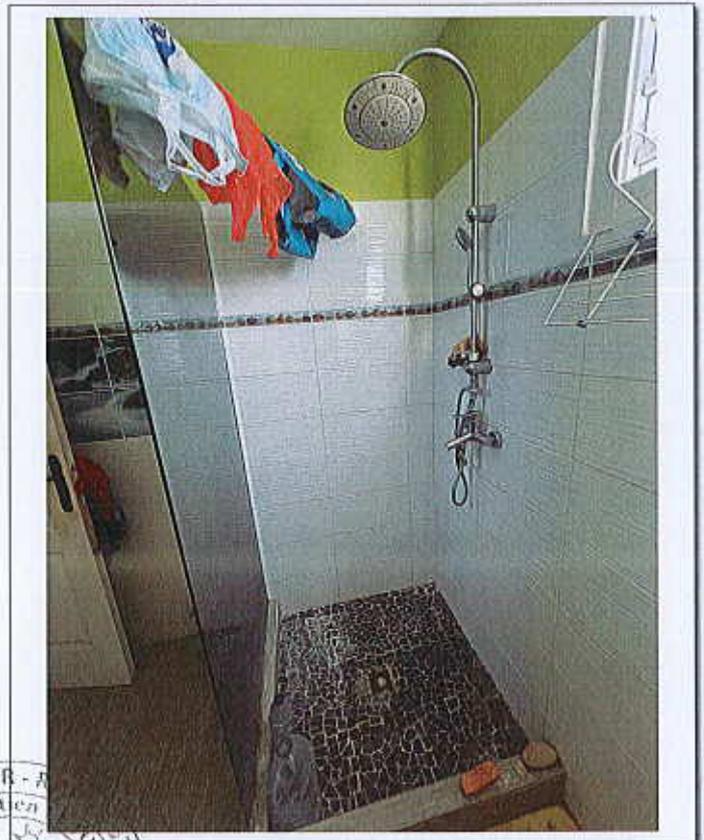
Photographie n° 109



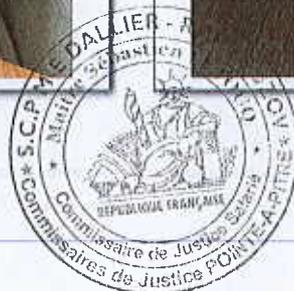
Photographie n° 110



Photographie n° 111

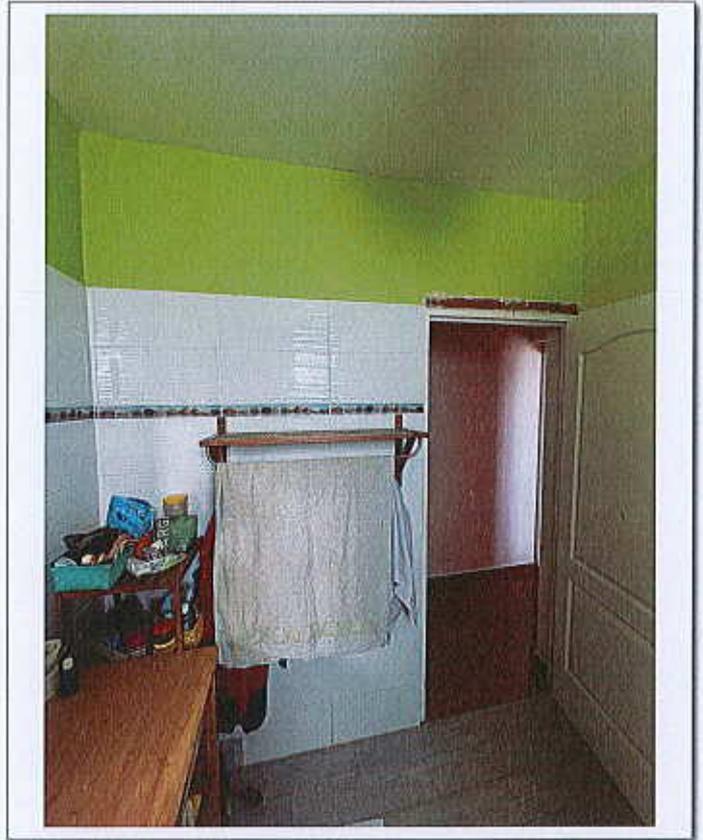


Photographie n° 112

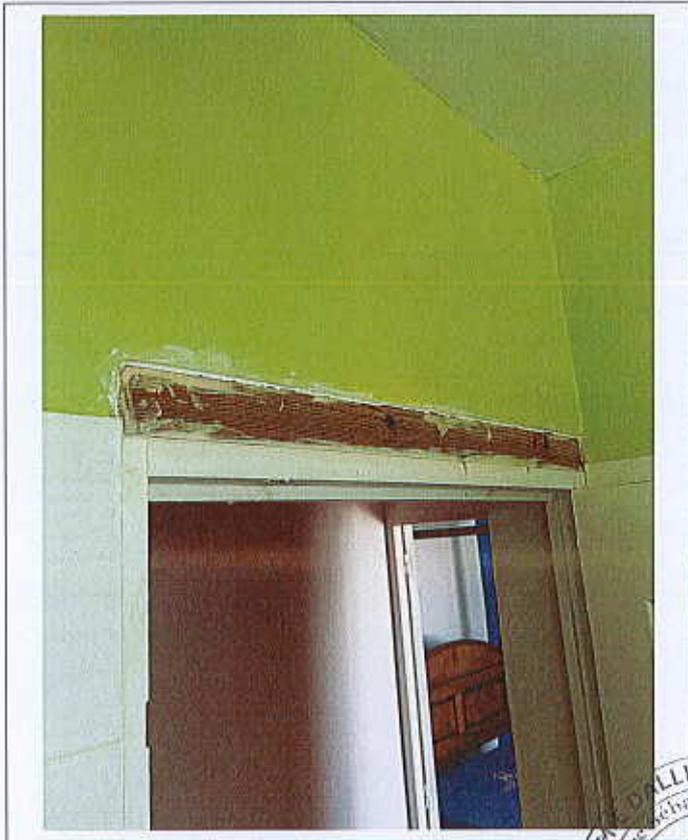




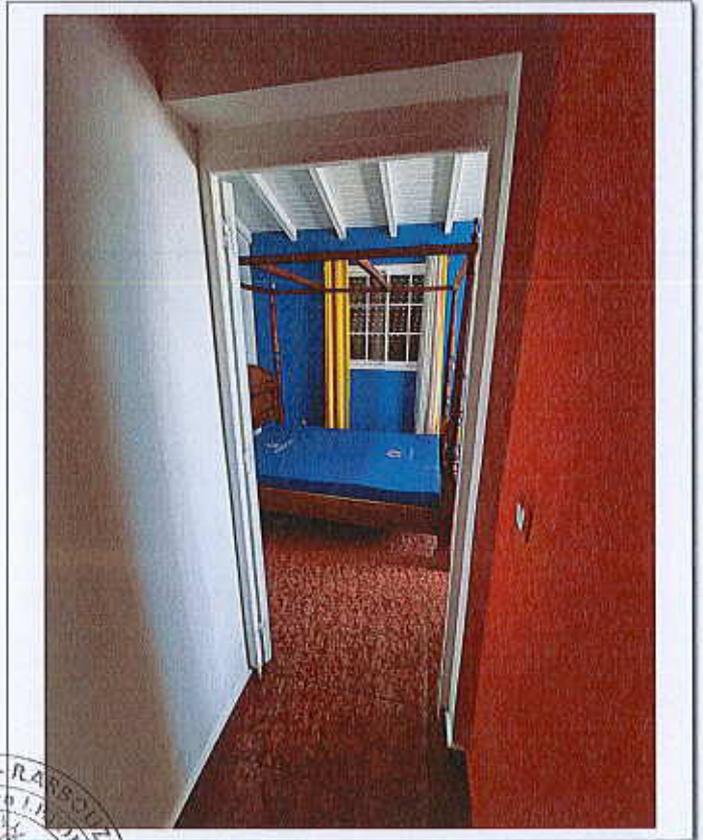
Photographie n° 113



Photographie n° 114

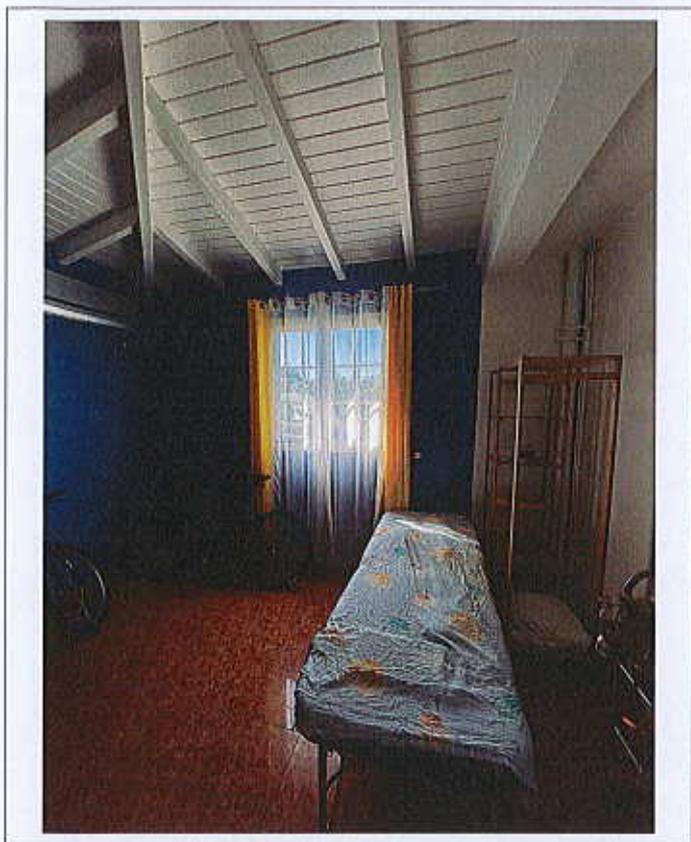


Photographie n° 115



Photographie n° 116

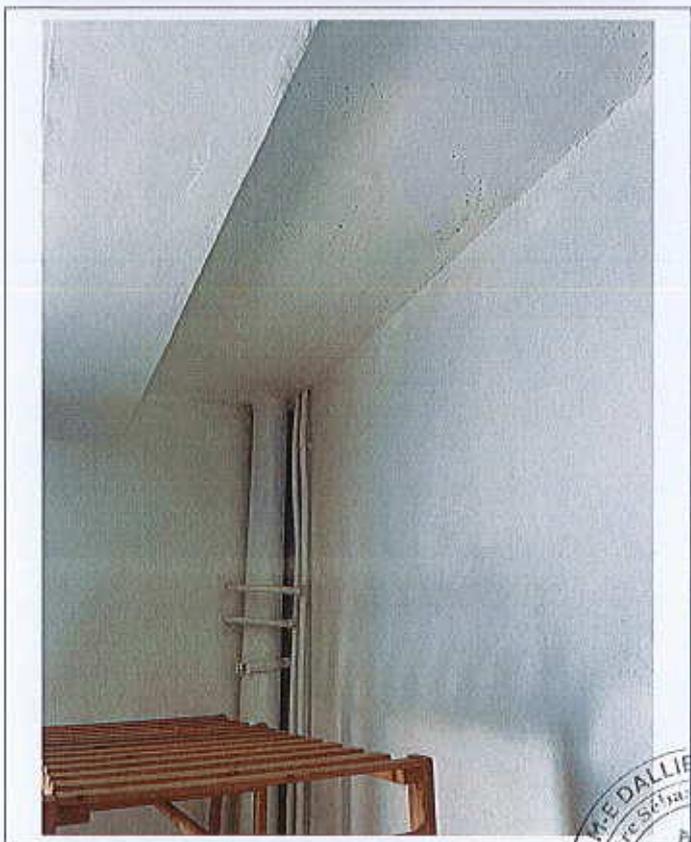




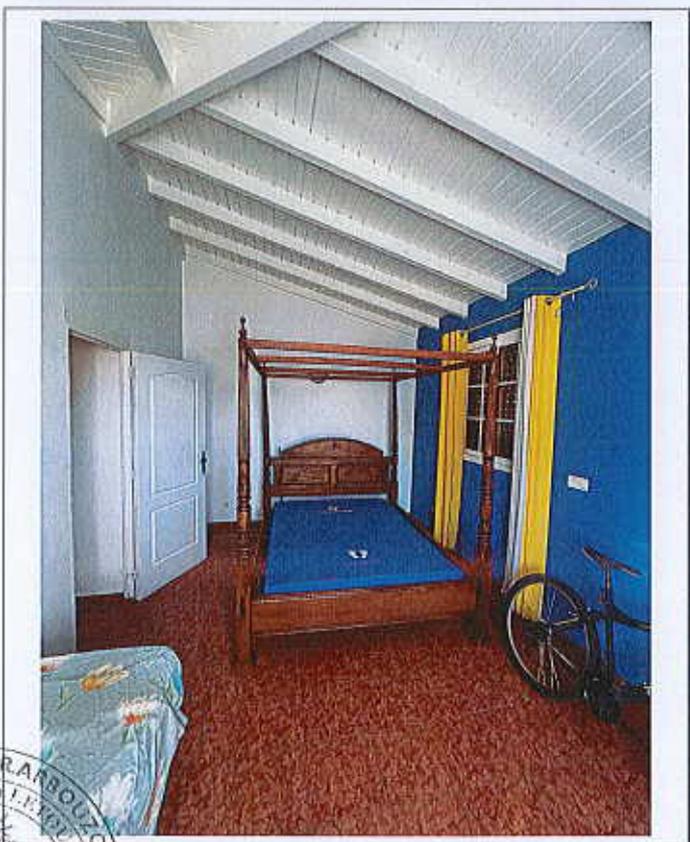
Photographie n° 117



Photographie n° 118



Photographie n° 119

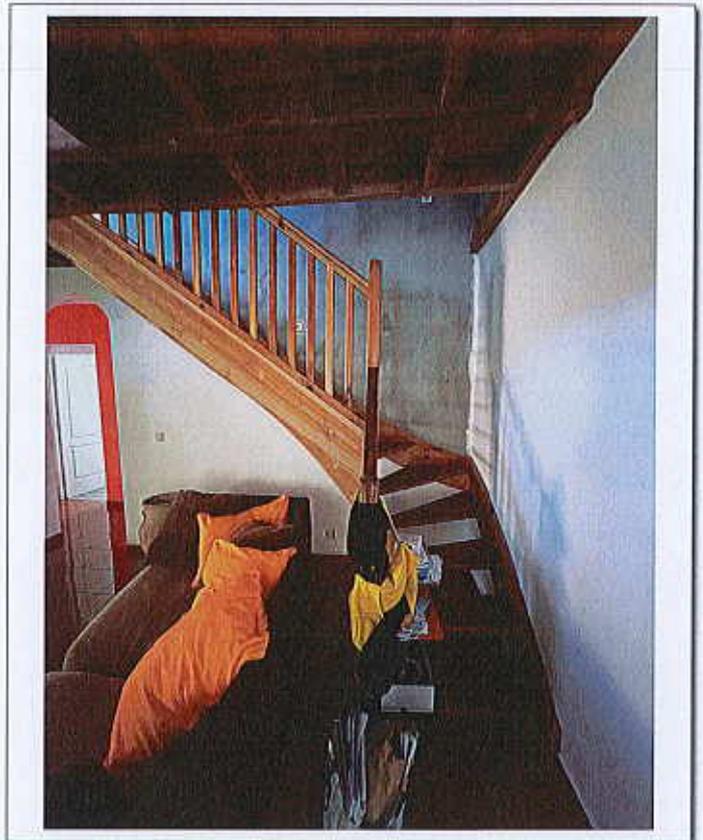


Photographie n° 120





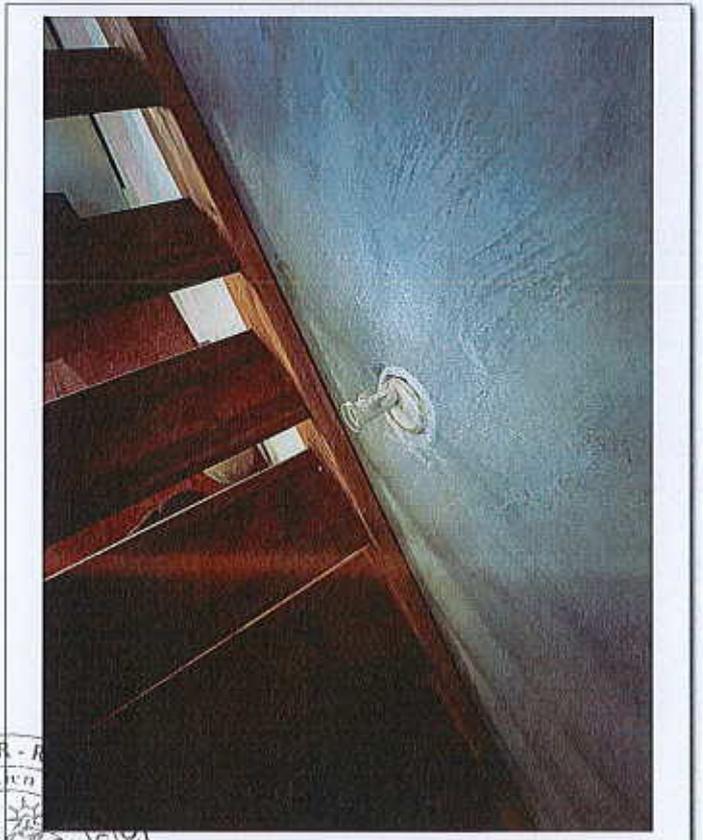
Photographie n° 121



Photographie n° 122

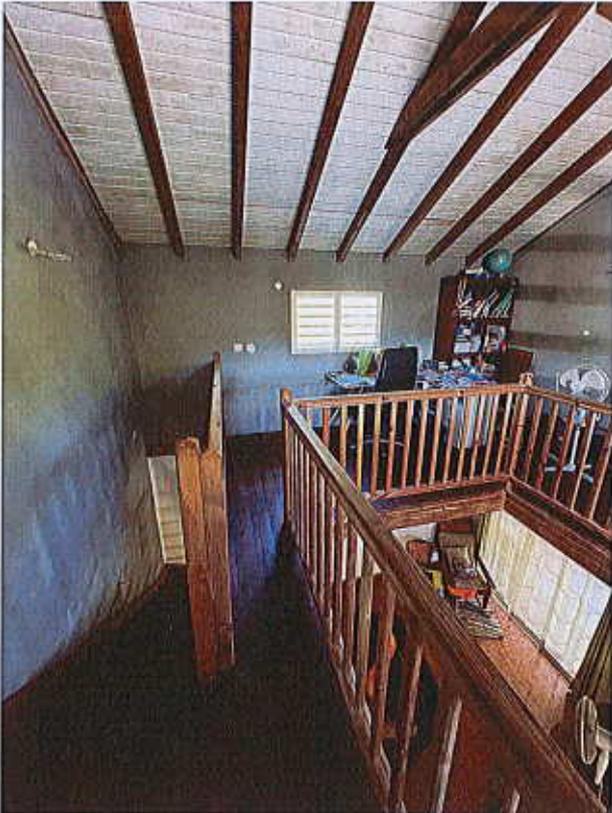


Photographie n° 123

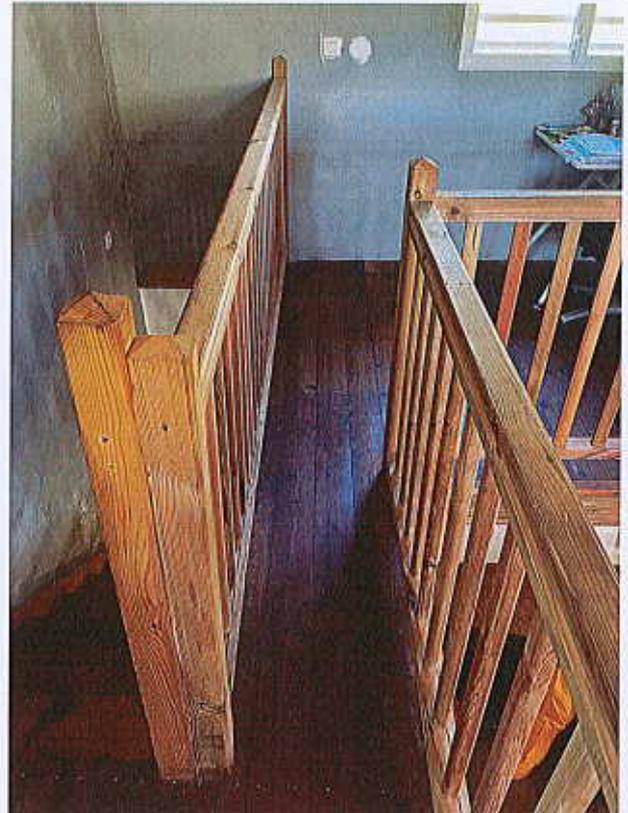


Photographie n° 124

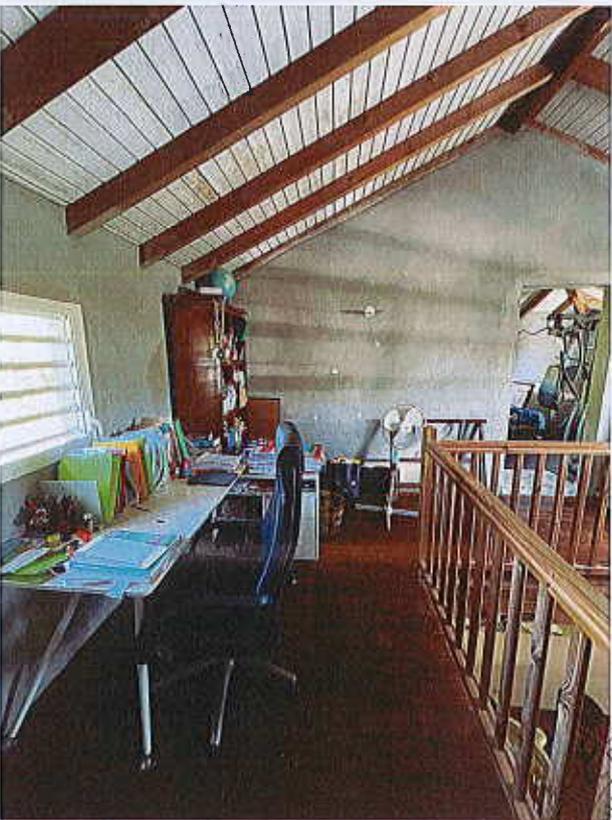




Photographie n° 125



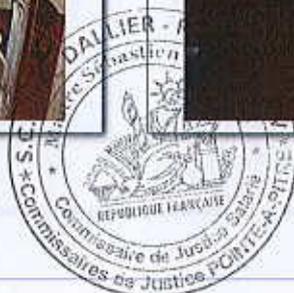
Photographie n° 126

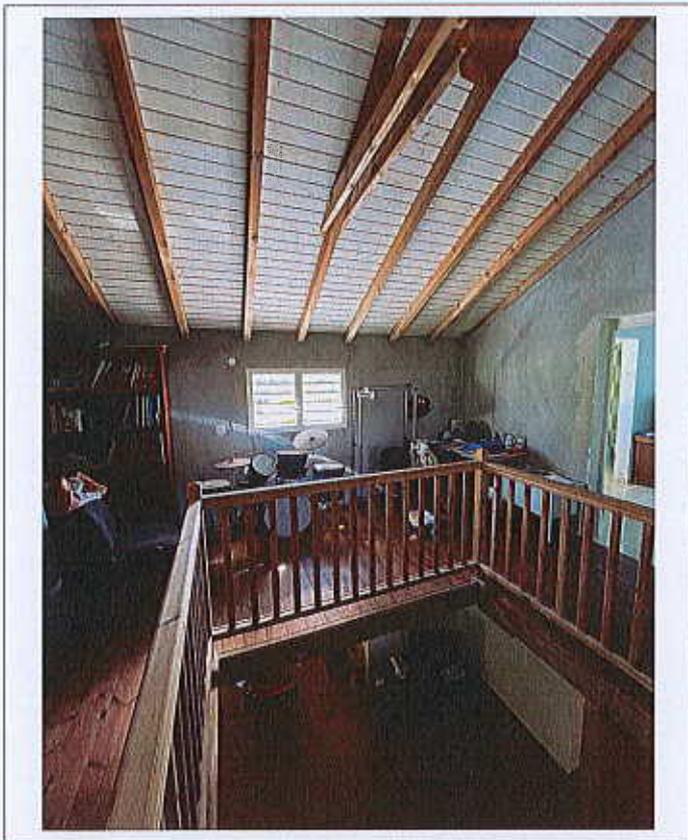


Photographie n° 127



Photographie n° 128

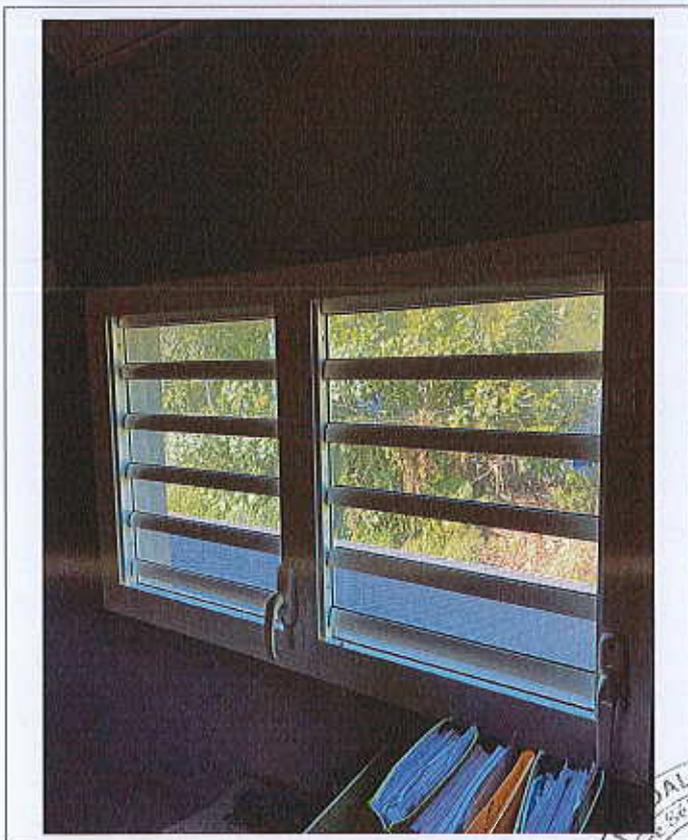




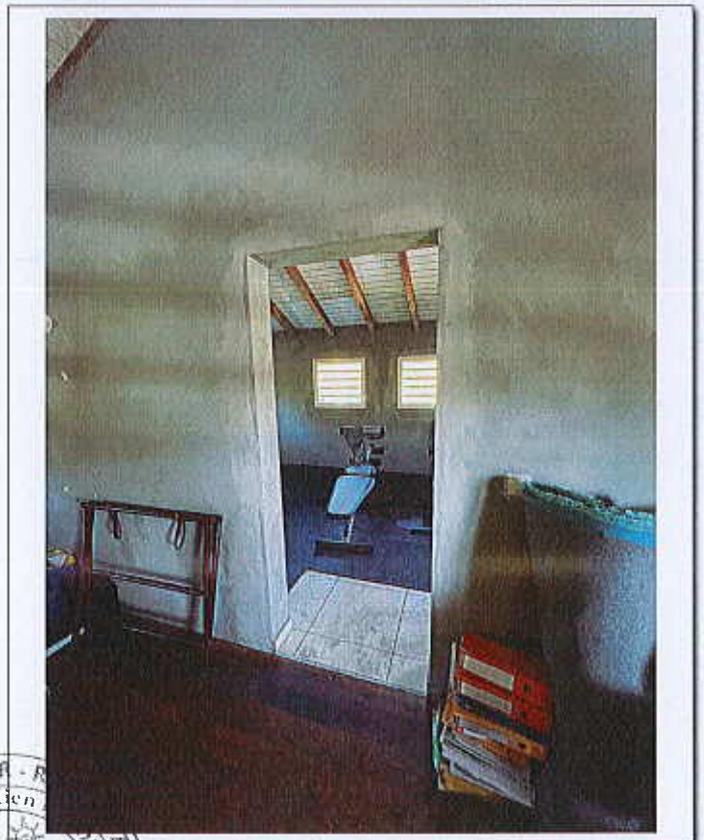
Photographie n° 129



Photographie n° 130

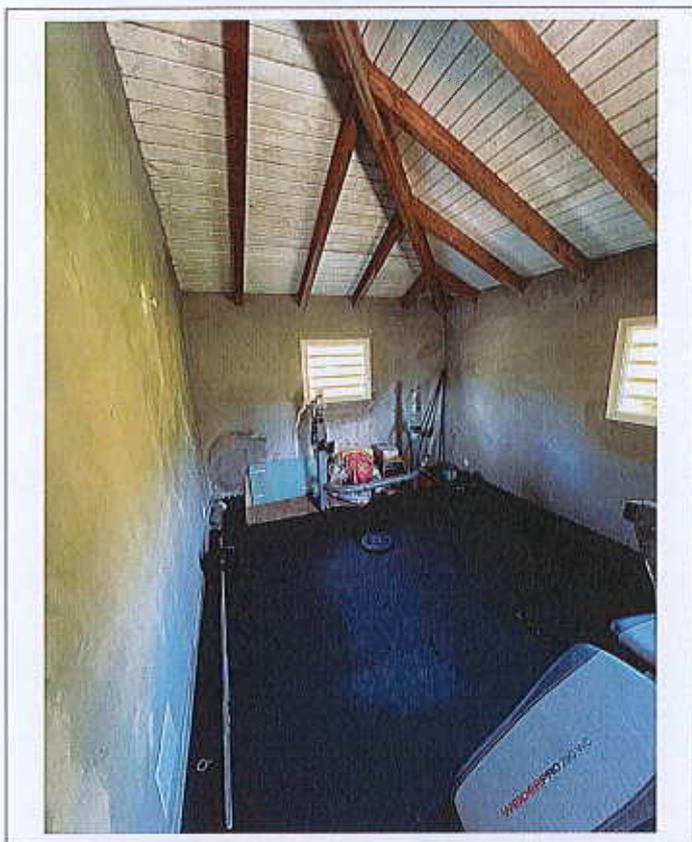


Photographie n° 131

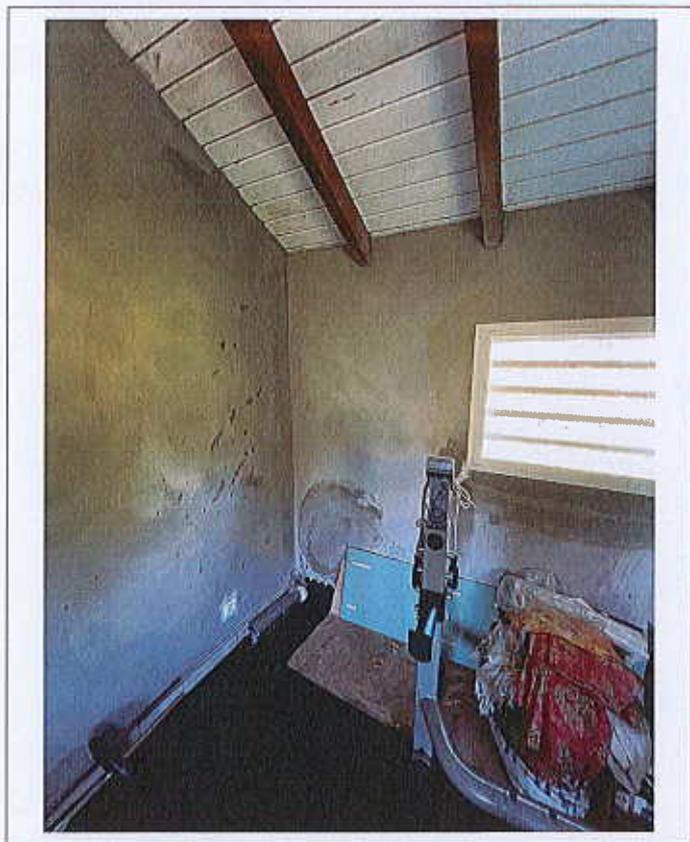


Photographie n° 132

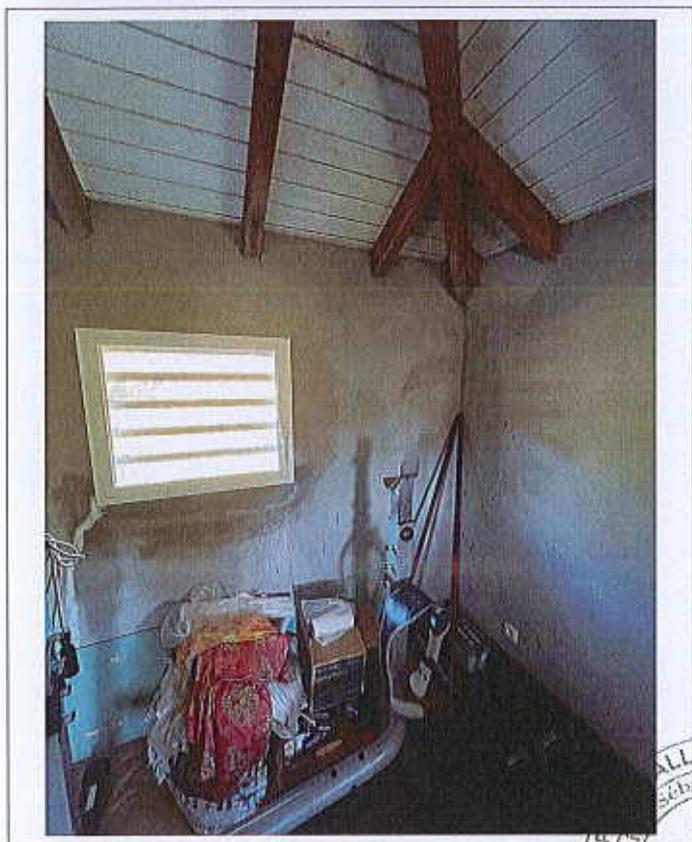




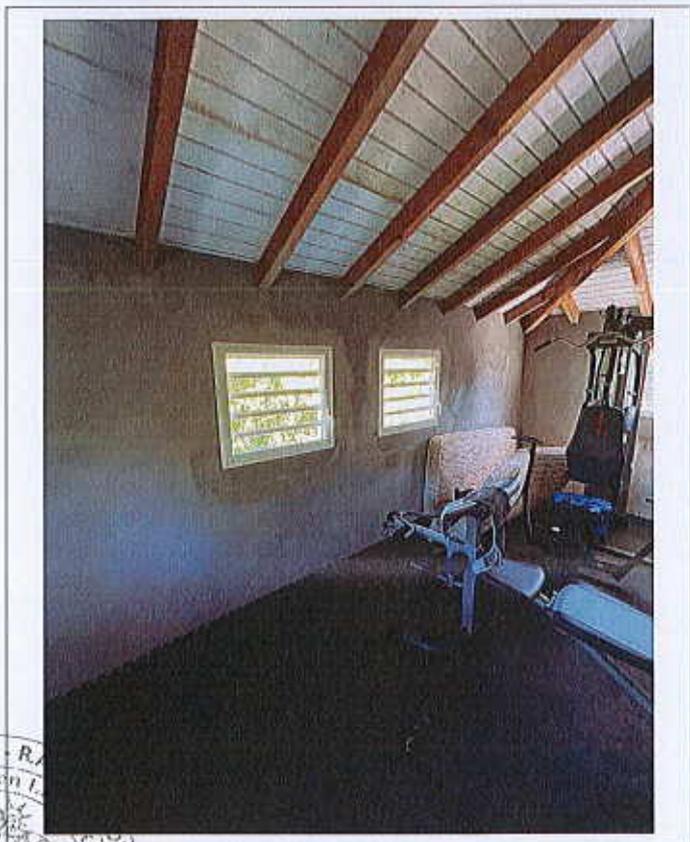
Photographie n° 133



Photographie n° 134

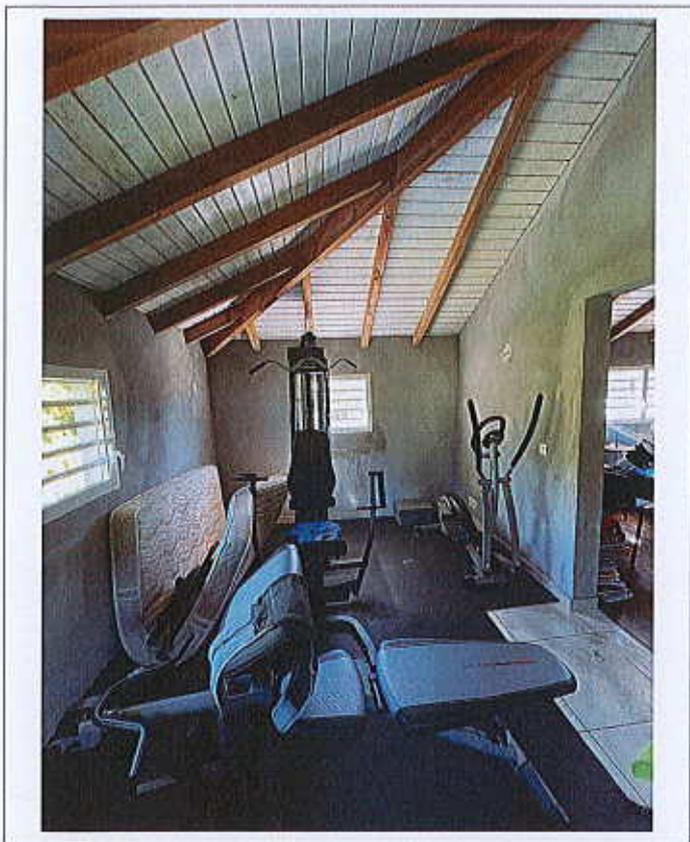


Photographie n° 135

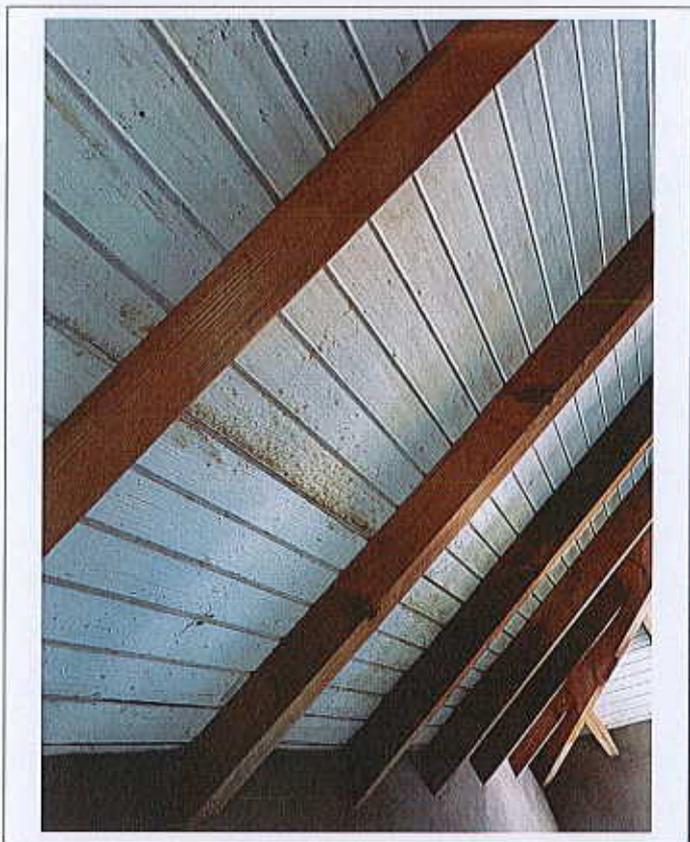


Photographie n° 136

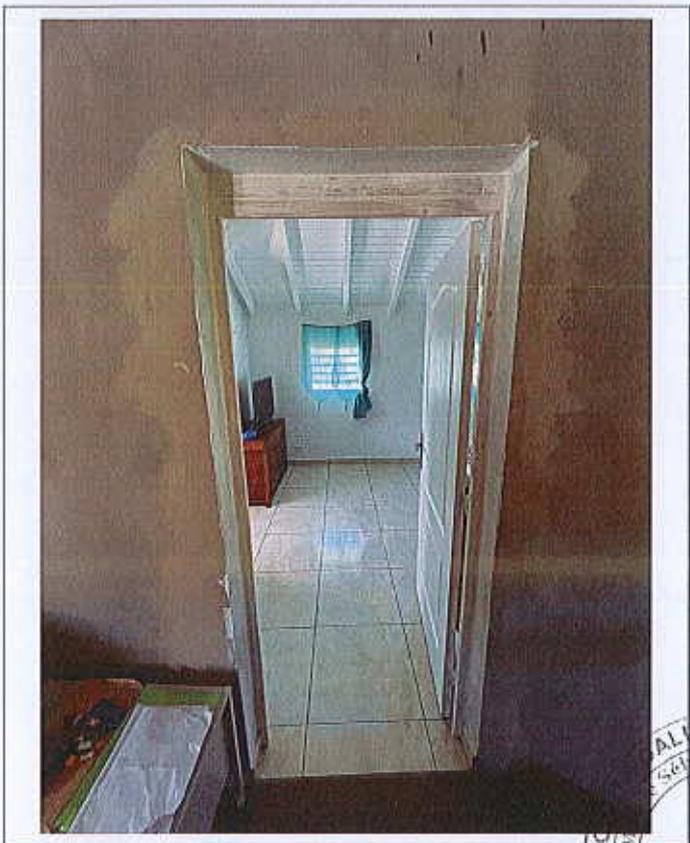




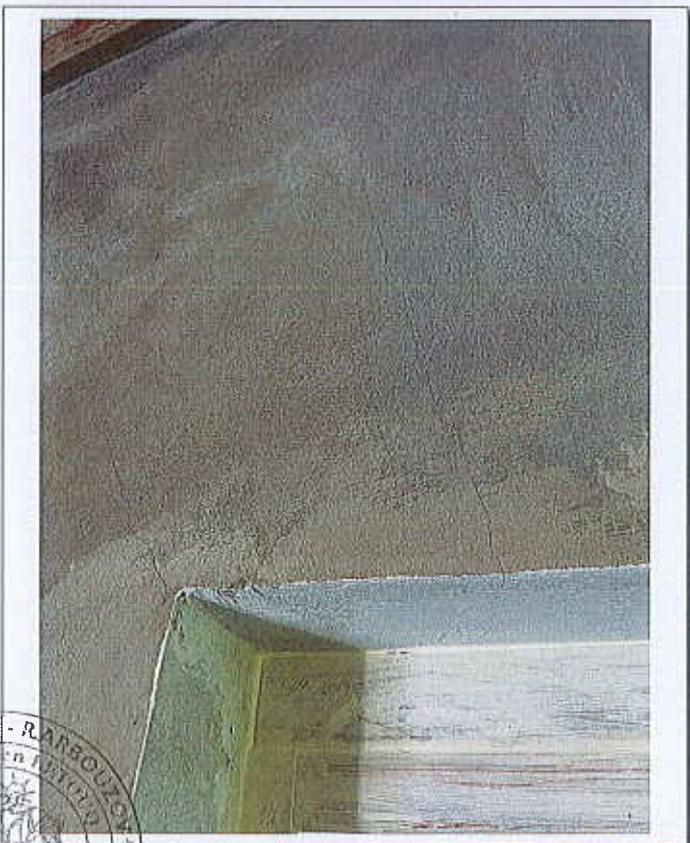
Photographie n° 137



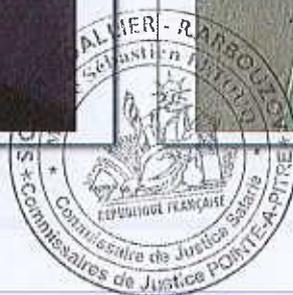
Photographie n° 138

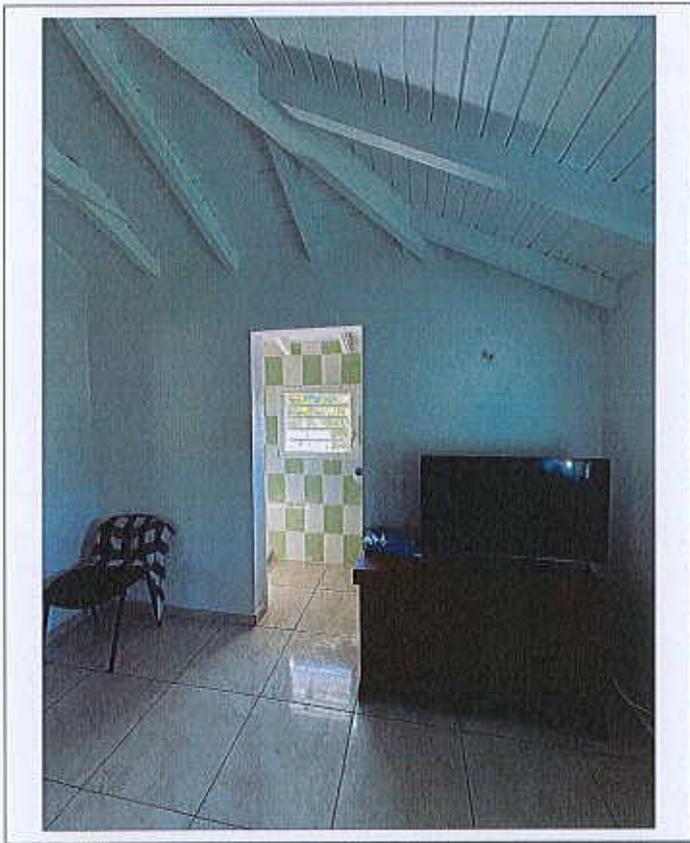


Photographie n° 139

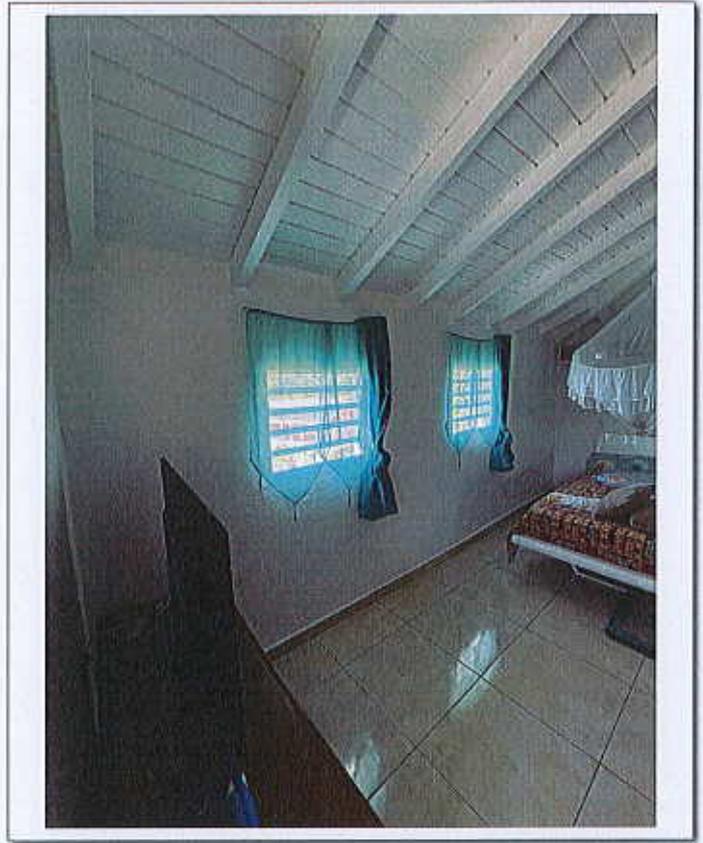


Photographie n° 140

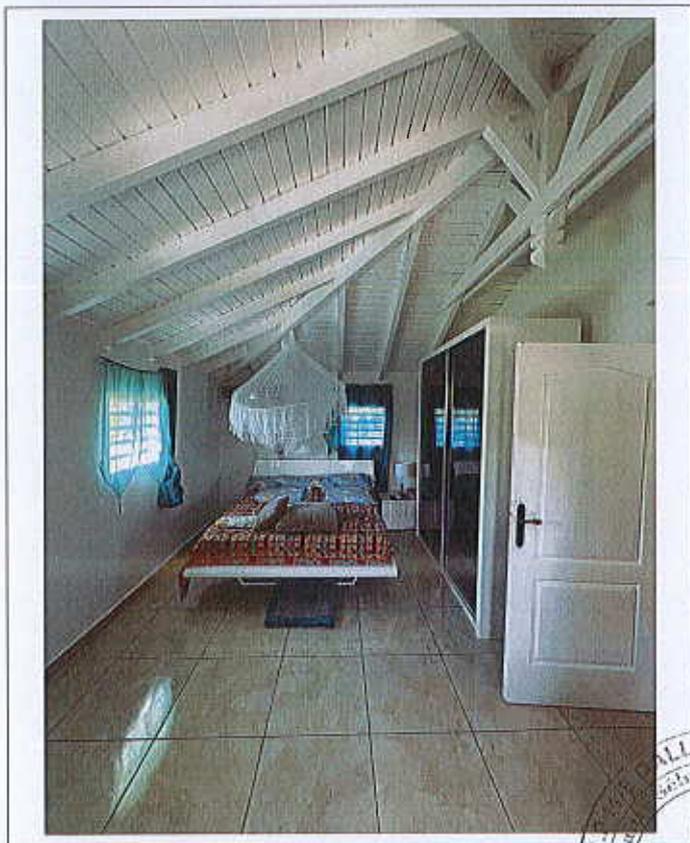




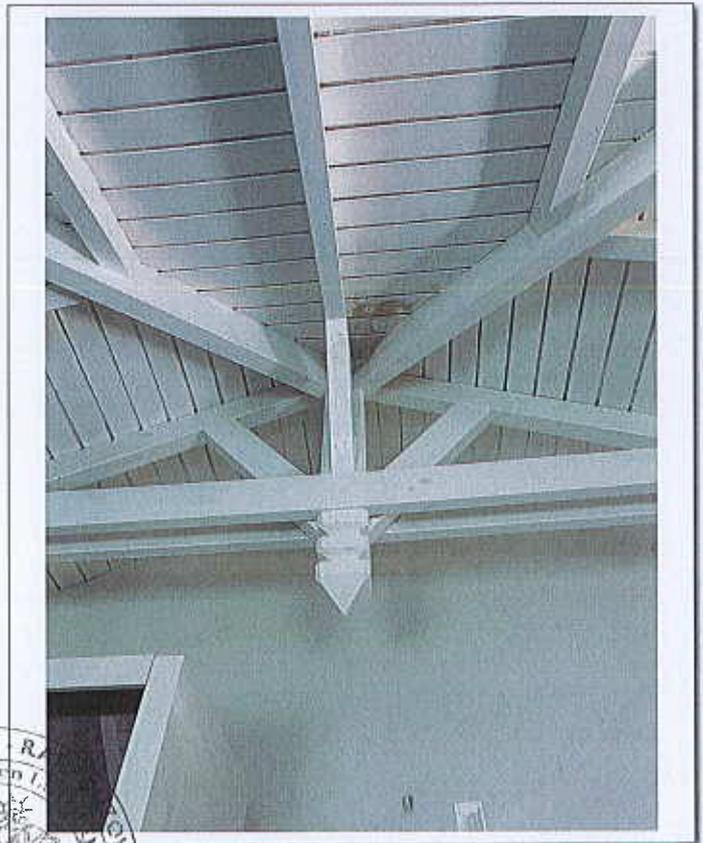
Photographie n° 141



Photographie n° 142

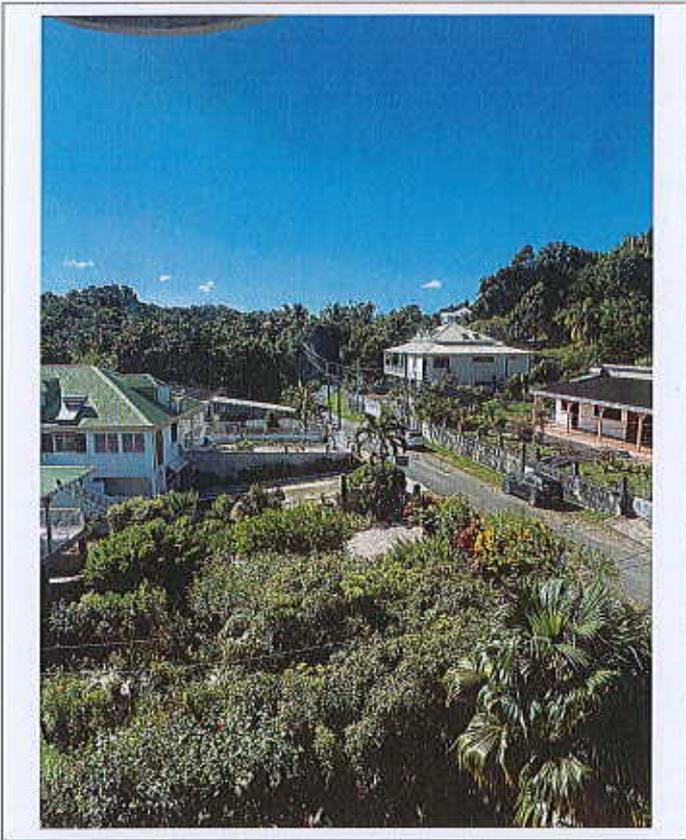


Photographie n° 143

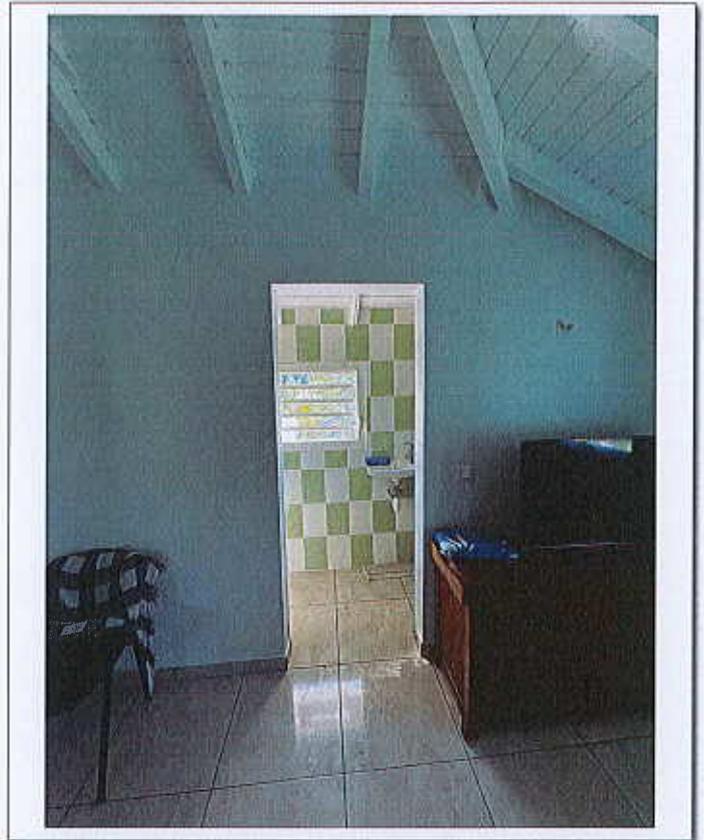


Photographie n° 144





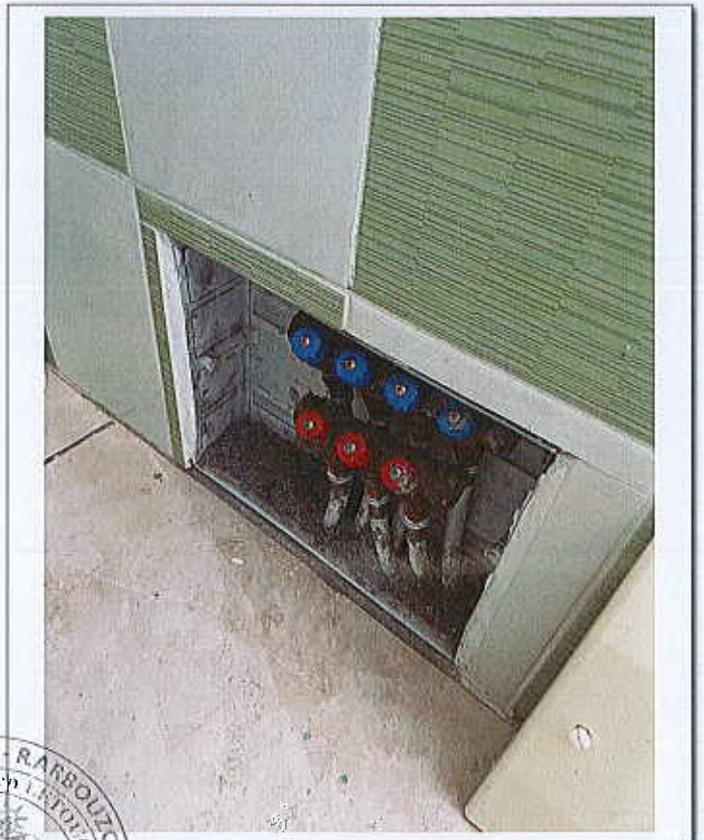
Photographie n° 145



Photographie n° 146



Photographie n° 147

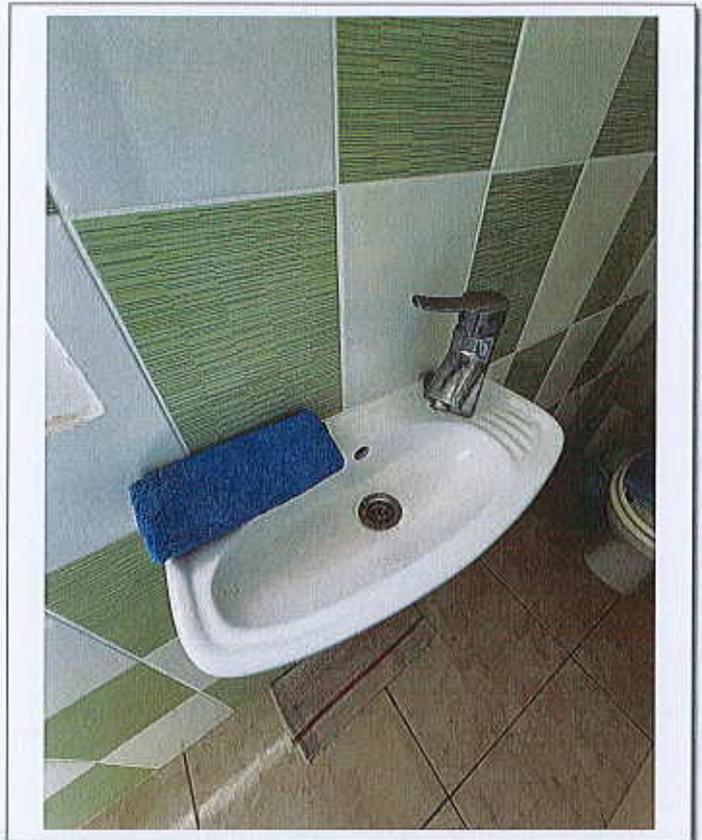


Photographie n° 148

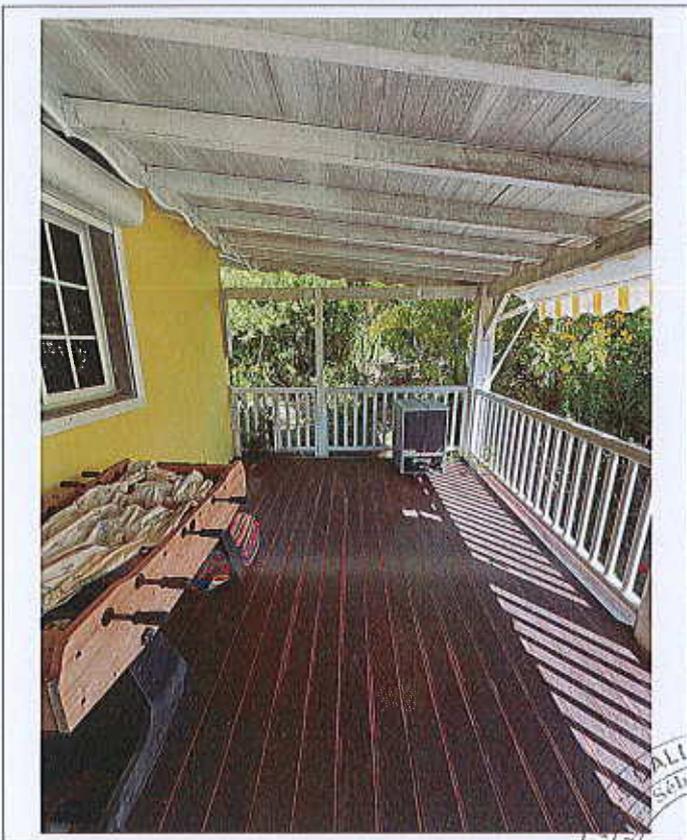




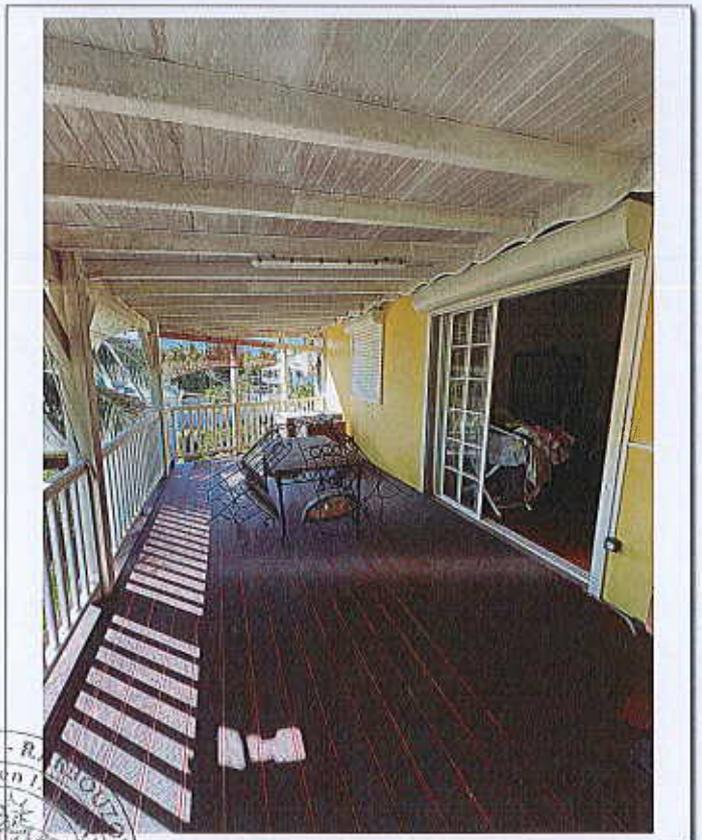
Photographie n° 149



Photographie n° 150

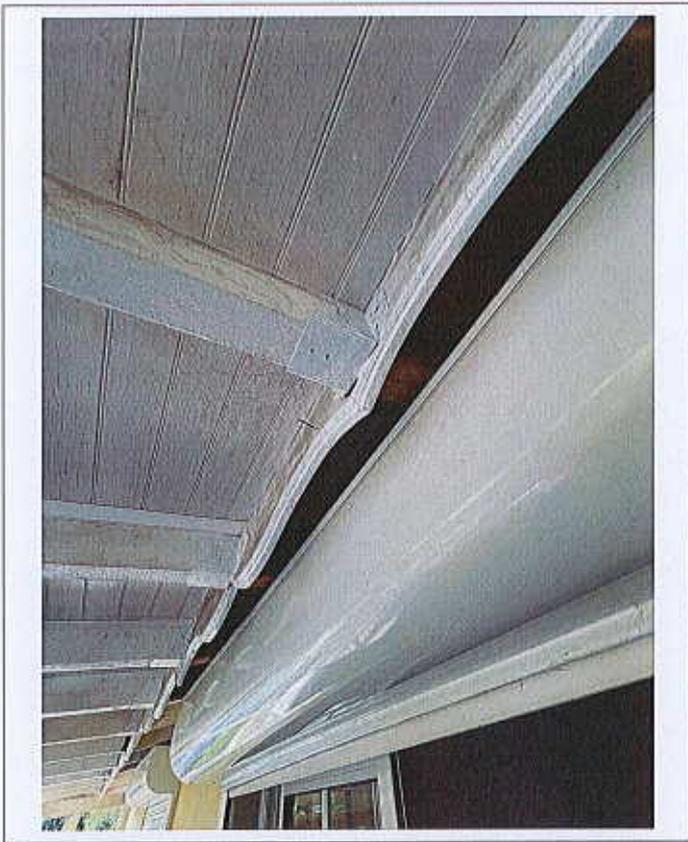


Photographie n° 151

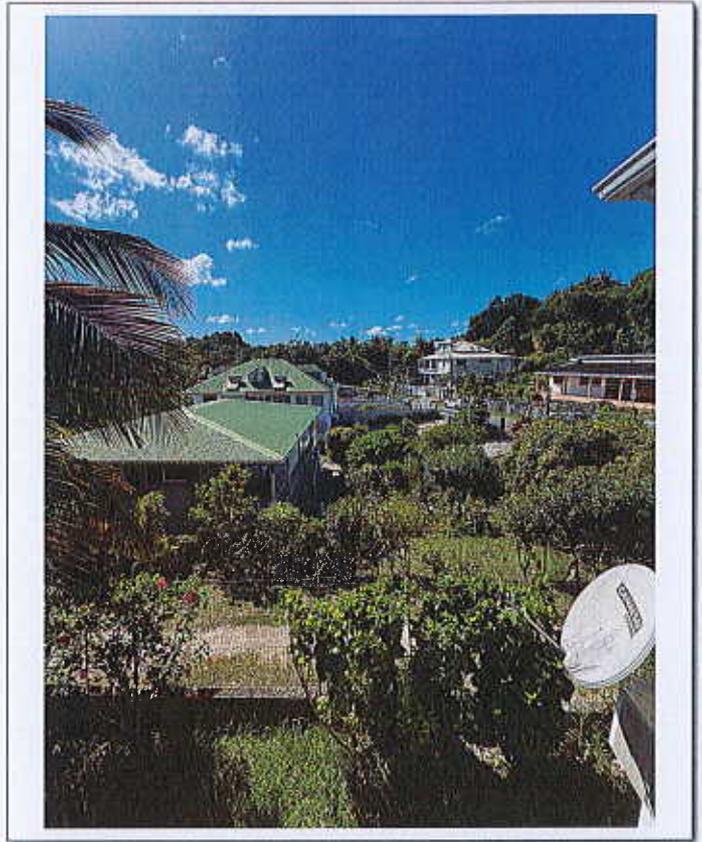


Photographie n° 152

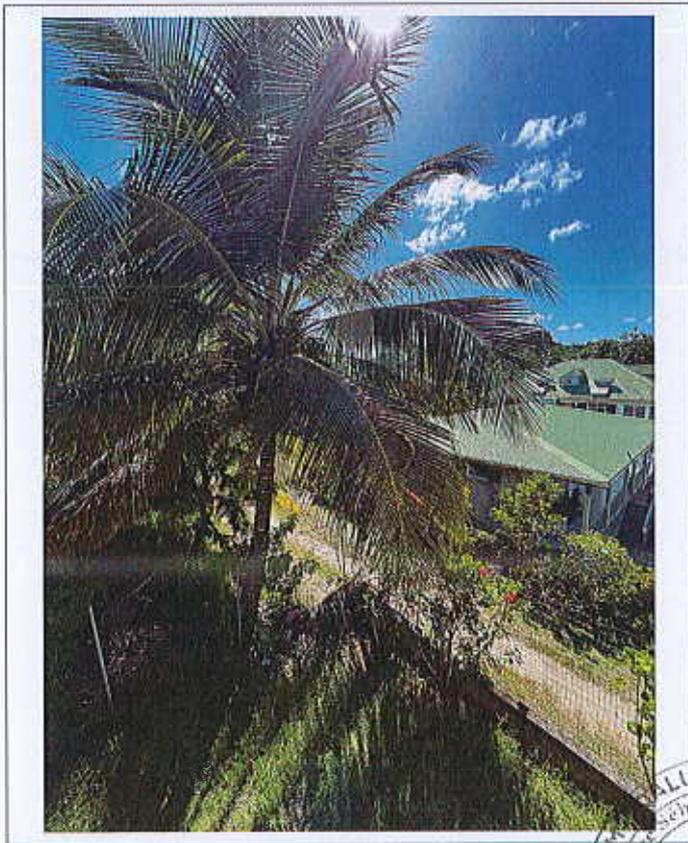




Photographie n° 153



Photographie n° 154

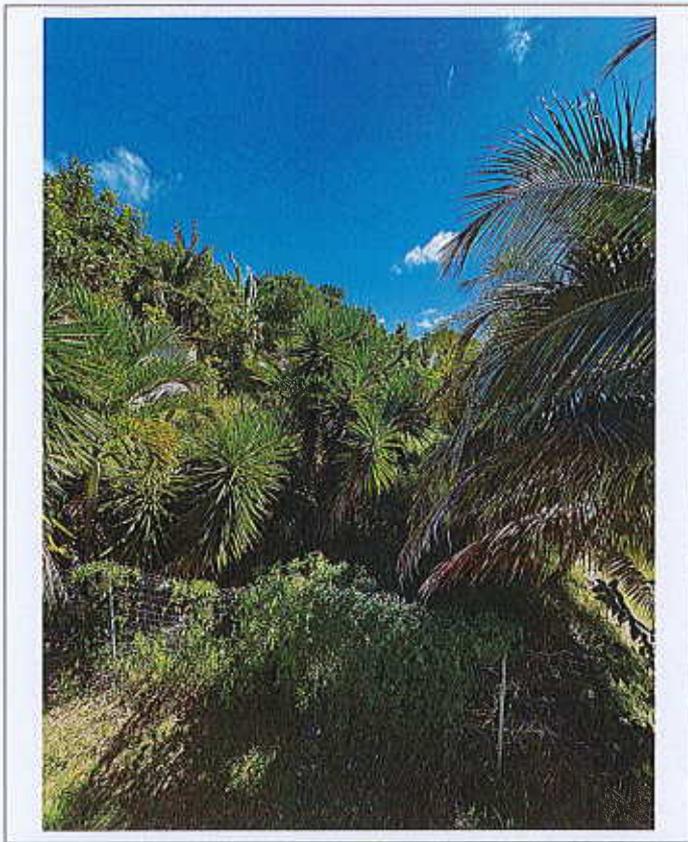


Photographie n° 155

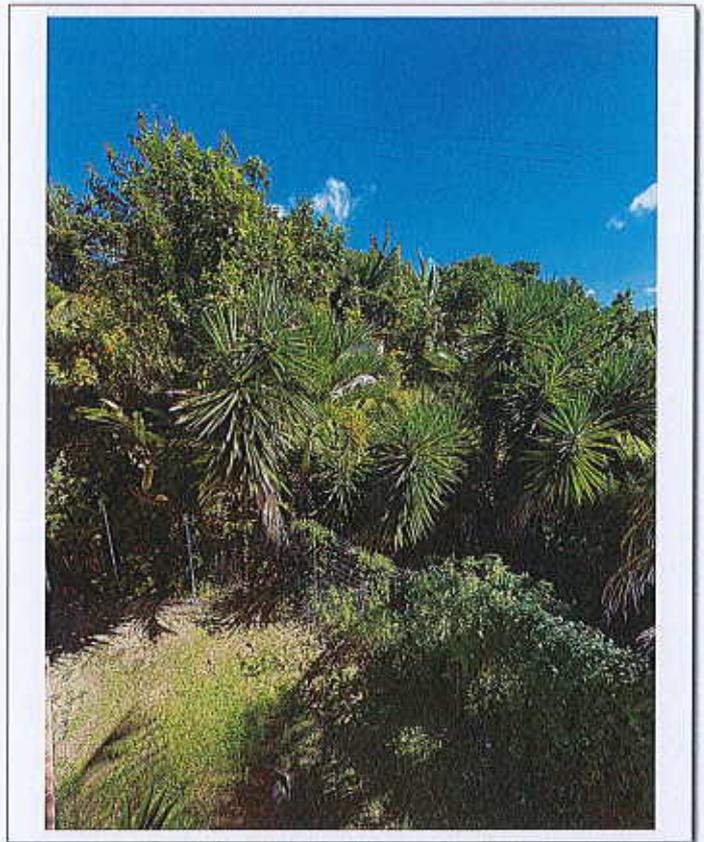


Photographie n° 156

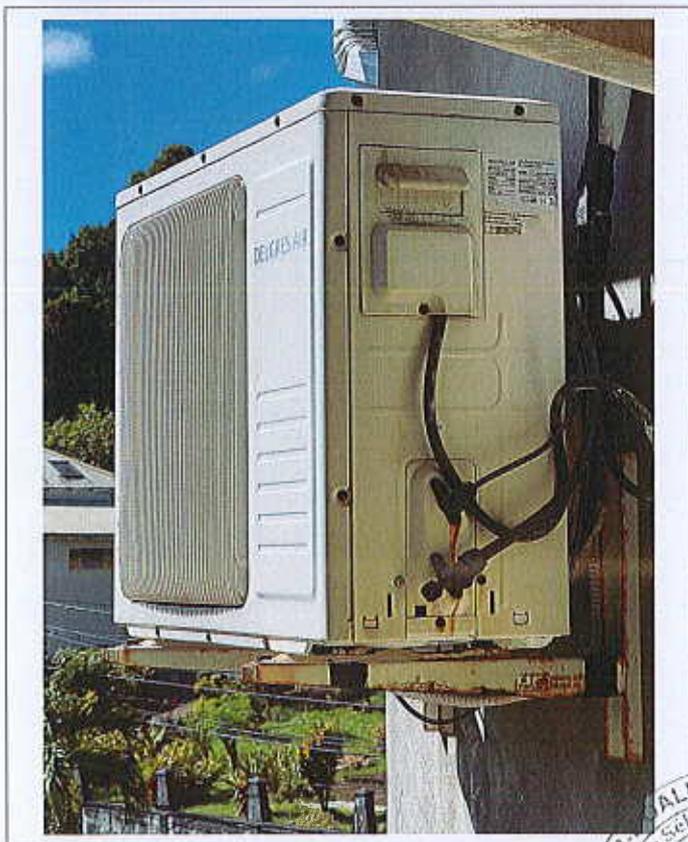




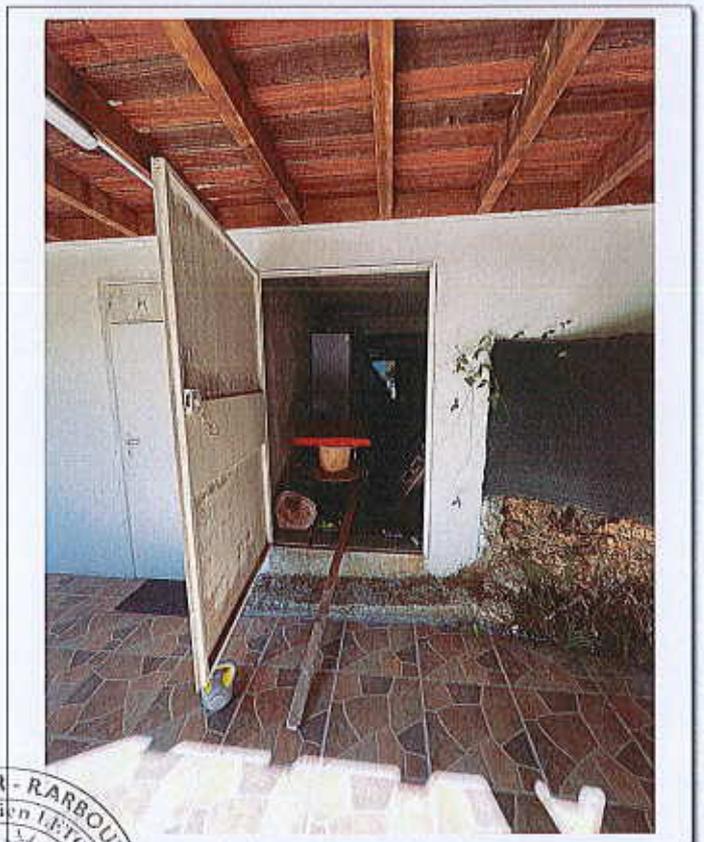
Photographie n° 157



Photographie n° 158

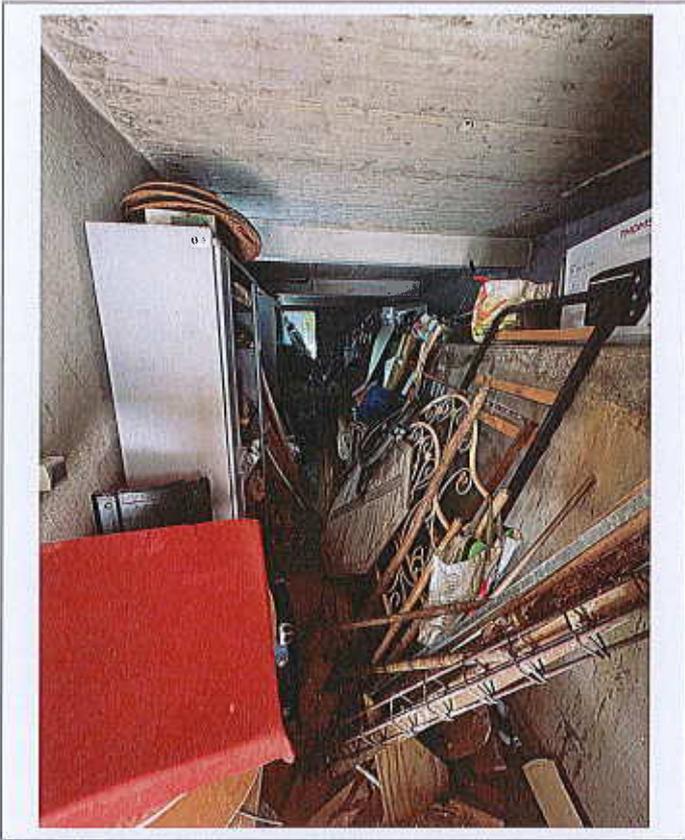


Photographie n° 159

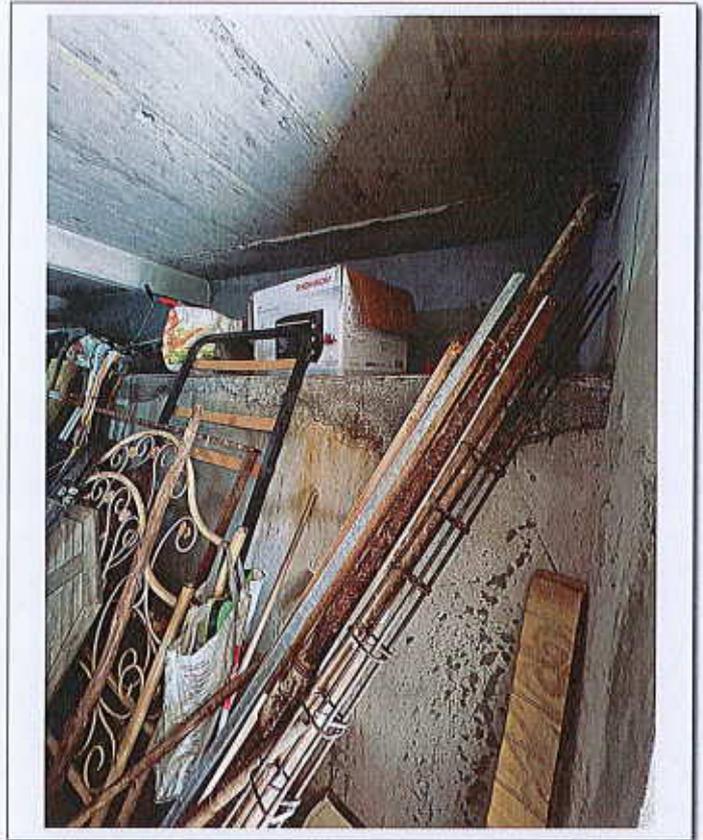


Photographie n° 160

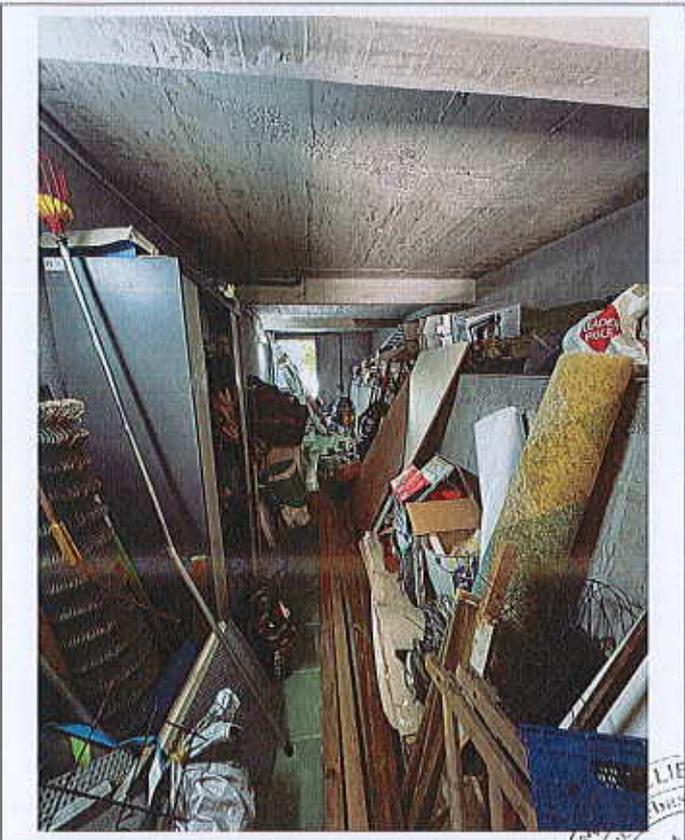




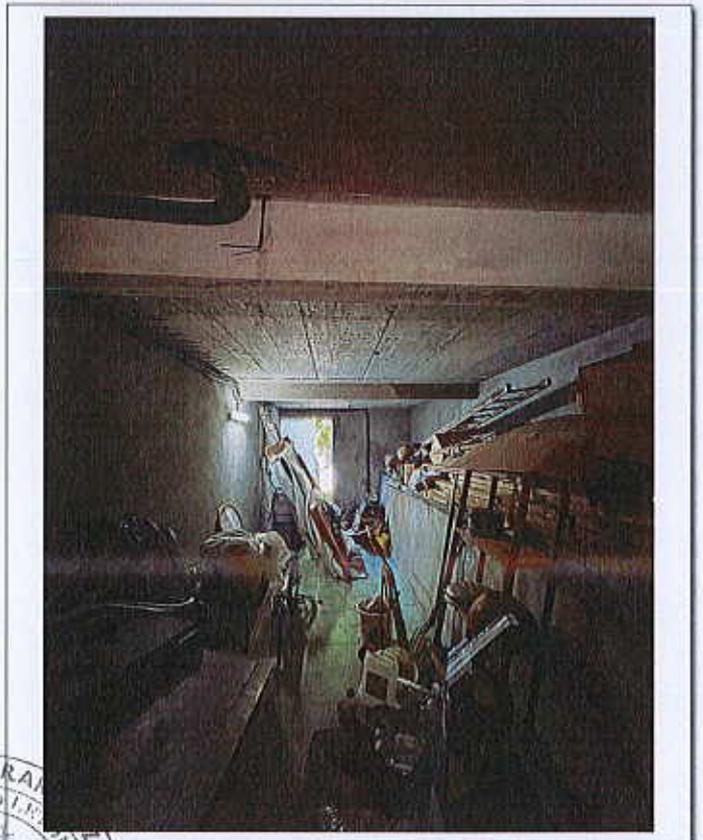
Photographie n° 161



Photographie n° 162

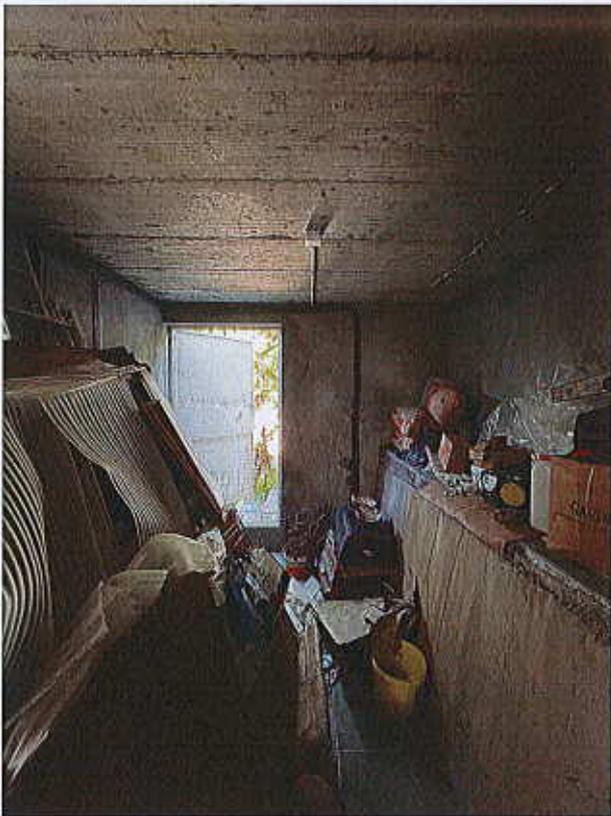


Photographie n° 163

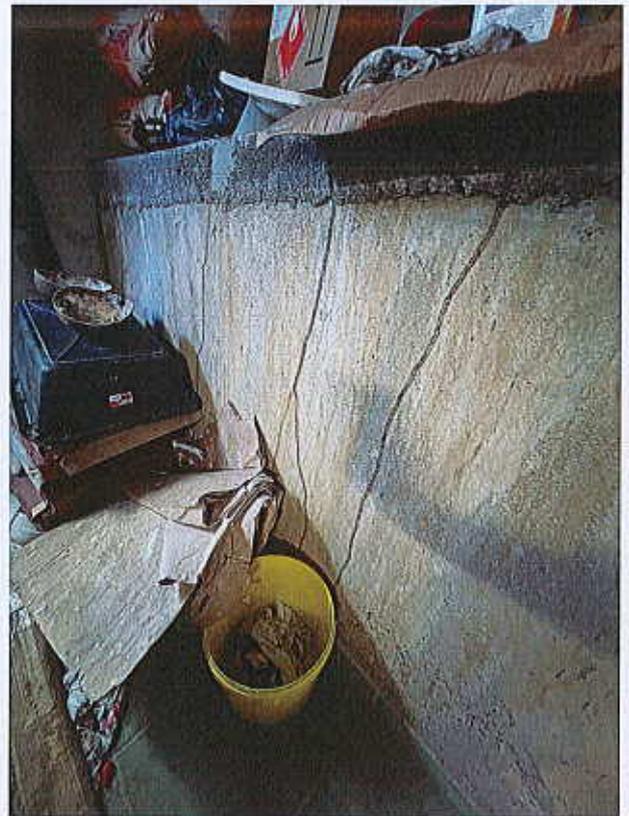


Photographie n° 164

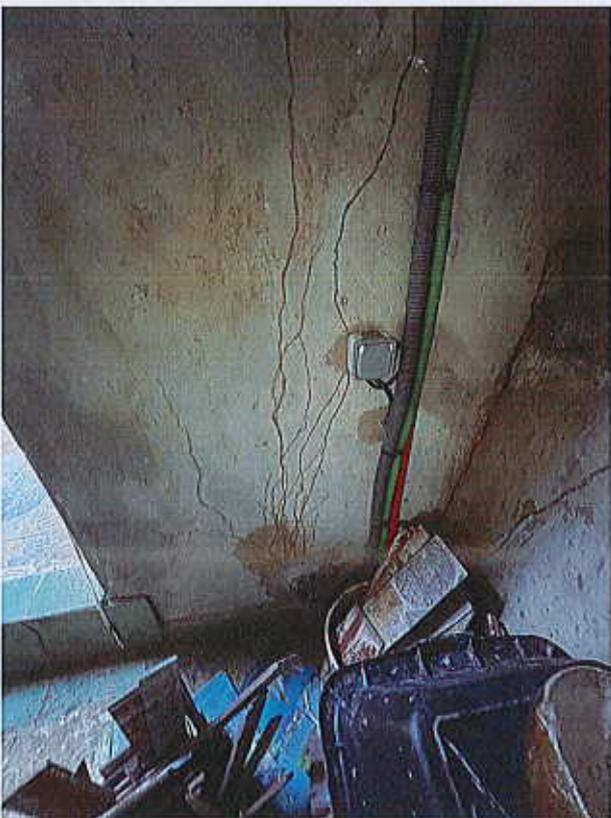




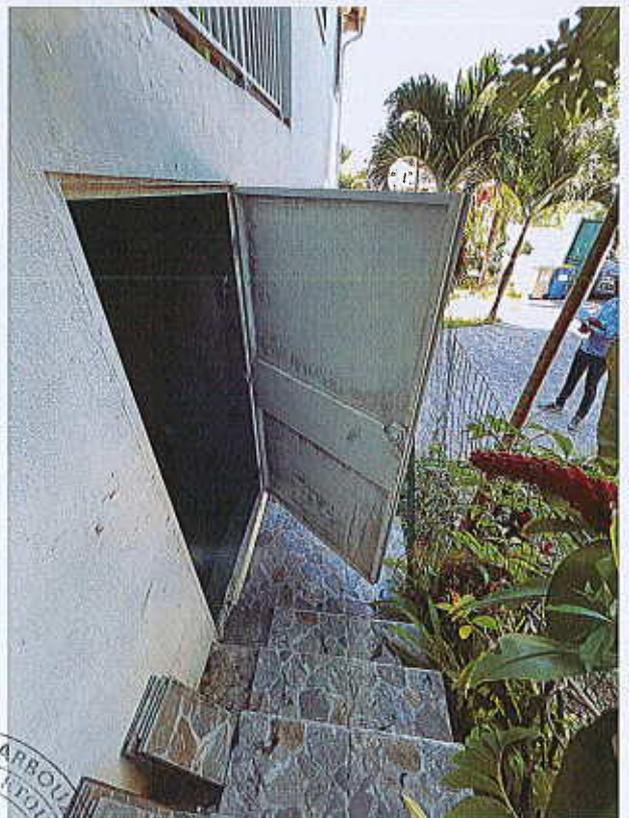
Photographie n° 165



Photographie n° 166



Photographie n° 167

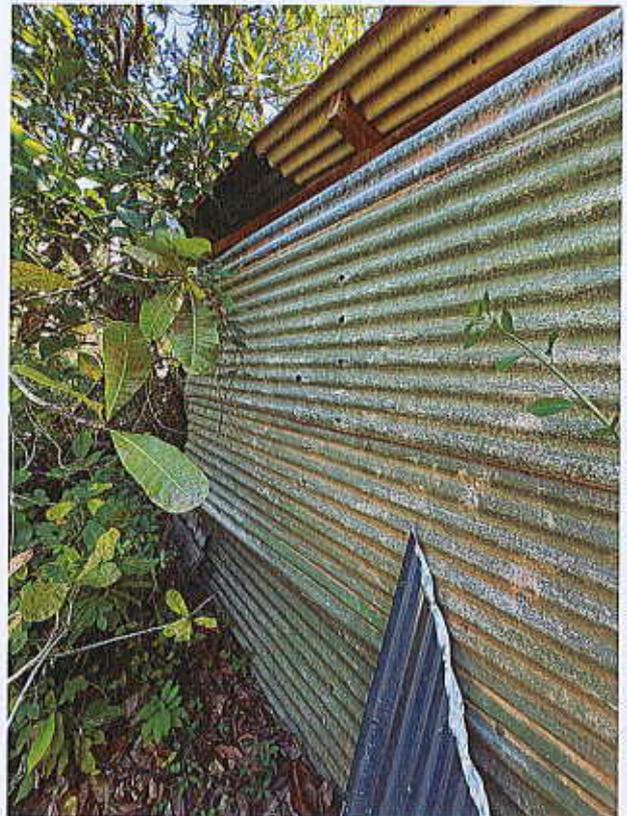


Photographie n° 168

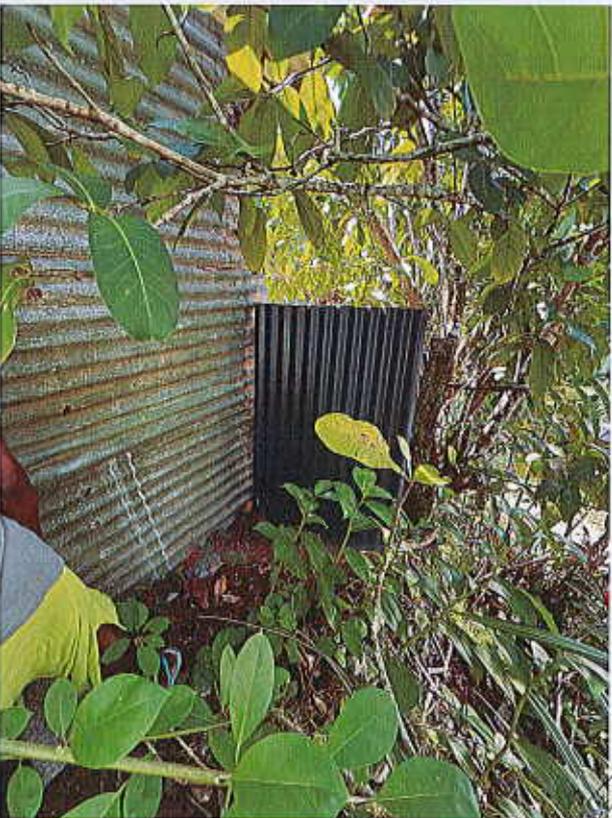




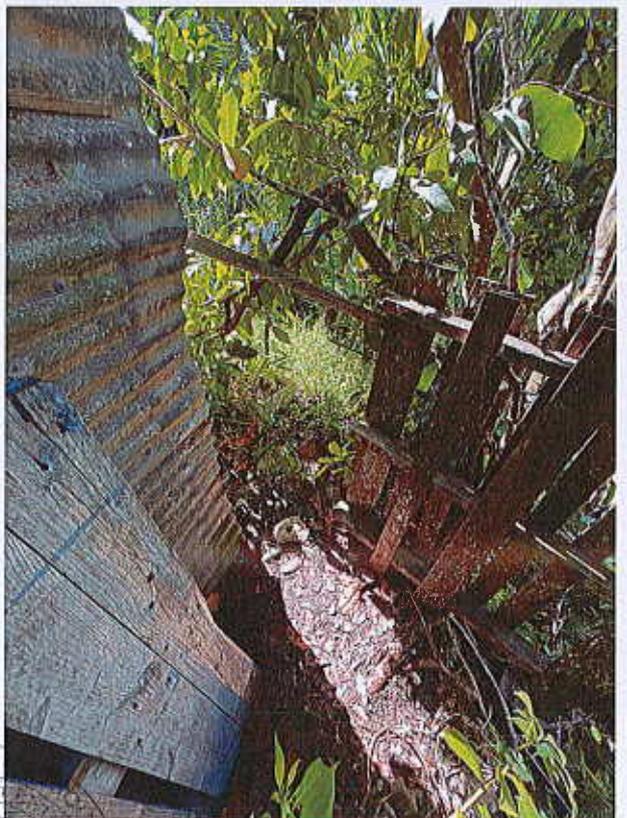
Photographie n° 169



Photographie n° 170

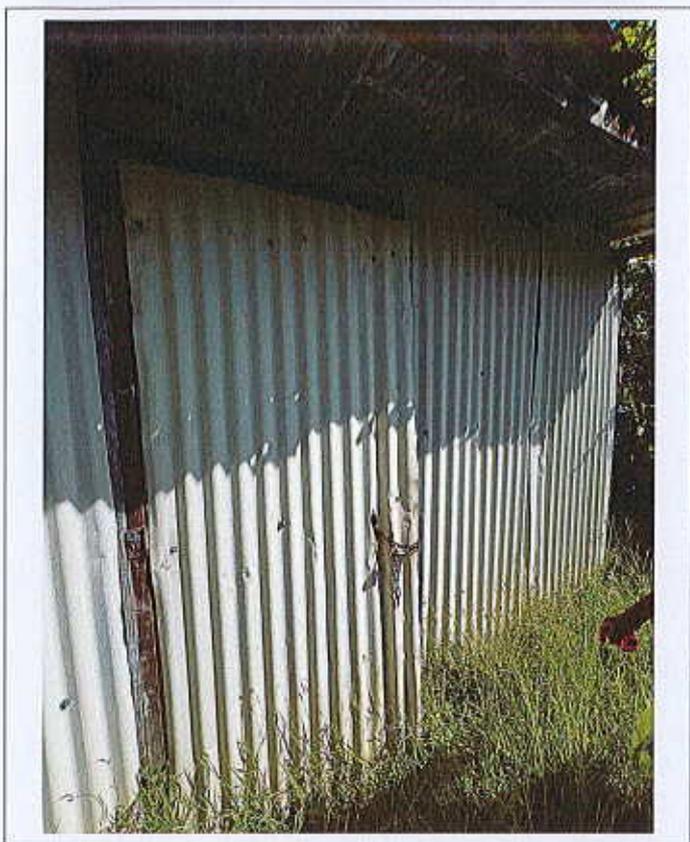


Photographie n° 171

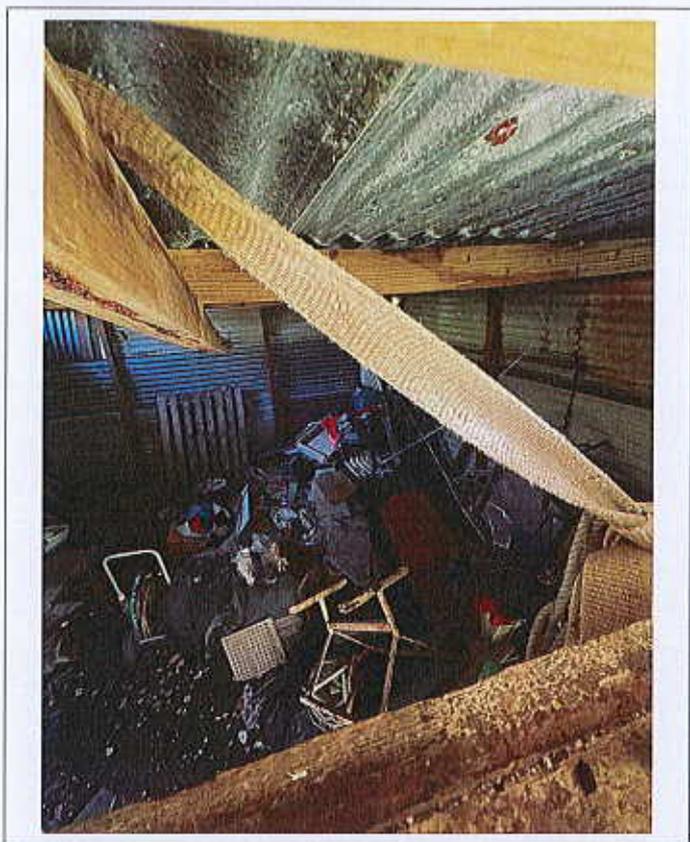


Photographie n° 172

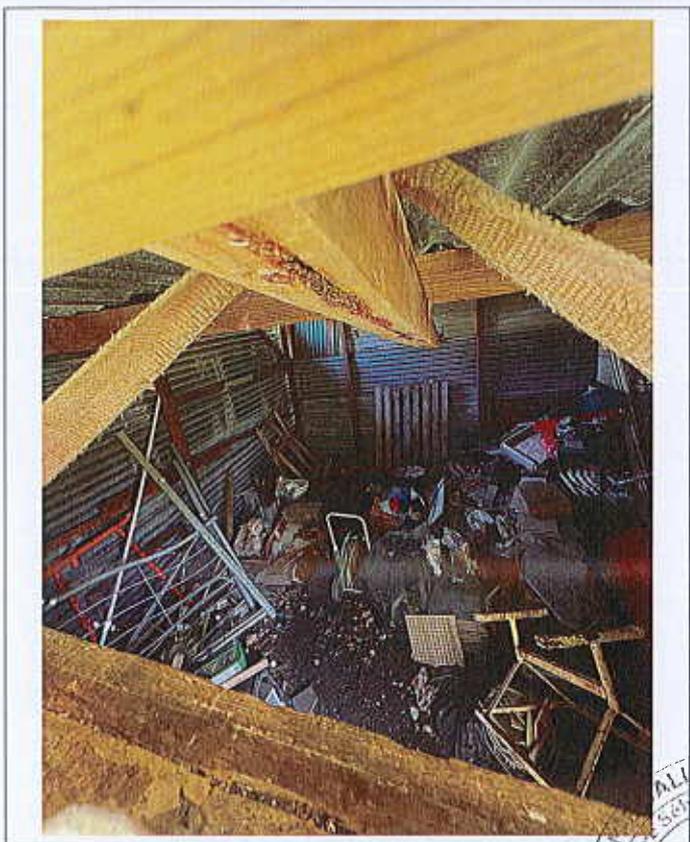




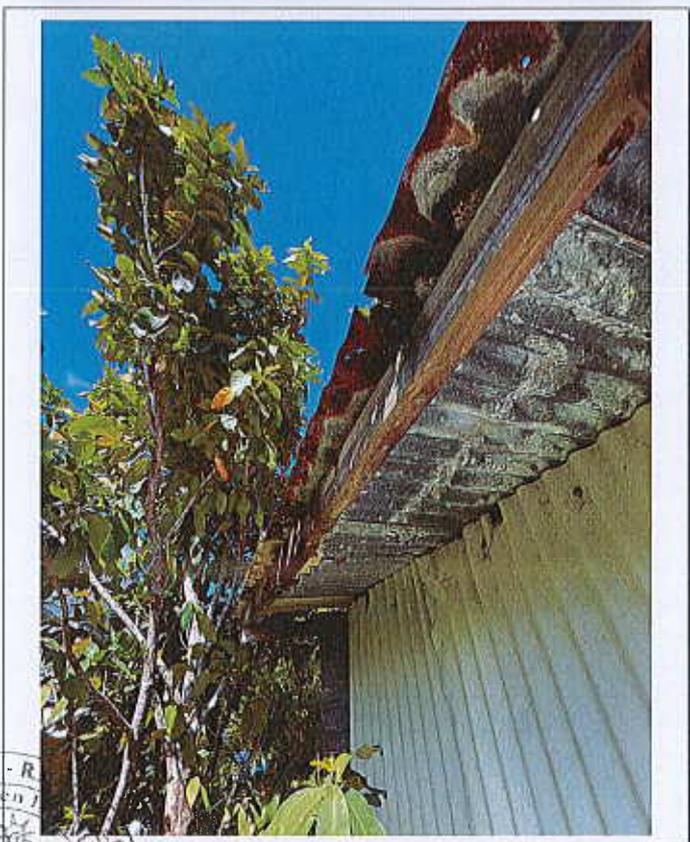
Photographie n° 173



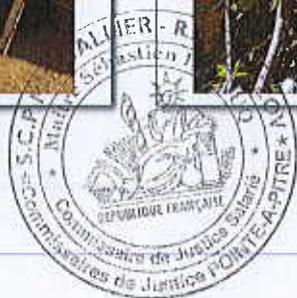
Photographie n° 174

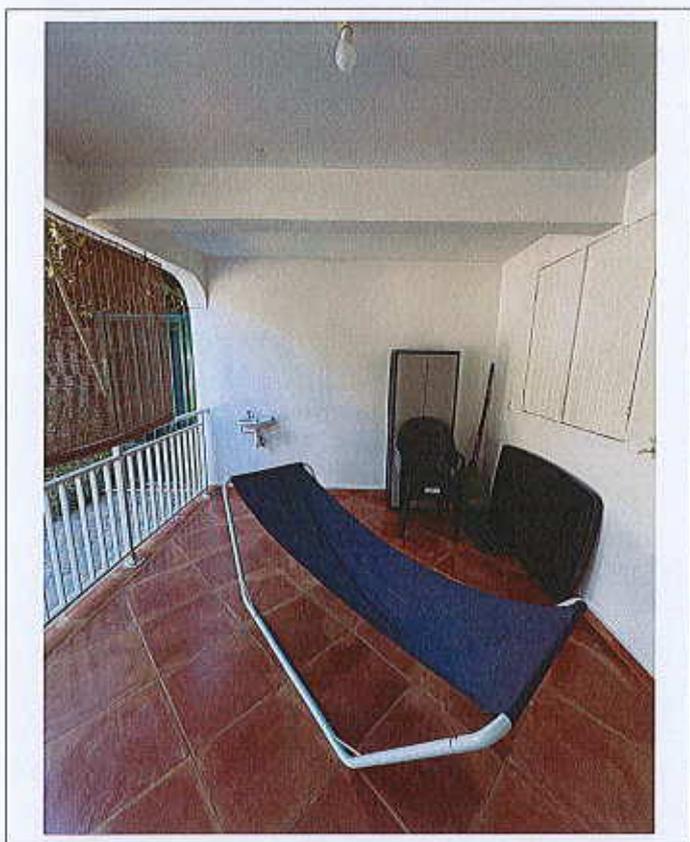


Photographie n° 175

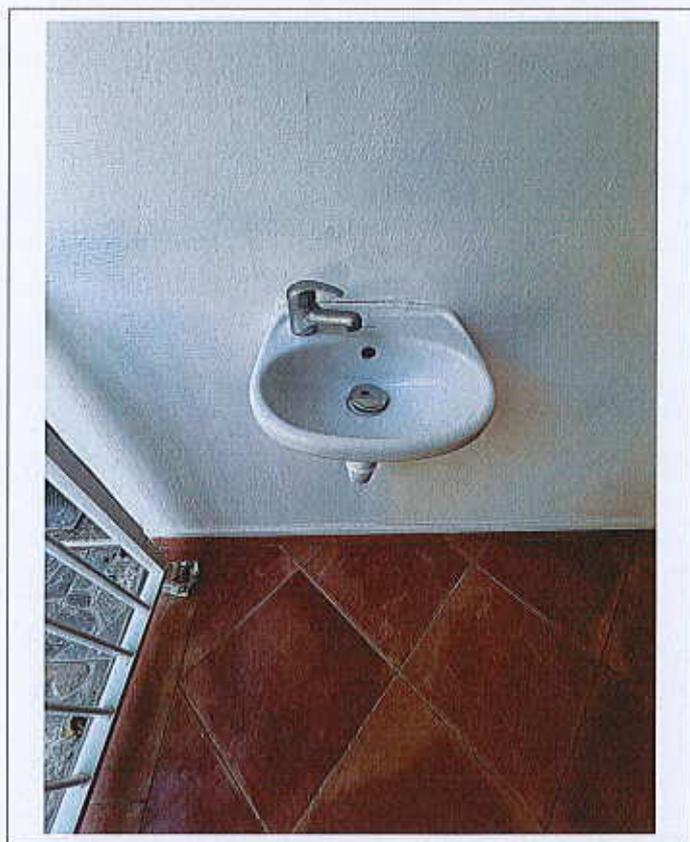


Photographie n° 176





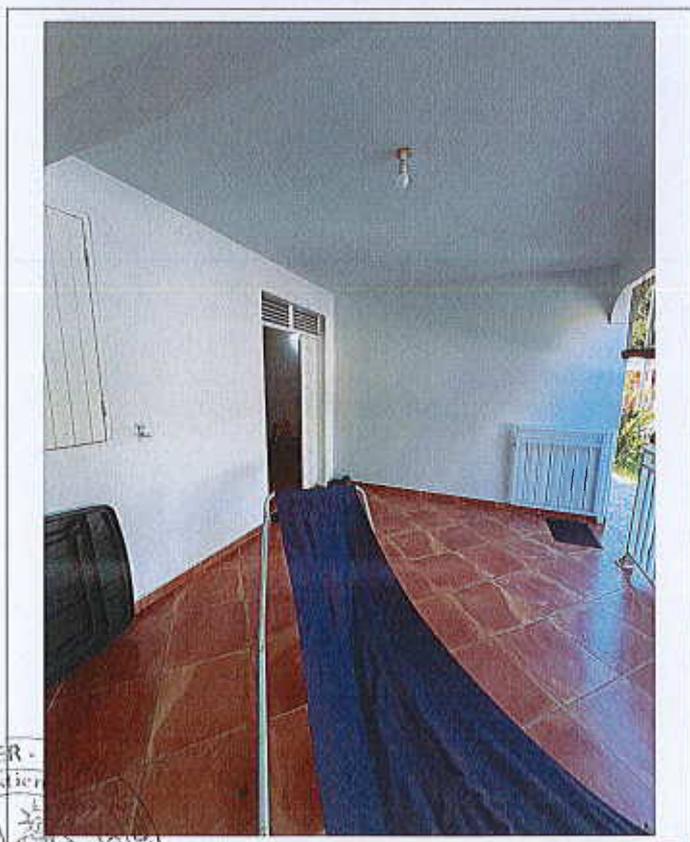
Photographie n° 177



Photographie n° 178



Photographie n° 179

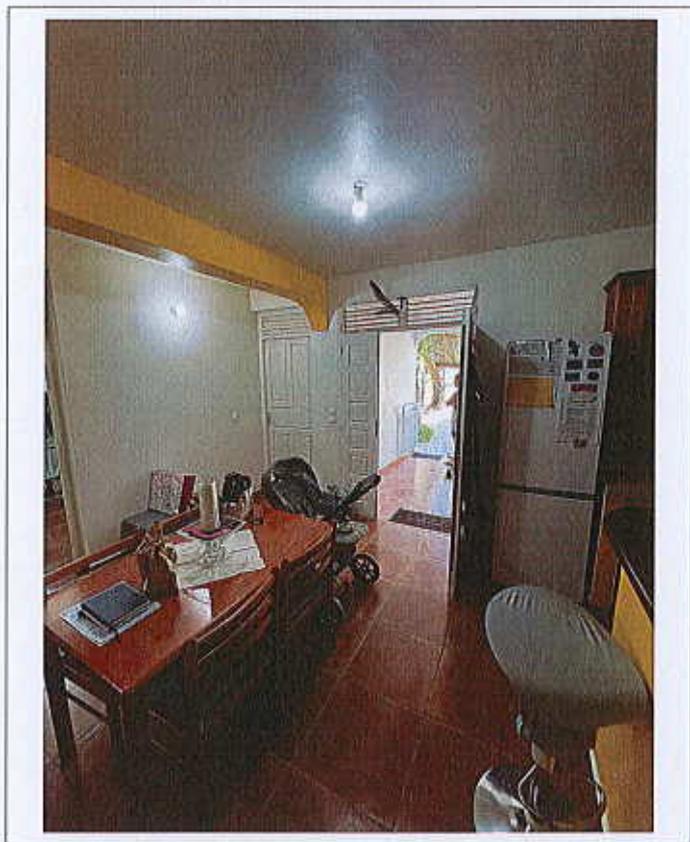


Photographie n° 180

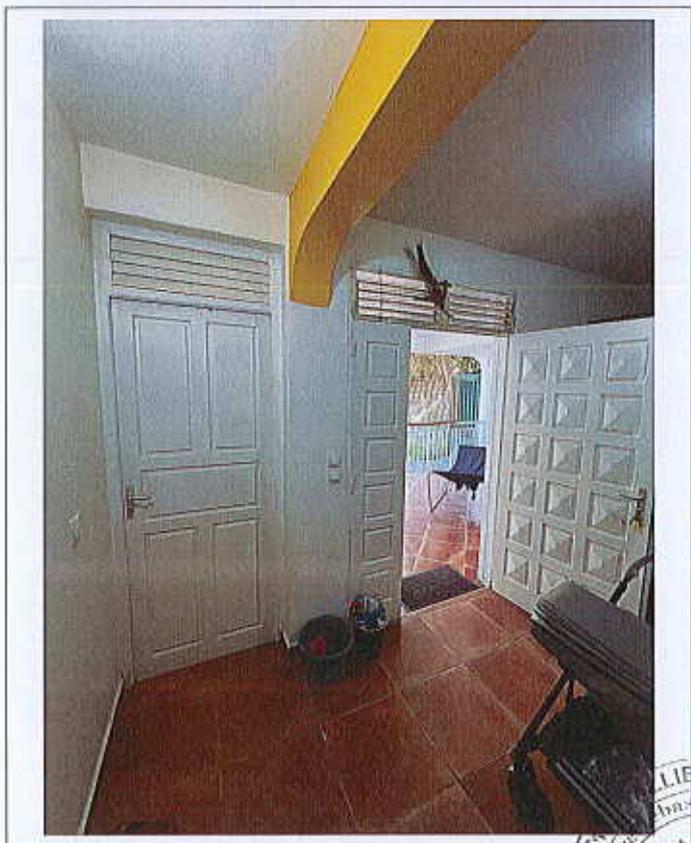




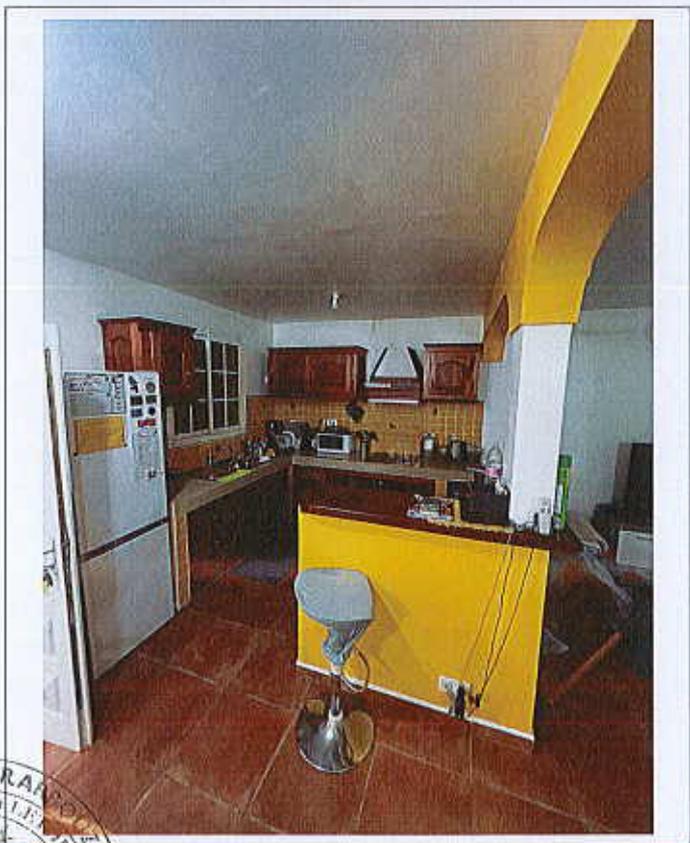
Photographie n° 181



Photographie n° 182

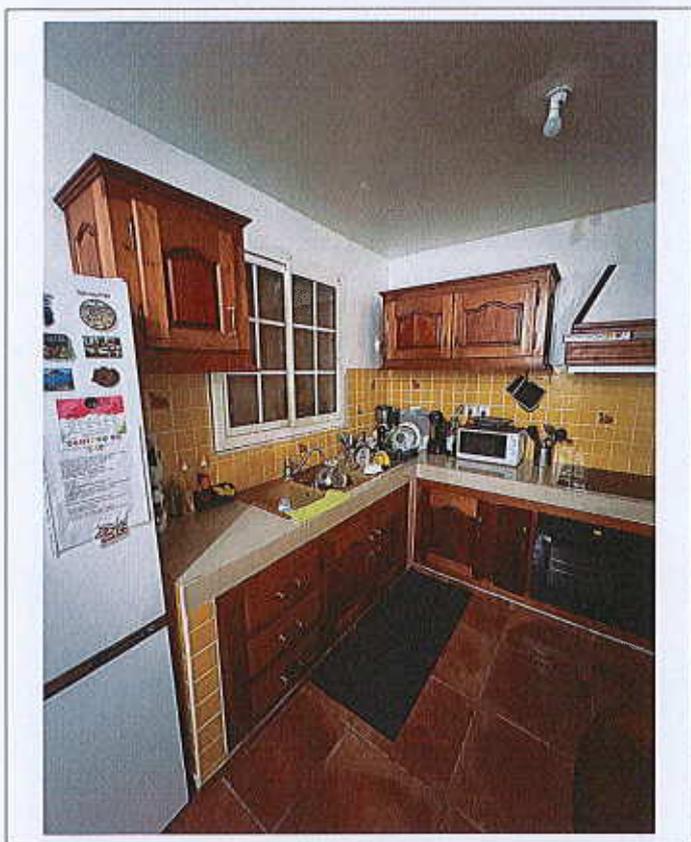


Photographie n° 183

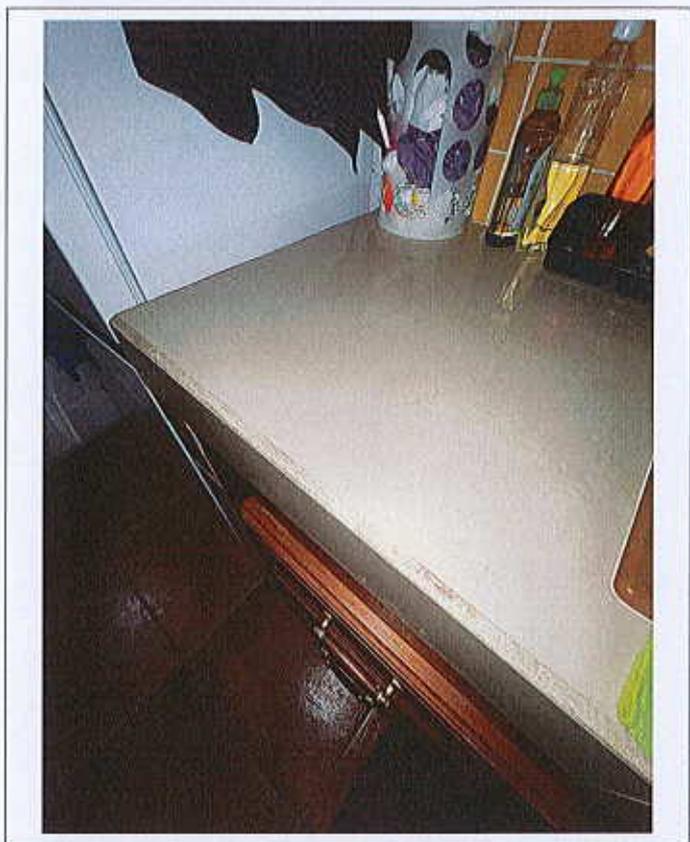


Photographie n° 184

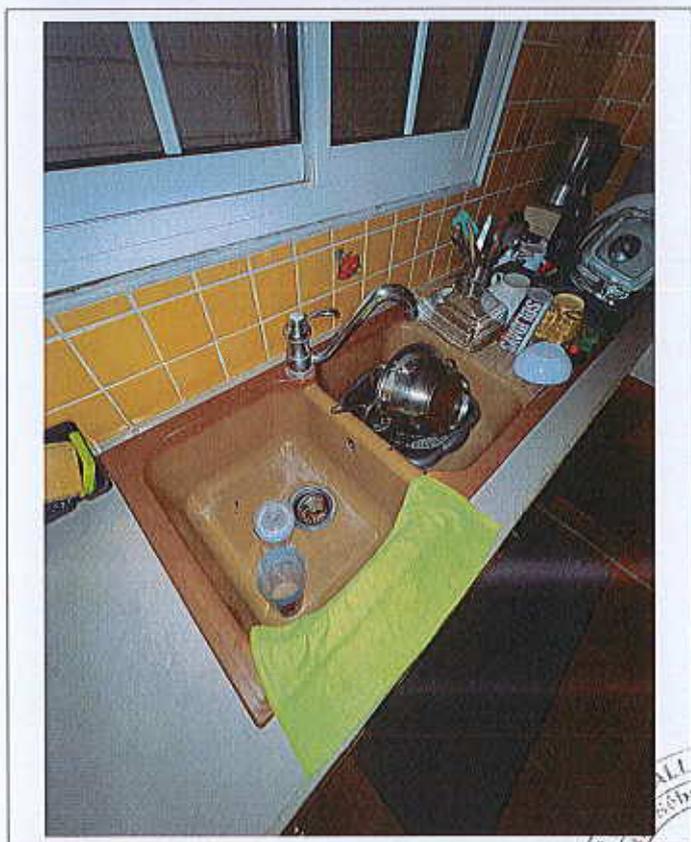




Photographie n° 185



Photographie n° 186

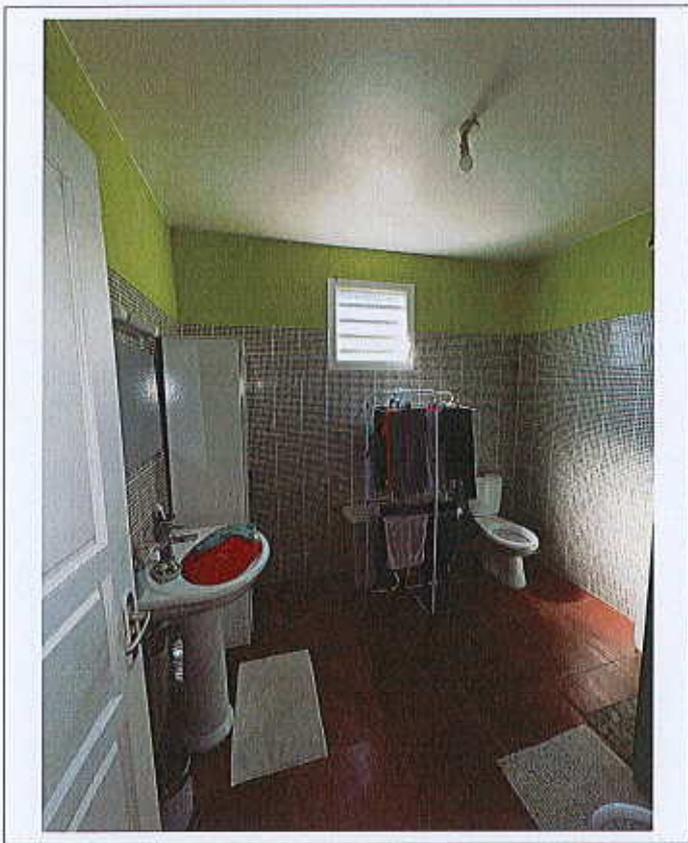


Photographie n° 187

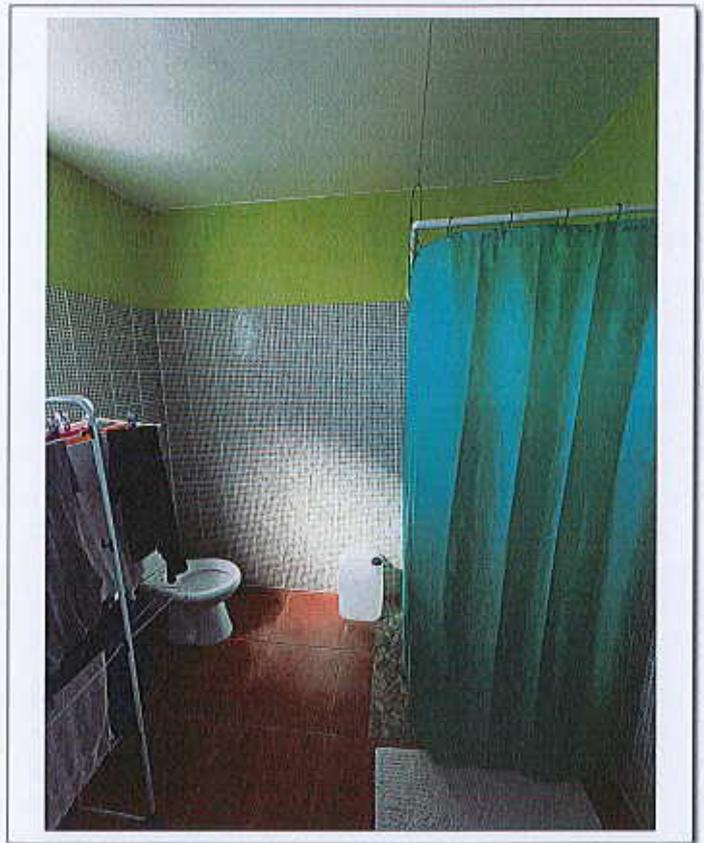


Photographie n° 188

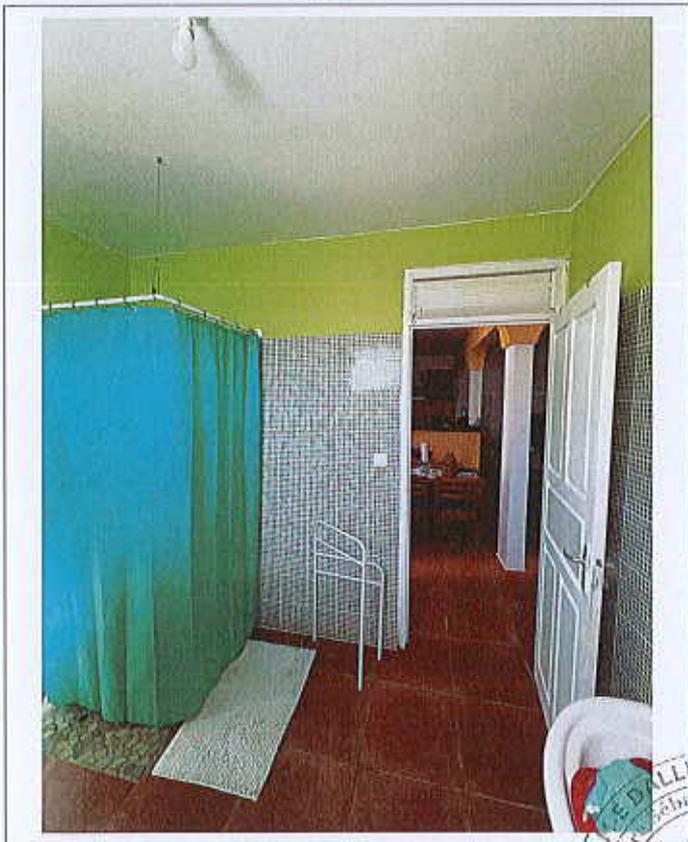




Photographie n° 193



Photographie n° 194

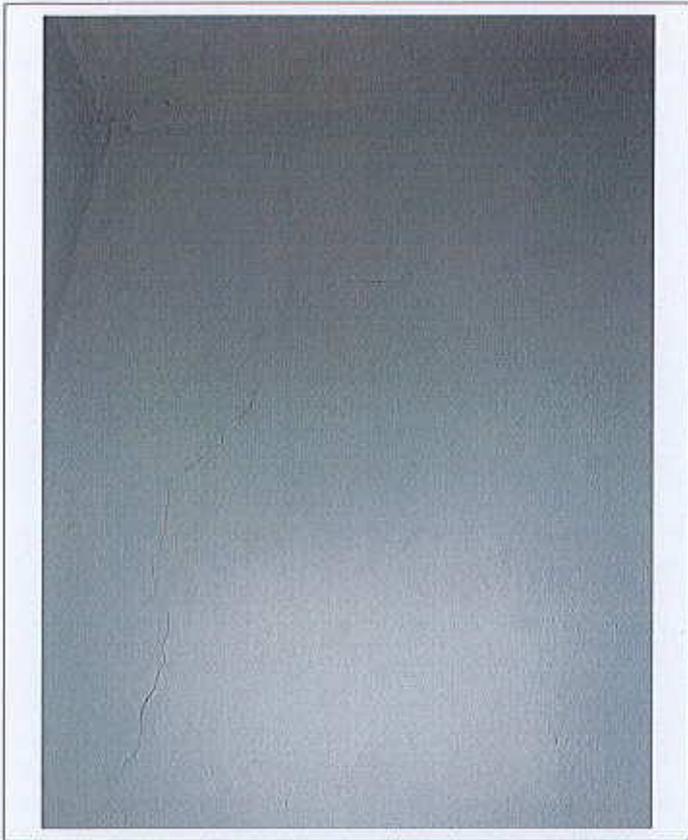


Photographie n° 195

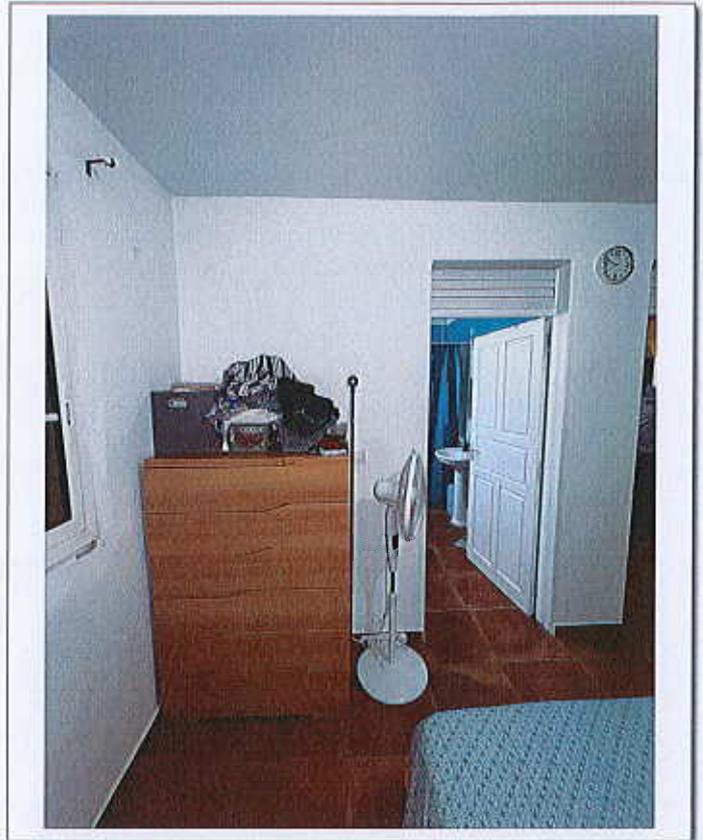


Photographie n° 196

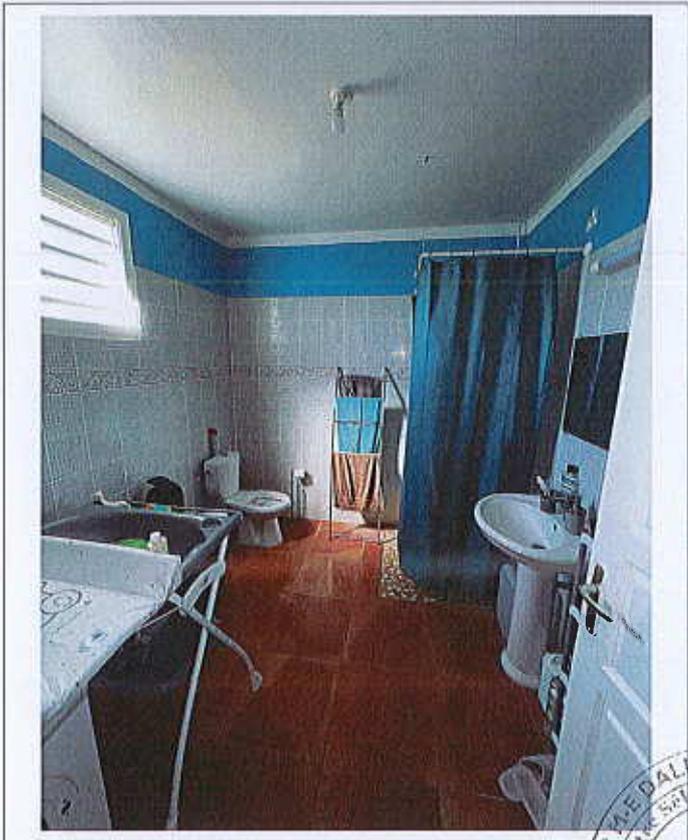




Photographie n° 201



Photographie n° 202

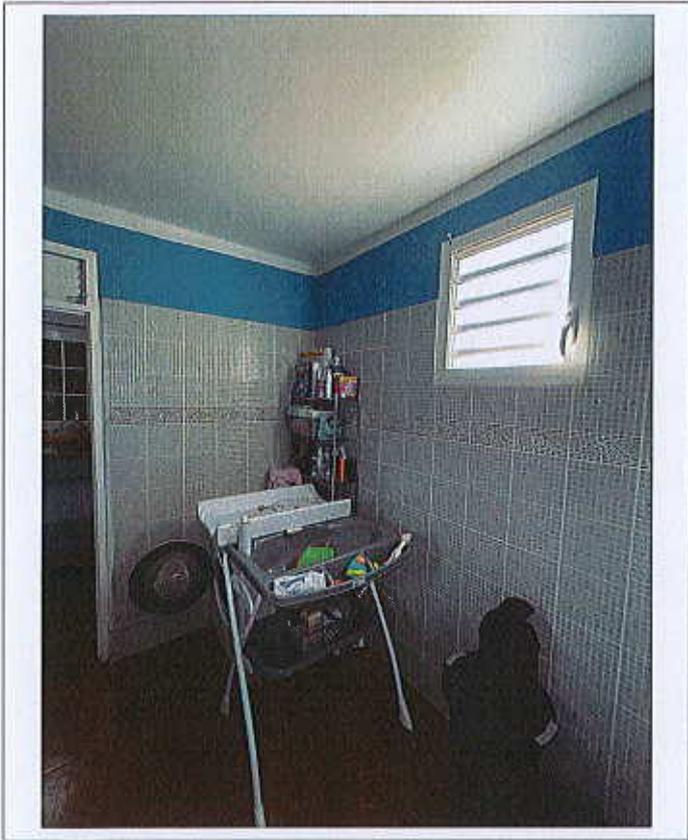


Photographie n° 203

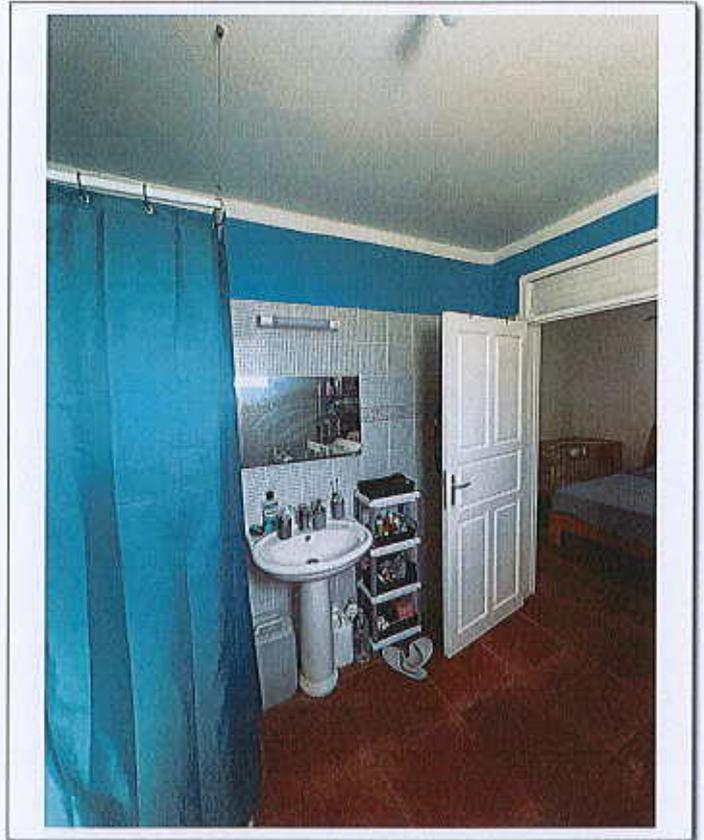


Photographie n° 204

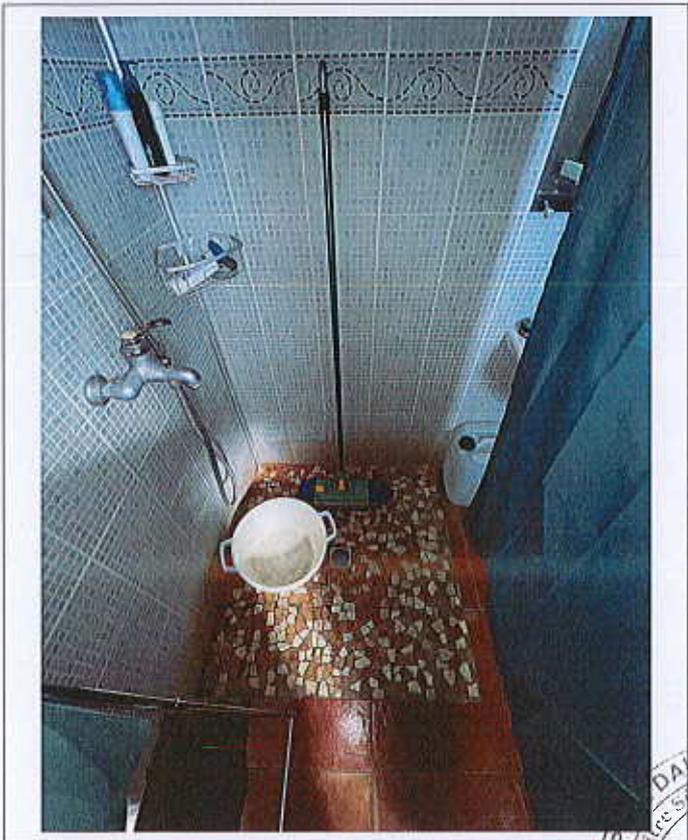




Photographie n° 205



Photographie n° 206

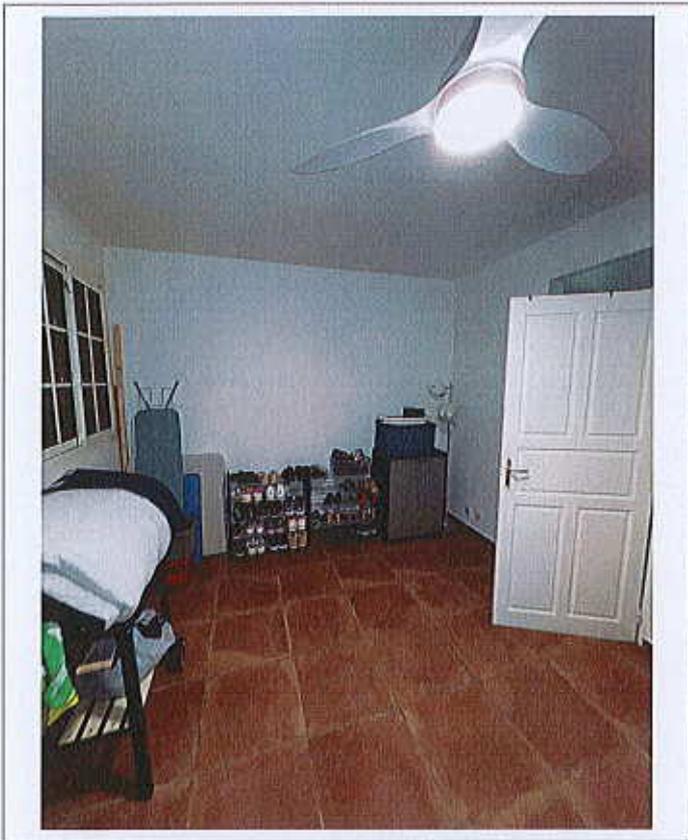


Photographie n° 207

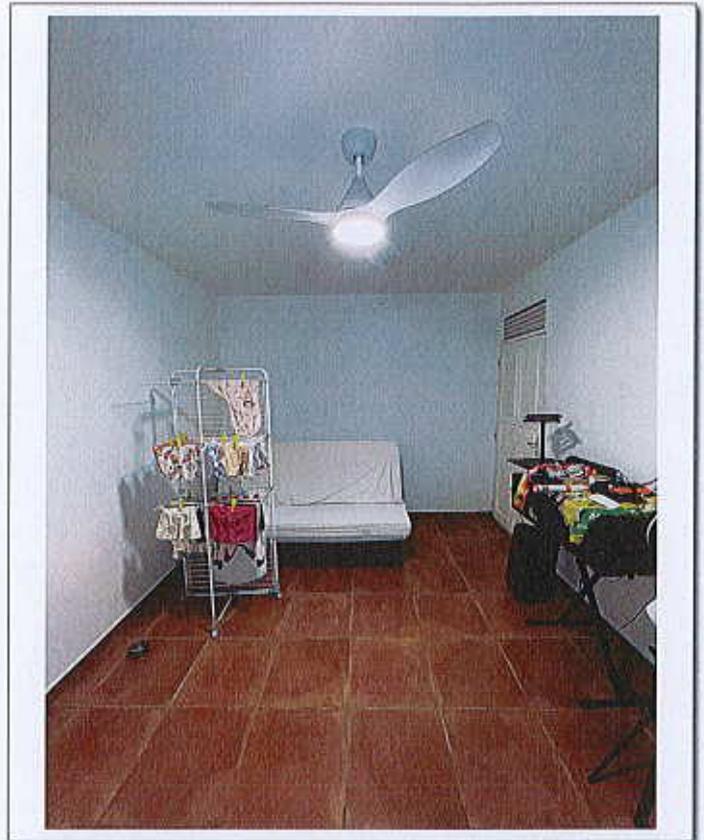


Photographie n° 208

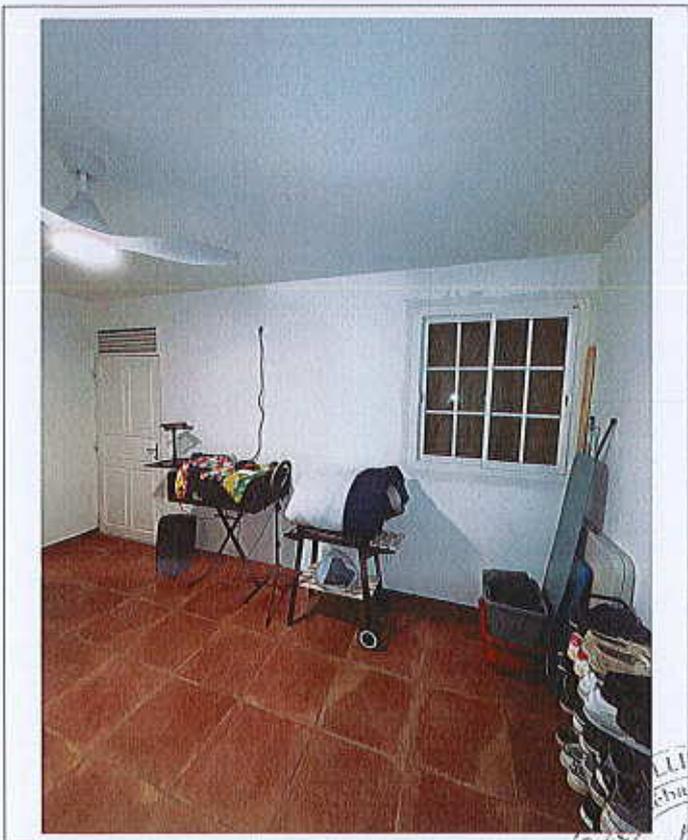




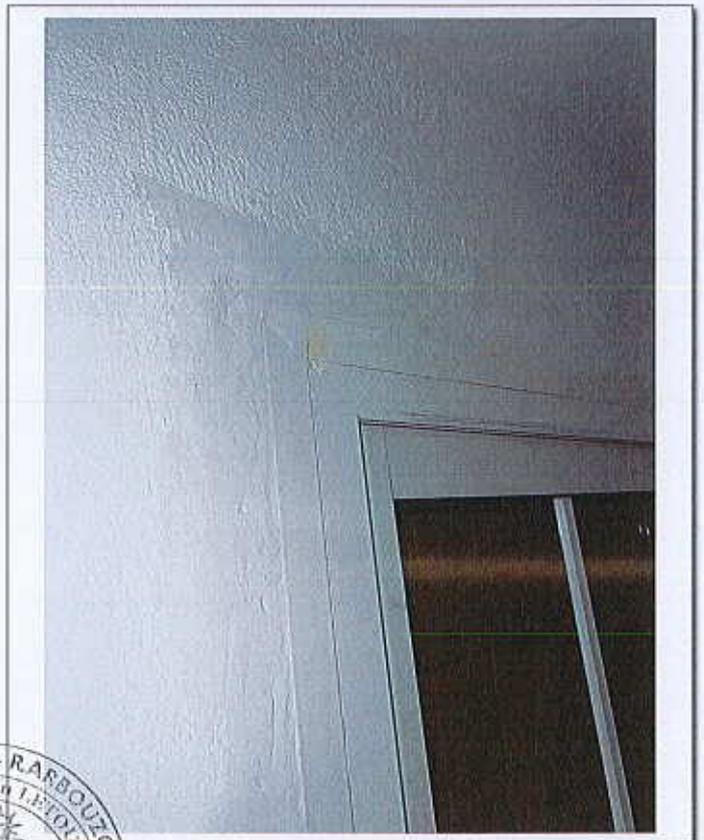
Photographie n° 209



Photographie n° 210

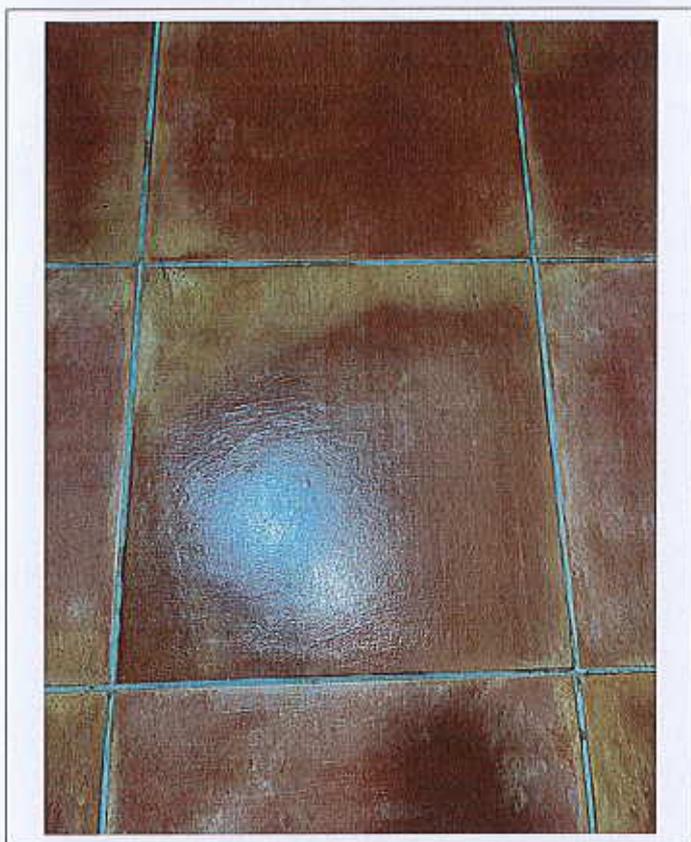


Photographie n° 211

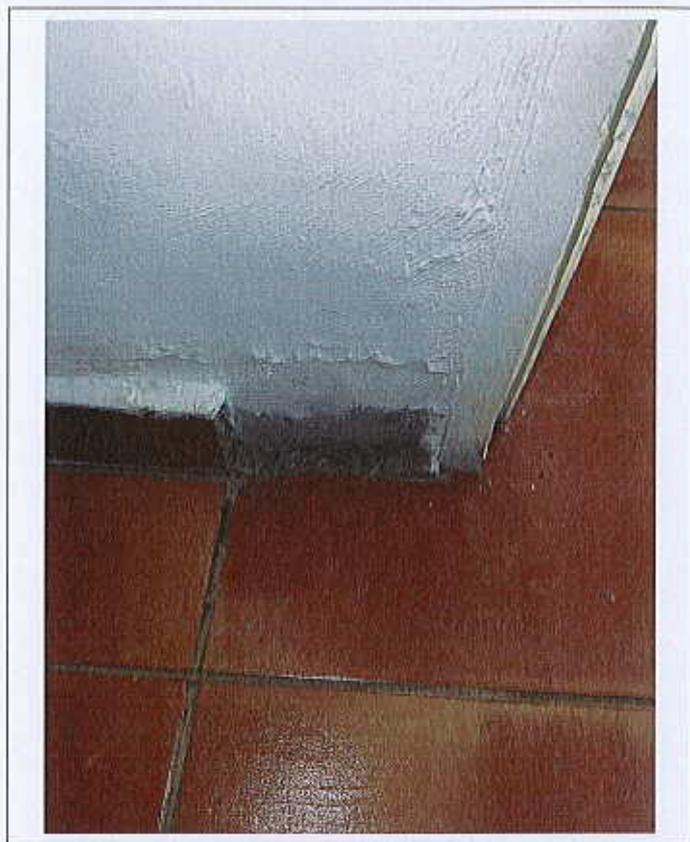


Photographie n° 212

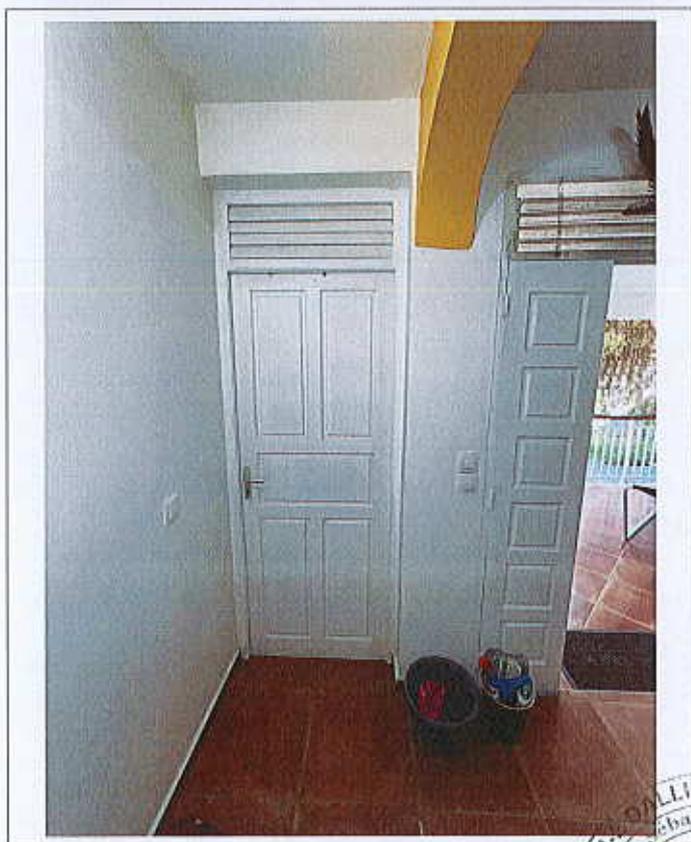




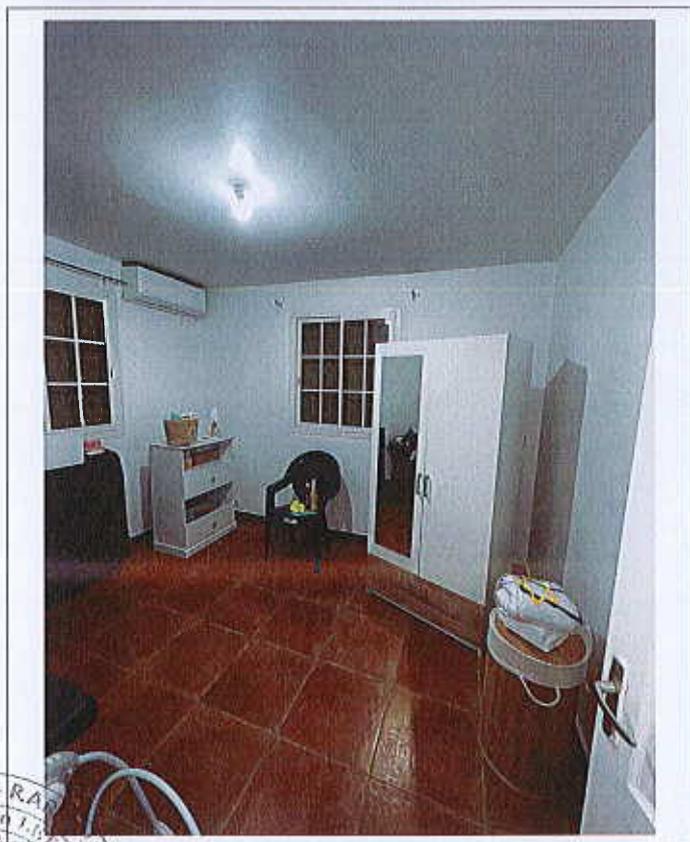
Photographie n° 213



Photographie n° 214

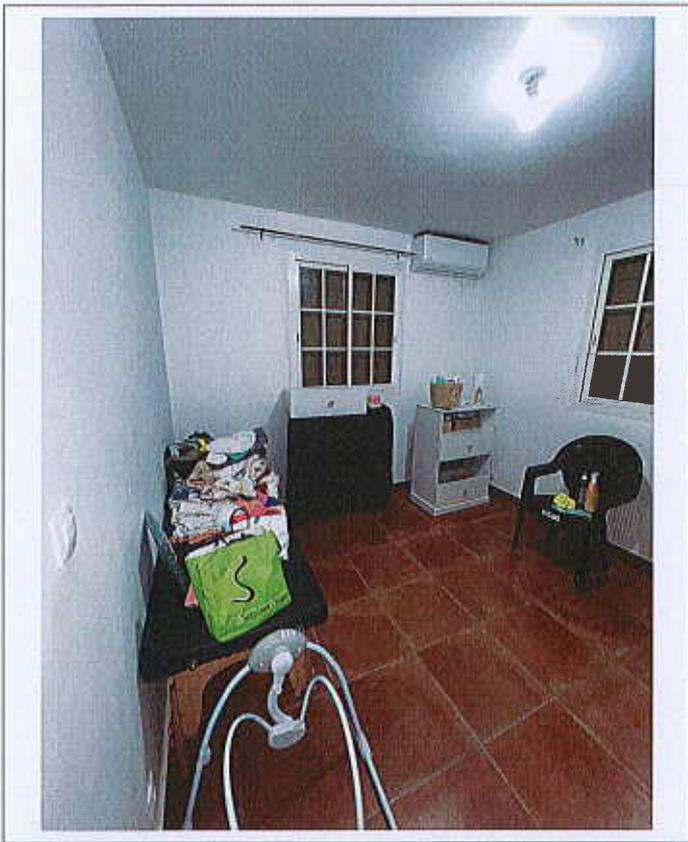


Photographie n° 215

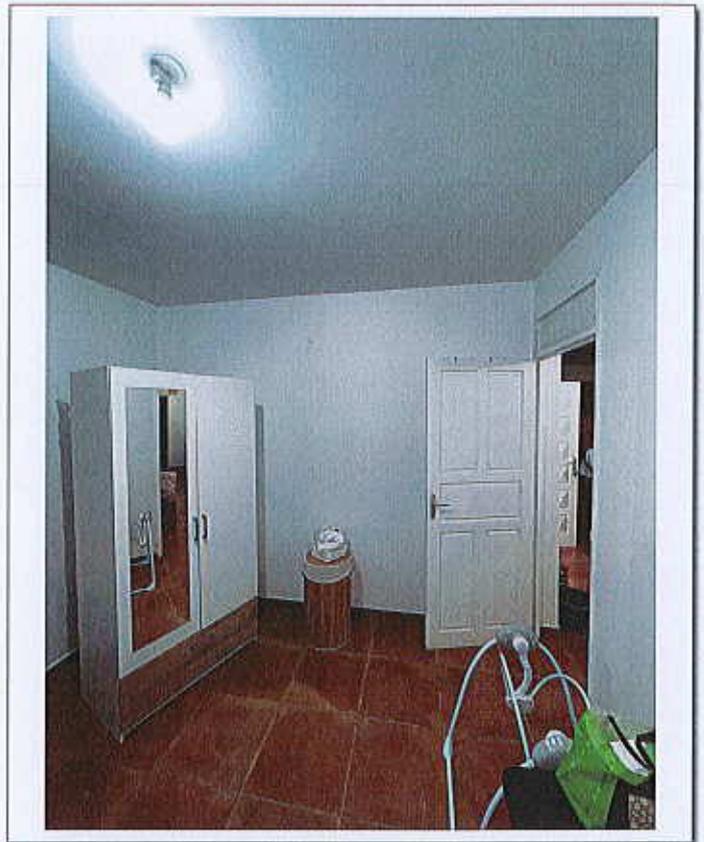


Photographie n° 216

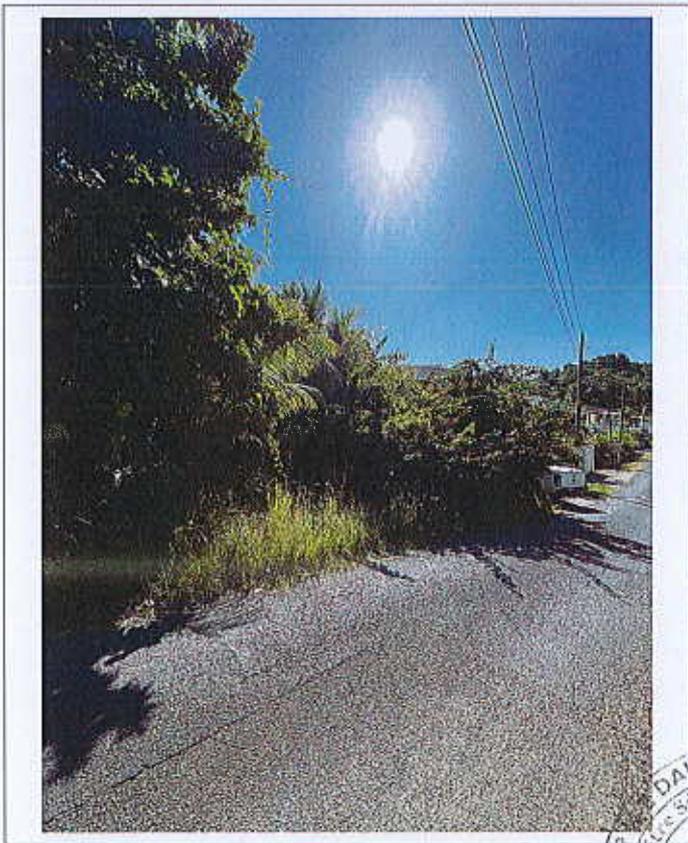




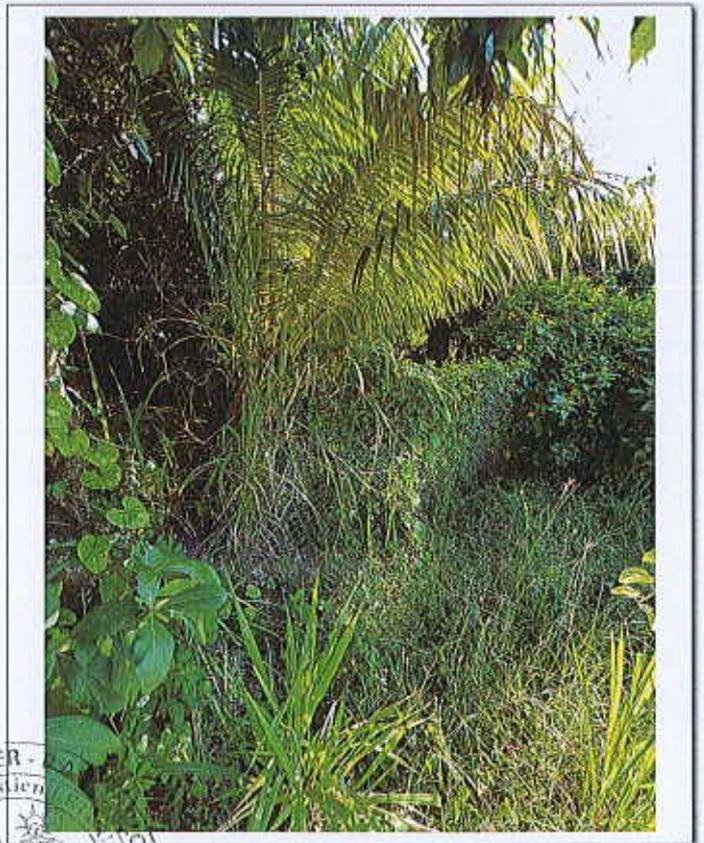
Photographie n° 217



Photographie n° 218

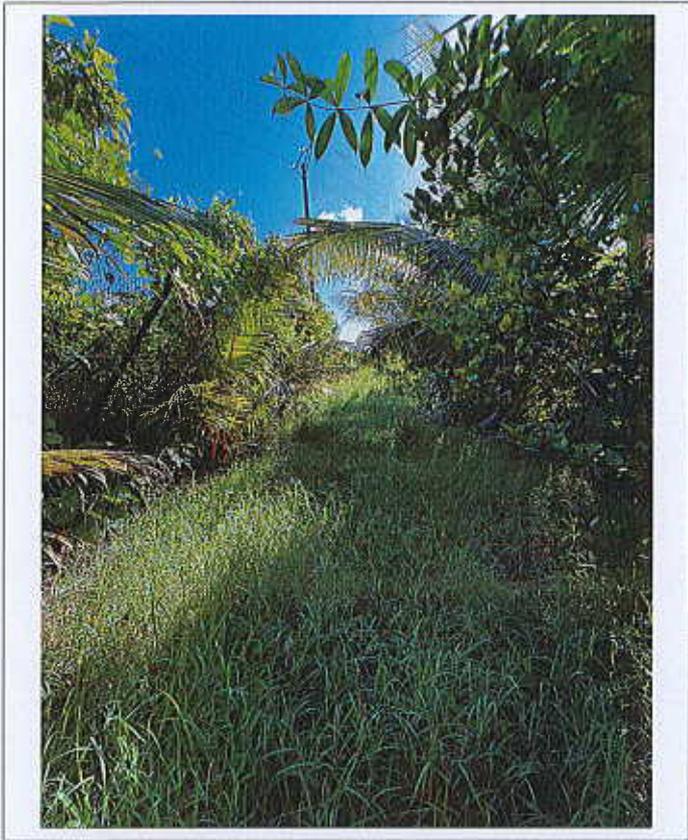


Photographie n° 219

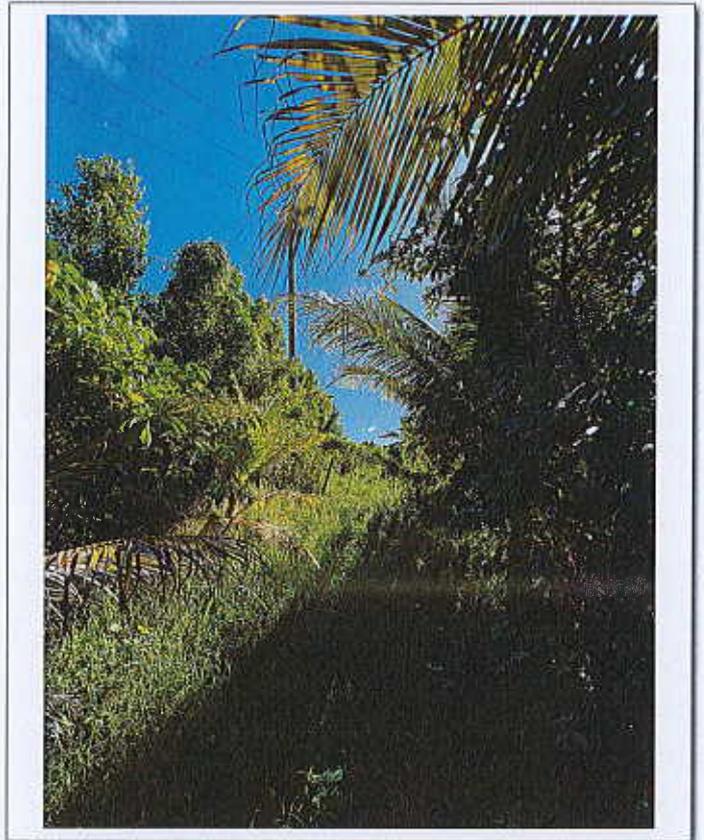


Photographie n° 220

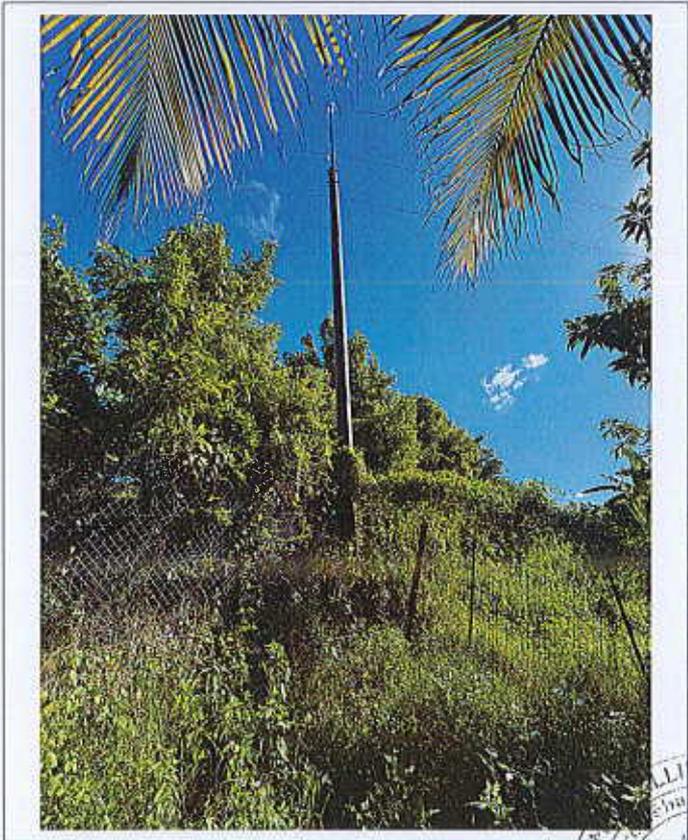




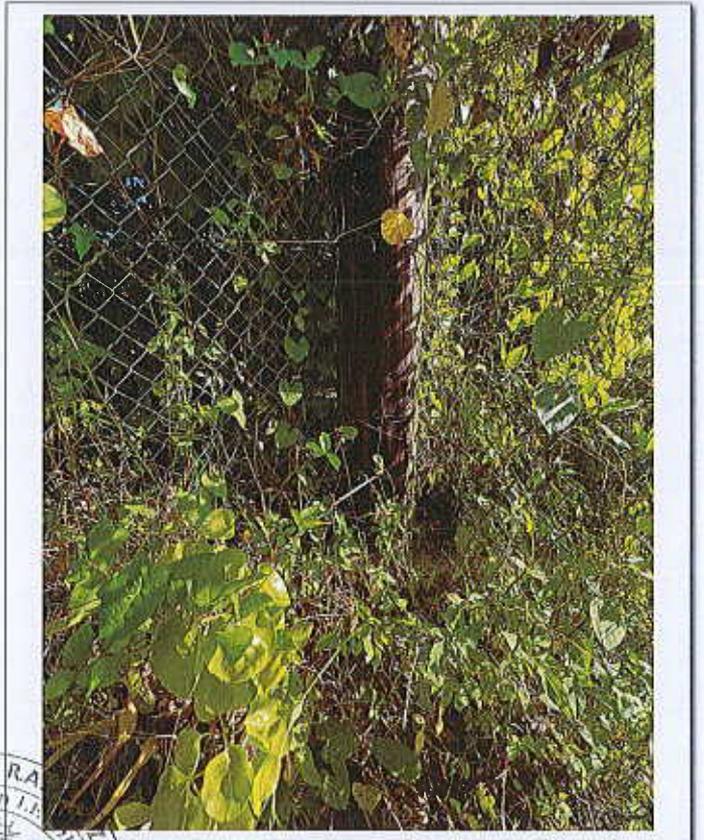
Photographie n° 221



Photographie n° 222

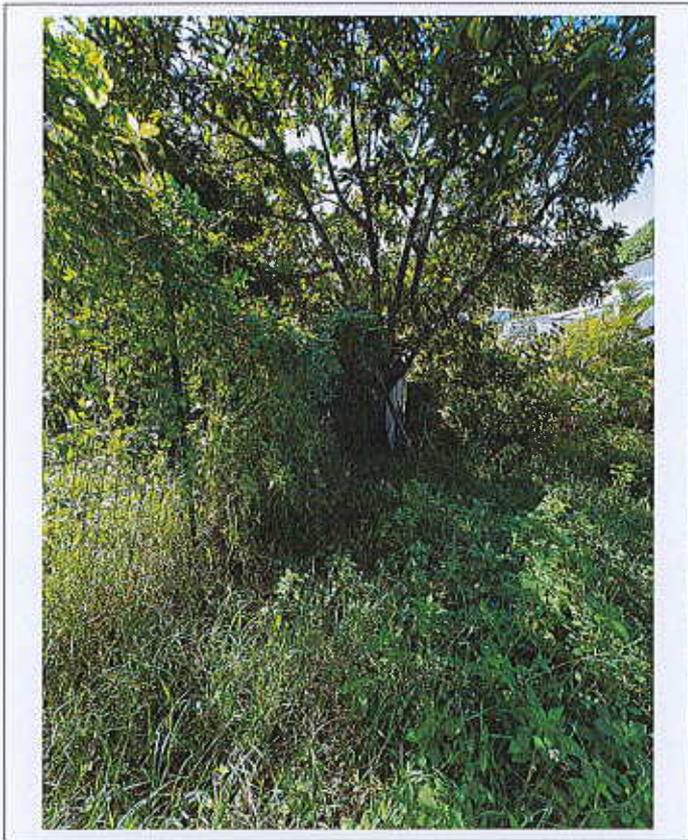


Photographie n° 223

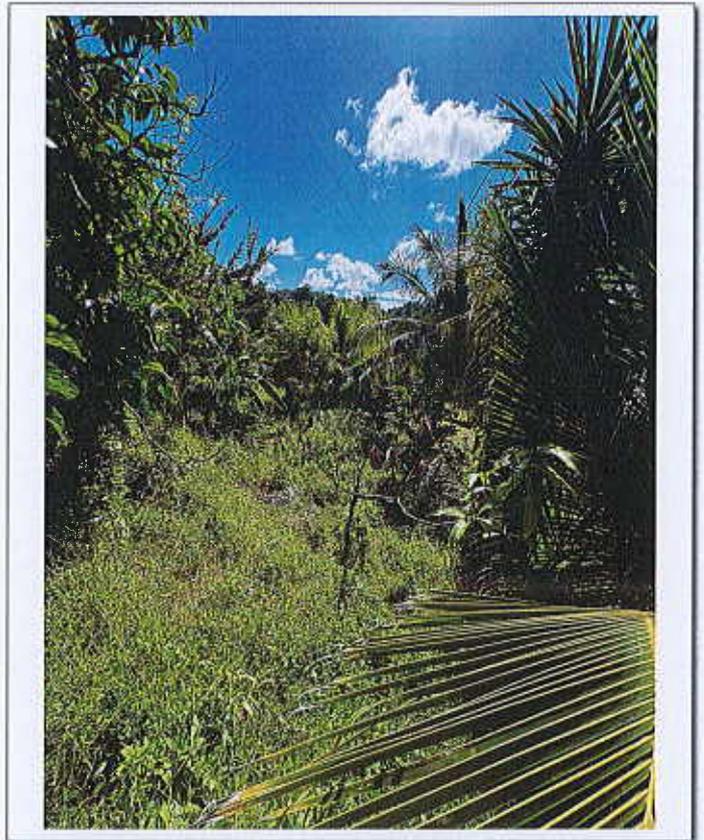


Photographie n° 224





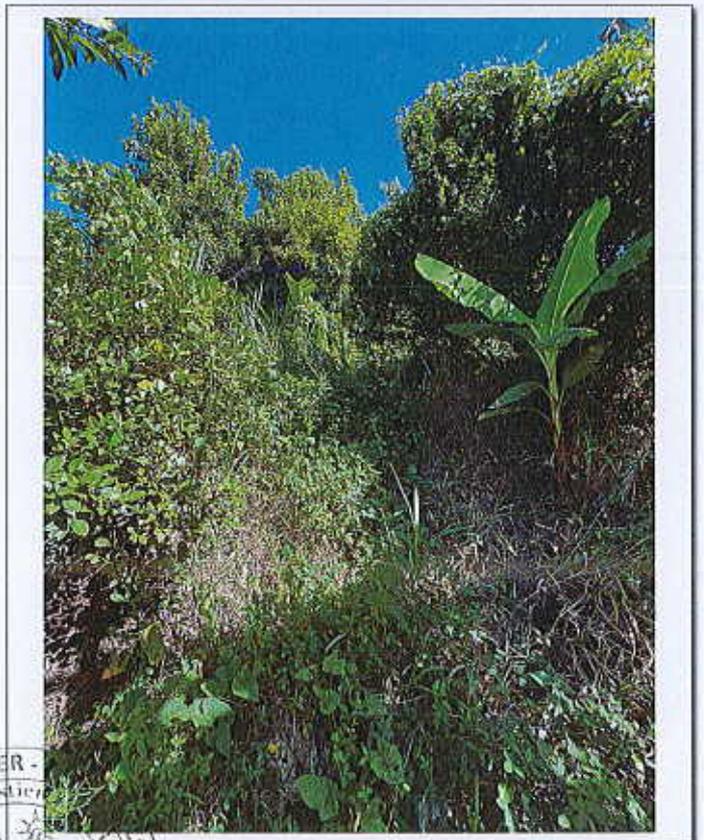
Photographie n° 225



Photographie n° 226

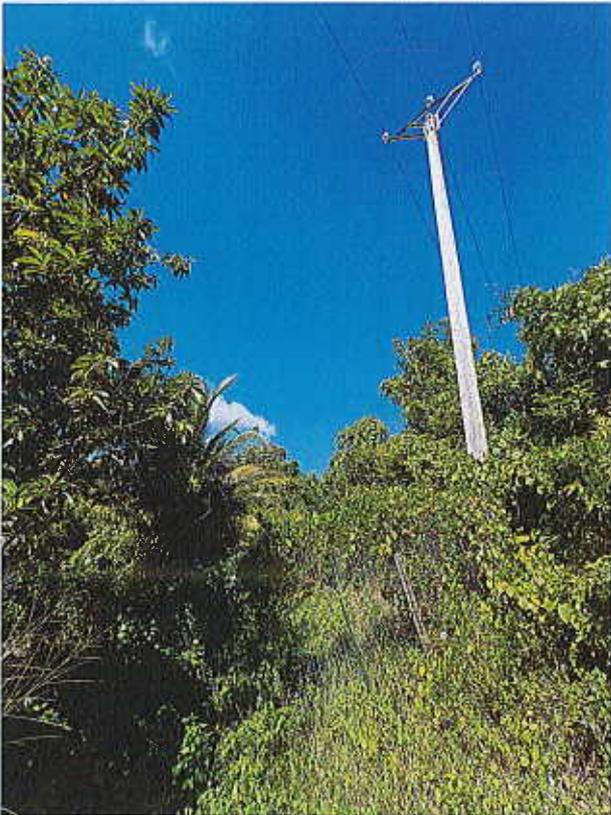


Photographie n° 227

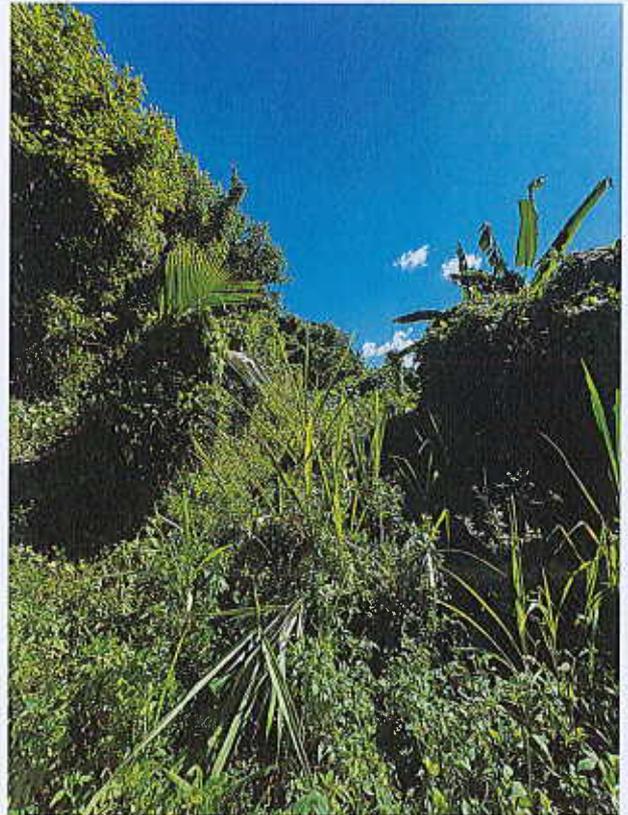


Photographie n° 228

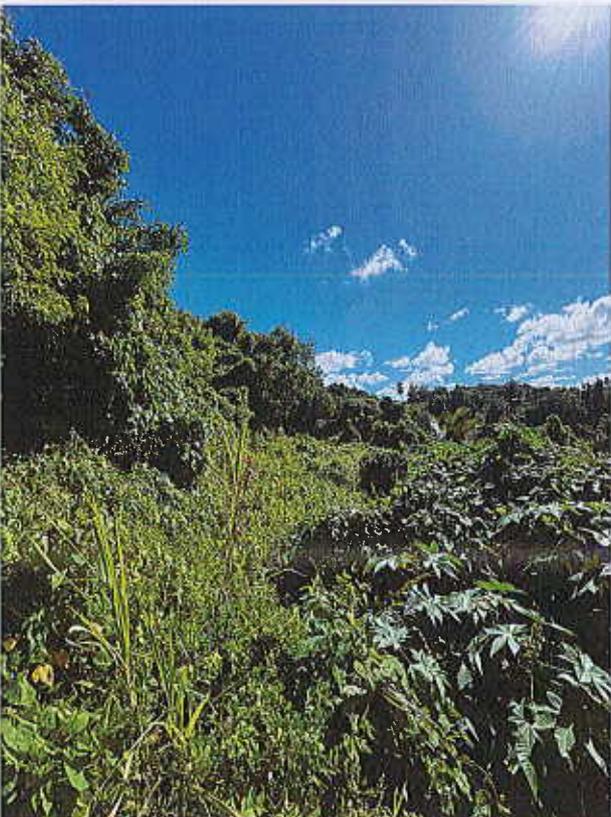




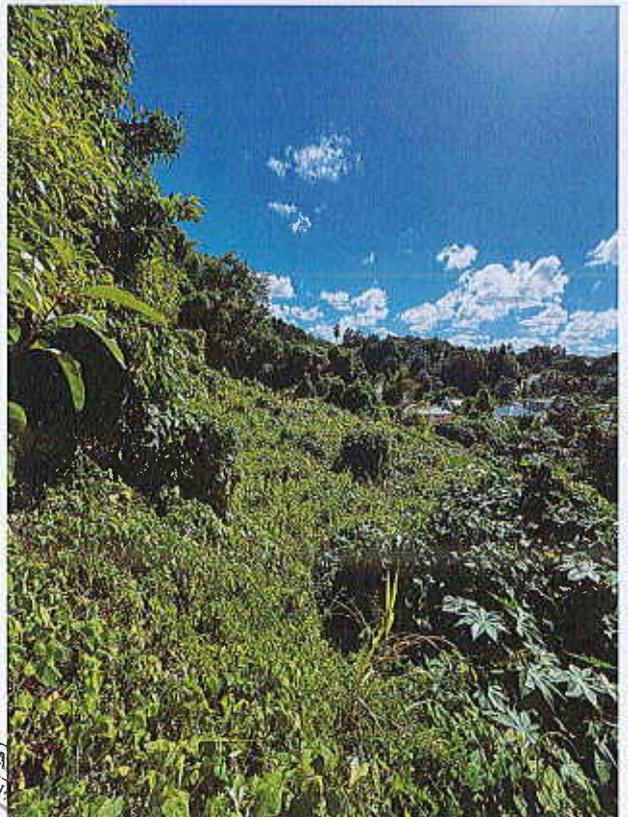
Photographie n° 229



Photographie n° 230

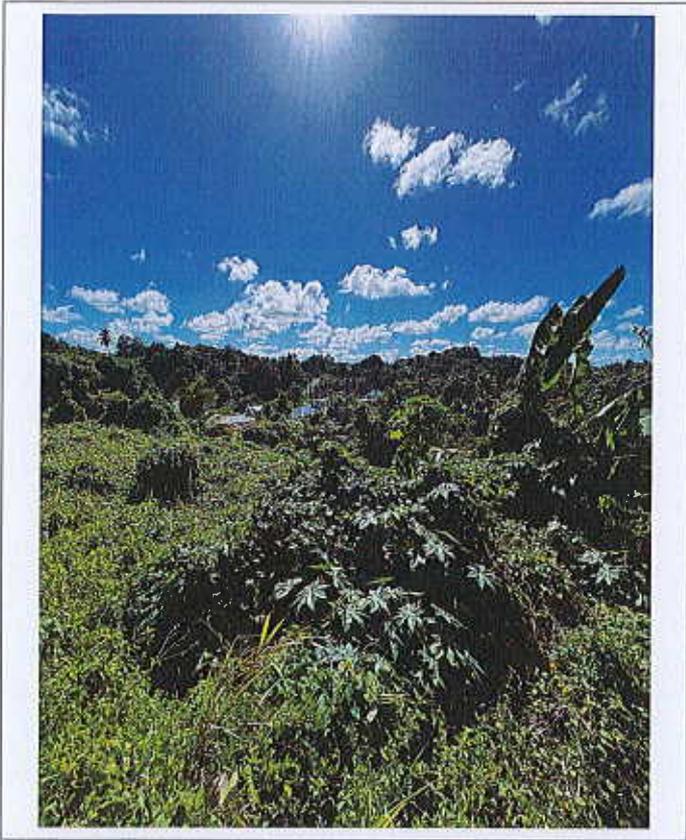


Photographie n° 231

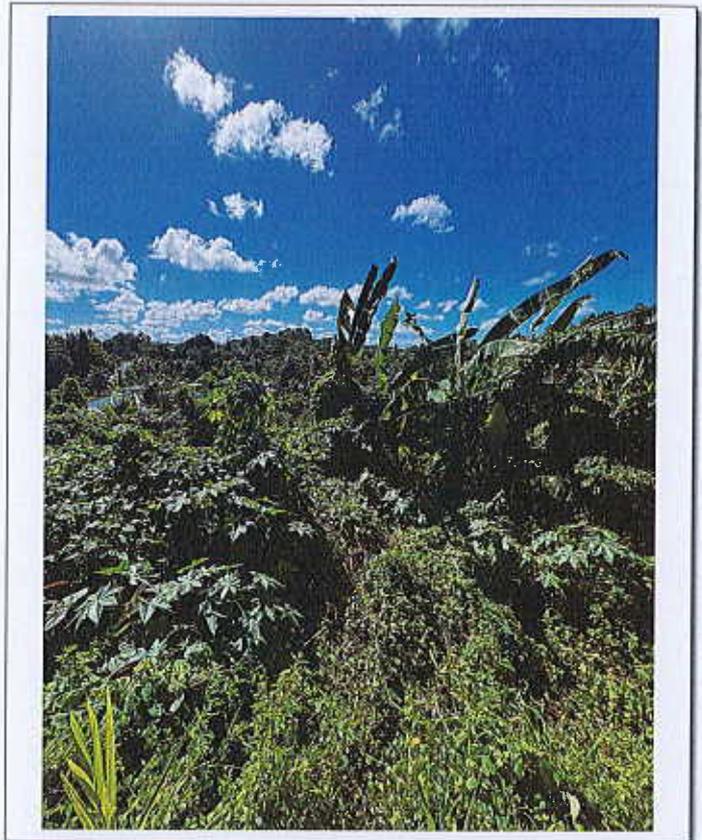


Photographie n° 232

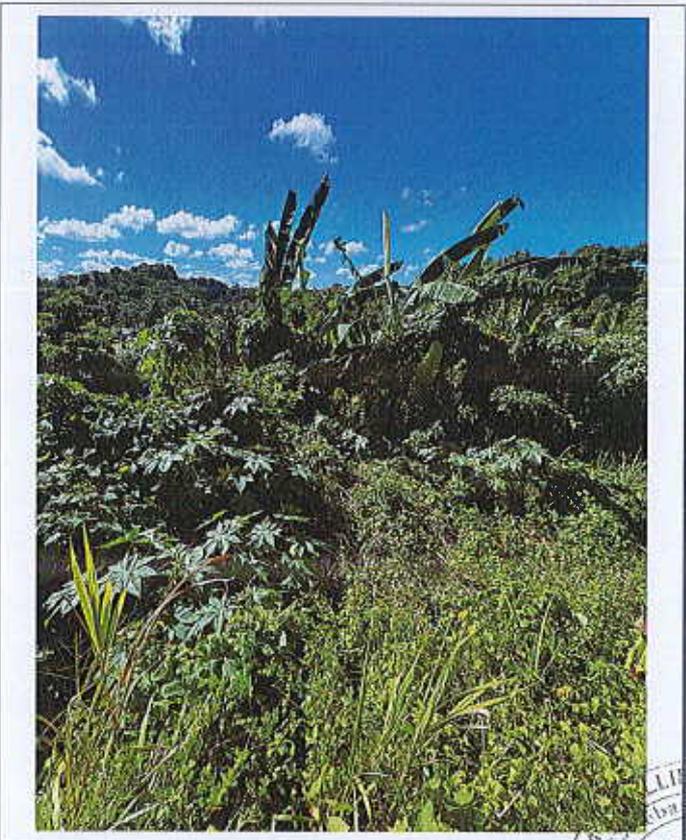




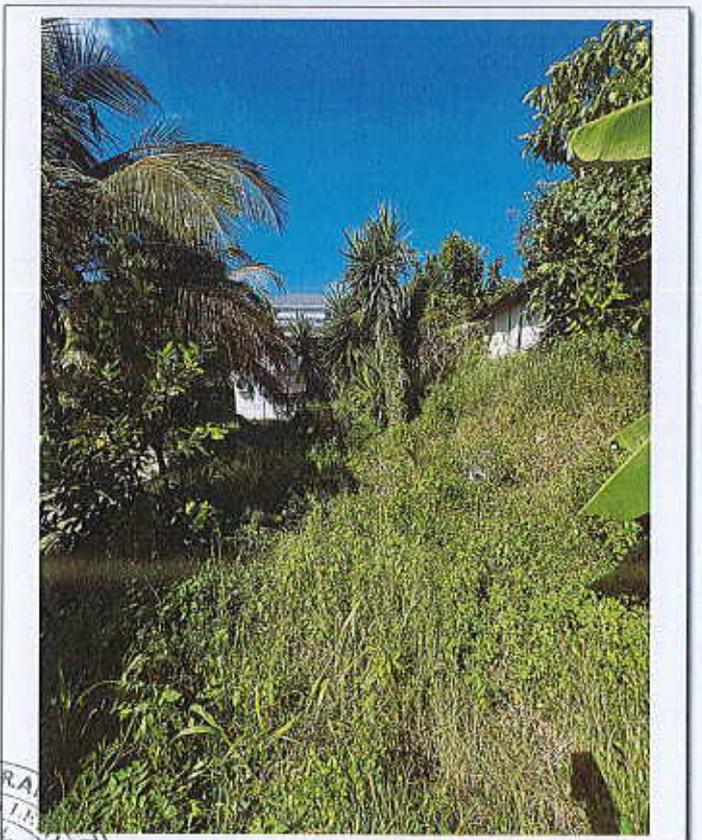
Photographie n° 233



Photographie n° 234

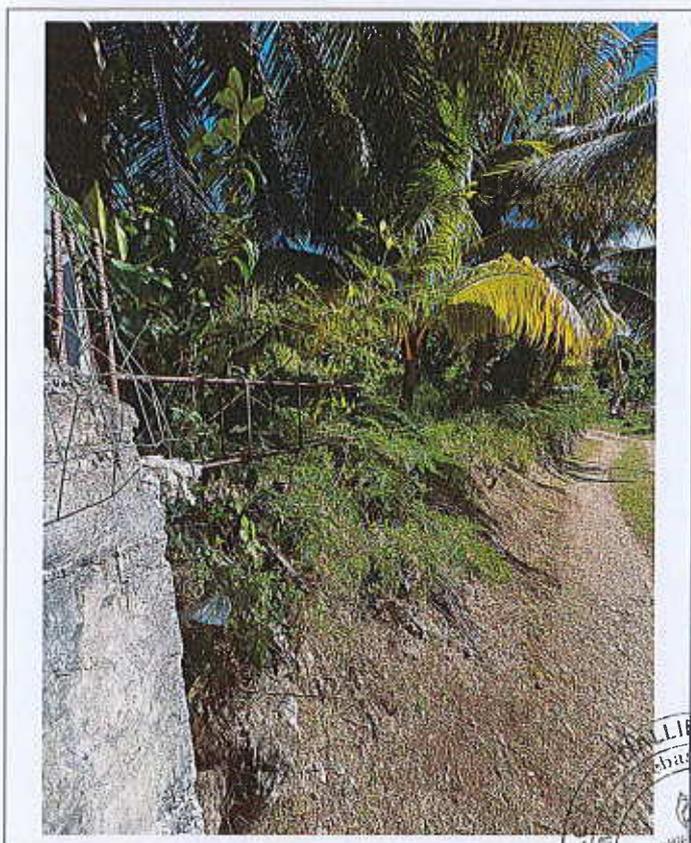


Photographie n° 235

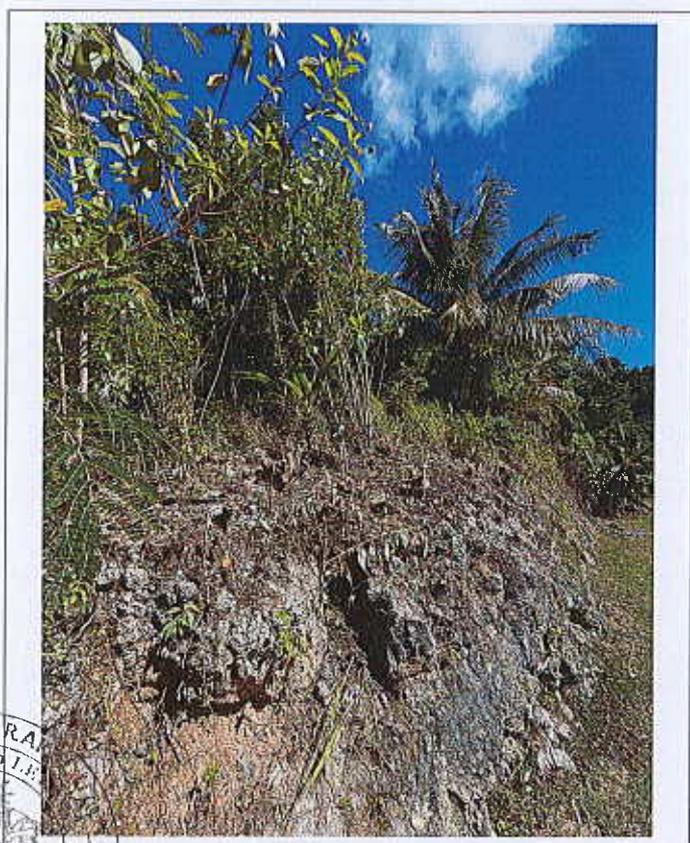


Photographie n° 236





Photographie n° 237



Photographie n° 238



ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE

Passez par **LAFORET**.com



BAIL LOGEMENT LOUÉ NU À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Référence : |

Laforêt BAIE MAHAULT

3 boulevard de Houelbourg
97122 - BAIE-MAHAULT

0590416060

baiemahault@laforet.com

Annexe 1 sur 64 pages



CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION - LOGEMENT LOUE NU

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

En présence et avec le concours de

Laforêt BAIE MAHAULT , située 3 boulevard de Houelbourg 97122 BAIE-MAHAULT , téléphone 0590416060 , adresse mail baiemahault@laforet.com , exploitée par la société APM Immobilier Guadeloupe SARL au capital de 10 000 euros euros, dont le siège social est situé 3 boulevard de Houelbourg - Zone Industrielle de Jarry - 97122 Baie-Mahault , RCS Pointe-à-Pitre n° 794 441 808 , titulaire de la carte professionnelle Transaction et Gestion n° CPI 9712 2018 000 030 134 délivrée par CCI de Pointe-à-Pitre , numéro de TVA / , assurée en responsabilité civile professionnelle par SAA dont le siège est sis 26 avenue de Suffren 75015 Paris sur le territoire national sous le n° 105708080 ,

Adhérente de la caisse de Garantie SOCAF dont le siège est sis 26 avenue de Suffren 75015 Paris sous le n° SP N 30 005 pour un montant de 120 000 euro euros,

Représentée par Pierre-Marie LANIESSE , agissant en sa qualité de Gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",



IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

II. Objet du contrat

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

Consistance du logement

Adresse du logement : 1285 Chemin de Monpierre 97111 MORNE A L EAU

Type d'habitat : immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble : en monopropriété

Période de construction : /

Surface habitable : 86 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : 4

Un bas de villa T4 :

Composée d'une galerie à l'entrée, un grand séjour/cuisine aménagée, 2 chambres climatisées dont une avec salle de douche privative et WC, d'une salle de douche indépendante avec WC, un troisième pièce de 14.60m² pouvant être aménagée en bureau ou dressing donnant accès à un jardin avec terrasse complètement privés.

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle type ballon .

Assainissement : assainissement individuel

La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

Destination des locaux

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

Les Parties conviennent expressément de soumettre le présent bail aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du LOCATAIRE

Aucun

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

Aucun

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

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé du raccordement de l'immeuble à l'ADSL.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 1 février 2023 .

B. Durée du contrat

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

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de huit cents (800 €).

Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Sans objet.

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 1 février 2023 , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

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

L'indice de référence est l'indice du 3ème trimestre 2022 dont la valeur s'établit à 134,96 .

Il est rappelé que la révision et la majoration de loyer prévues aux I et II de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, **la présente clause d'indexation ne pourra pas être appliquée tant que le logement sera classé en F ou en G par le diagnostic de performance énergétique : le loyer ne pourra pas être augmenté.**

B. Charges récupérables

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

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

Sans objet.

E. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 5 de chaque mois entre les mains de l'agence .



Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	800 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	0 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
Assurance récupérable pour le compte des colocataires	0 €
TOTAL	800 €

Le **LOCATAIRE** accepte expressément que la **quittance de loyer** lui soit transmise, de façon dématérialisée, à claloupe@gmail.com/jeanice.971@gmail.com.

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

Sans objet.

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : / (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : /).

V. Travaux

A. Sans objet.

VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de huit cents (800 €) entre les mains de l'agence qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Le LOCATAIRE est informé que l'Agence gestionnaire conservera le montant du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie, ou le solde du dépôt de garantie, sera restitué, après la fin du bail, à parts égales entre les locataires.

VII. Clause de solidarité

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les locataires soussignés, désignés sous le vocable « Le LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un cotitulaire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et

accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état.

La présente clause est une condition substantielle du contrat.

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

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

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

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

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

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du BAILLEUR, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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

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

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence Laforêt BAIE MAHAULT qu'ils mandatent expressément à cet effet.



Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	688 € TTC
Entremise et de négociation	Offert € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	258 € TTC
TOTAL	946 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	688 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	258 € TTC
TOTAL	946 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

X. Autres conditions particulières

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

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre / .
- S'assurer que le BAILLEUR, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter des nuisances sonores ou olfactives de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra pas, en outre, détenir de chien de 1ère catégorie ou d'animaux autres que des animaux familiers dans le logement.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même

s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location si la date de fin de la location est postérieure à la date anniversaire du dernier ramonage. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

Information du locataire

Le propriétaire déclare au LOCATAIRE n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

XI. Annexes

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

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- un diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques et pollutions
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

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

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être

transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les huissiers et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à / ou un courrier à l'adresse suivante 3 boulevard de Houelbourg 97122 Baie-Mahault . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

DATE ET SIGNATURES

Fait à BAIE-MAHAULT et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Article 1

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

Article 2

Pour l'application du présent décret :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux 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) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

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

Article 3 bis

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

Article 4

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

Annexe : Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

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

a) Exploitation :

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

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

c) Menues réparations :

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

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

1. Dépenses relatives :

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

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



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

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

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

A l'électricité ;

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

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

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
 - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
 - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
 - purge des points de chauffage ;
 - frais de contrôles de combustion ;
 - entretien des épurateurs de fumée ;
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
 - conduite de chauffage ;
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - rodage des sièges de clapets ;
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

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

b) Menues réparations :

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

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

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

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

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

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

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

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

2. a) Exploitation et entretien courant :

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

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

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



VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
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 fixant la liste des réparations locatives

Article 1

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

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

Annexe : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

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

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

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

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

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

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

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

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

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

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

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

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

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

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

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ;

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

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

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

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

Vidange.

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

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

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

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

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

e) Eviers et appareils sanitaires :

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

V. - Equipements d'installations d'électricité.

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

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

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

NOTICE LEGALE D'INFORMATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
 - 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
 - 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
 - 4.1. Règles de prescriptions.
 - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Généralités.
 - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
 - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
 - 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.

Préambule

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

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

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

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

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

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

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

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

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

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

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

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

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

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



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

Location d'un logement meublé :

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

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

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

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

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

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

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

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

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

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

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

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

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

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

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

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

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

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

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

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

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

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

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

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

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

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

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.

A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.



Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

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

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

2. Droits et obligations des parties

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

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà à des caractéristiques de décence.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre un cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

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

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

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

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

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de

propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

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

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

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

Durée du délai de préavis :

Location nue :

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

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

À la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

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

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

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

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

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

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

4. Règlement des litiges locatifs

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

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du



différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

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

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

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

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

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

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

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

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

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

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le

locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;

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

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indelicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

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

Trêve hivernale :

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

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

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

5. Contacts utiles

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
 - l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
 - la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
 - l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).



Certificat de signature électronique

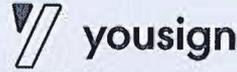
Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigs, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Modèle de signature et de certificat de confiance certifié par ANSSI en 2018

Signatures électroniques du document et de ses 3 annexes

Signé le 27/01/2023 par Marlène LAVIOLETTE

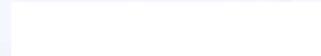
Signé le 26/01/2023 par Yann Carine LALOUPE



86d90ba4-8f91-4611-8fba-eac75c268291
73908848-3afc-4f24-b728-2d6f2c3dff15



Signé et certifié par yousign



86d90ba4-8f91-4611-8fba-eac75c268291
9f438db2-5f34-41c7-a91f-baaf275a9d29

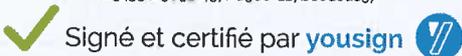


Signé et certifié par yousign

Signé le 26/01/2023 par Jeanice Emmanuelle PIERROT



86d90ba4-8f91-4611-8fba-eac75c268291
fdf54390-9092-457f-ag6e-227b60a0ac57



Signé et certifié par yousign

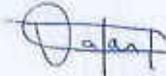


Annexe n°1
dpeg laviolette

Diagnostic de Performance Energétique Guadeloupe

v.2013

Bâtiment résidentiel existant

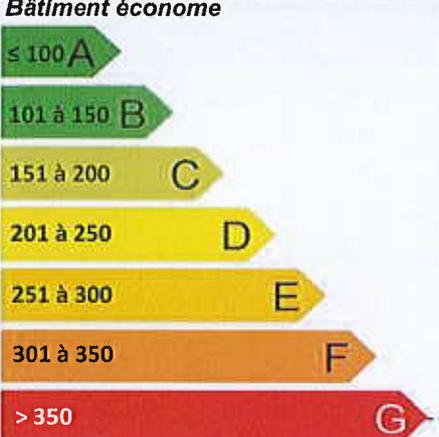
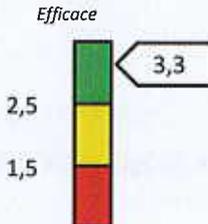
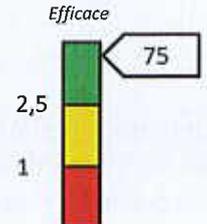
N° du certificat : 201911-0028	Date d'émission du certificat : 18/11/2019
Valable jusqu'au : 17/11/2029	Date de visite du lot : 18/11/2019
Type de bâtiment (usage) : Habitation	Diagnostiqueur : T.VATAN
Année de construction : -	Adresse : rue loulou FELIMARD, 97139 les ABYMES
Adresse du lot : Chemin de monpierre 97111 MOREN A L'EAU	Tel.: 0690 007 969 Signature : 
<input checked="" type="checkbox"/> Le lot est le bâtiment entier <input type="checkbox"/> Le lot est une partie de bâtiment (à préciser) :	Surface de plancher : 88,64 m² Surface de plancher climatisée : 12,30 m ² Part de la surface climatisée : 14 % <i>(à prendre en compte dans l'appréciation de la performance énergétique)</i>
Propriétaire Nom : Mme Marlène MONPIERRE Adresse : Chemin de monpierre 97111 MOREN A L'EAU	Gestionnaire (s'il y a lieu) Nom : Adresse :

Bilan énergétique annuel :

	Bilan en énergie finale		Bilan en énergie primaire		Bilan en émission de gaz à effet de serre	
	détail par usage en kWh _{ef}		détail par usage en kWh _{ep}		détail par usage en kgCO ₂	
Consommations privatives du lot	0	kWh _{ef}	0	kWh _{ep}	0	kg CO ₂
Consommations d'équipements collectifs imputables au lot	-	kWh _{ef}	-	kWh _{ep}	-	kg CO ₂
Production d'électricité à partir des sources renouvelables : part déductible	-	0 kWh _{ef}	-	0 kWh _{ep}	-	0 kg CO ₂
TOTAL (production déduite)	0	kWh_{ef}	0	kWh_{ep}	0	kg CO₂

Source d'information sur les consommations : Factures Etat des lieux Index compteur cumulé Aucune

Période de prise en compte des consommations : du : - au : -

Indicateur de consommation énergétique (en énergie primaire, exprimée en kWh _{ep} /m ² /an) tous usages confondus, déduction faite d'une part de la production d'électricité à demeure	Indicateurs d'efficacité	
	Climatisation	Eau chaude sanitaire
Bâtiment économe  ≤ 100 A 101 à 150 B 151 à 200 C 201 à 250 D 251 à 300 E 301 à 350 F > 350 G Bâtiment énergivore	  Efficace 2,5 1,5 Peu efficace	  Efficace 2,5 1 Peu efficace
	kWh _{ep} /m ² .an	

Diagnostic de Performance Energétique Guadeloupe Bâtiment résidentiel

ENVELOPPE DU BATIMENT				Evaluation de la performance				
	Composition et matériaux	Protection solaire, masques,...	Isolation thermique	--	-	+	++	
Façades	Murs aggro + enduit Couleurs blancs	Masques partiels sur deux façades	non					
Toiture	toles métalliques de couleurs foncées	Pas de masque ni protection	non					
Baies	bales simple vitrage, jalousies	Volets	non					
Etanchéité à l'air des baies donnant sur les locaux climatisés :								
Confort	Taux d'ouvertures de ventilation naturelle par les baies :							
	au vent dominant :			0 0-10 10-30 30+	% de la façade			
	sous le vent dominant :			0 0-10 10-30 30+	% de la façade			
	transverse 1 :			0 0-10 10-30 30+	% de la façade			
	transverse 2 :			0 0-10 10-30 30+	% de la façade			
	Brasseurs d'air : en zone jour :			<input checked="" type="checkbox"/>	en partie	OUI		
	Brasseurs d'air : en zone nuit :			<input checked="" type="checkbox"/>	en partie	OUI		
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Climatisation	Nombre de pièces équipées :	0	Zone jour				
		Nombre de pièces équipées :	2	Zone nuit				
	Type :		clim. 1	clim. 2	clim. 3	clim. 4	clim. 5	
	<i>monobloc</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<i>split</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<i>multisplit</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<i>inverter</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<i>autre....</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Puissance froid (kW) :	3,50	3,50					
	<input checked="" type="checkbox"/> EER <input type="checkbox"/> SEER <input type="checkbox"/> rendement global moyen :	3,33	3,33					
	Échéance prochaine inspection :	-						
ECS solaire	Superficie des capteurs :	1,98	m ²					
	Volume de stockage :	200	litres					
	Appoint électrique :	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non						
	Taux de couverture solaire :	100	<input checked="" type="checkbox"/> calculé <input type="checkbox"/> pris par défaut					
	Rendement :	75	<input type="checkbox"/> calculé <input checked="" type="checkbox"/> pris par défaut					
PV	Production électrique :	- MWh _{an} /an en moyenne, imputable au lot						
	Puissance crête :	- kWc						
	Stockage d'électricité :	- kWh						
	Réinjection sur réseau électrique :	<input checked="" type="checkbox"/> réinjection <input type="checkbox"/> autoconsommation						
USAGE	Température de consigne de climatisation :	- °C en occupation						
	Température de consigne de climatisation :	- °C en inoccupation						
	Taux d'occupation :	- % des semaines, en moyenne sur 1 an						
	Horaires d'occupation :	-						

Décomposition de la consommation par usage (facultatif) :

Commentaires libres (facultatif) :

Bien non occupé lors de la visite, les usages ne sont pas connus
Les factures EDF n'ont pas pu être fournies.

Caractéristiques technique du chauffe eau solaire non connus

Diagnostic de Performance Energétique Guadeloupe Bâtiment existant

Liste des travaux réalisés pendant ou après la période de comptabilisation de l'énergie :

Recommandations d'améliorations énergétiques en cas de rénovation importante :

	Recommandations
	Isoler la toiture
	installer des protections solaires
	Isoler les murs

Recommandations d'améliorations énergétiques hors rénovation importante :

	Recommandations
	Mettre des ampoules à LED
	Remplacer les appareils électroménagers par des classes A+++
	Régler la température de consigne de la climatisation à 25°

Informations complémentaires : sources d'informations complémentaires relatives notamment à la rentabilité des améliorations, mesures à prendre pour mettre en œuvre les recommandations, aides financières, etc...



Annexe n°2

erp-2023-0498-dp-laviolette-marlene-
63cec953ed33e

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



Réalisé sur commande* pour	DIAG PRECISION GUADELOUPE
Numéro de dossier	2023/0498/DP
Date de réalisation	20/01/2023
Fin de validité	19/07/2023

Localisation du bien	1285 CHEMIN DE MONPIERRE 97111 MORNE A L EAU
Section cadastrale	BC 200
Données GPS	Latitude 16.314135 - Longitude -61.454337

Désignation du bailleur	Mme LAVIOLETTE MARLENE
Désignation du locataire	

* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par DIAG PRECISION GUADELOUPE soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES				
	Zonage règlementaire sur la sismicité : Zone 5 - Forte	-	Exposé	
	Commune à potentiel radon de niveau 3		Non Exposé	
PPRn	Tempête, Cyclone, Ouragan	Approuvé	Exposé	Travaux (1)
PPRn	Inondation	Approuvé	Exposé	Travaux (1)
PPRn	Inondation	Prescrit	Exposé	-
PPRn	Inondation par crue	Approuvé	Non exposé	-
PPRn	Inondation par submersion marine	Approuvé	Non exposé	-
PPRn	Inondation par submersion marine	Prescrit	Exposé	-
PPRn	Mouvement de terrain	Approuvé	Exposé	Travaux (1)
PPRn	Mouvement de terrain	Prescrit	Exposé	-
PPRn	Séisme	Approuvé	Exposé	Travaux (1)

INFORMATIONS PORTEES A CONNAISSANCE				
-	Eruption volcanique	Informatif (2)	Exposé	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (2)	Non exposé	-

(1) **Information Propriétaire** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux. Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé officiel (page 2) si "OUI" ou "NON" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés. (Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de travaux".

(2) A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans le formulaire

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DEAL/RED du 06/11/2019

mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

1285 CHEMIN DE MONPIERRE
97111 MORNE A LEAU

Cadastre

BC
200

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date 01/12/2022

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Mouvement de terrain

Avalanche

Sécheresse

Cyclone

Remontée de nappe

Feux de forêt

Séisme

Volcan

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartes liées : Carte Sismicité, Inondation, Inondation par crue, Inondation par submersion marine, Mouvement de terrain, Séisme, Tempête, Cyclone, Ouragan

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain

Autre

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Voir Liste des Cartes pour les Risques naturels

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui non

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique

Effet thermique

Effet de surpression

projection

Risque Industriel

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui non

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels

l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

Zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

NC*

oui

non

*Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

oui

non

vendeur - acquéreur

Vendeur

Mme LAVIOLETTE MARLENE

Acquéreur

Date

20/01/2023

Fin de validité 19/07/2023

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Liste des arrêtés de catastrophes Naturelles

en date du 20/01/2023

Déclaration de sinistres indemnisés

Préfecture : Guadeloupe

Adresse de l'immeuble : 1285 CHEMIN DE MONPIERRE 97111 MORNE A L EAU

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Types de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	09/10/1990	09/10/1990	07/02/1991	17/02/1991	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue, éboulements, glissements ou affaissements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues consécutifs au passa	04/09/1995	07/09/1995	19/09/1995	23/09/1995	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	20/10/1998	21/10/1998	05/03/1999	24/03/1999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	18/11/1999	19/11/1999	29/11/1999	04/12/1999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Séisme	21/11/2004	21/11/2004	11/01/2005	15/01/2005	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	04/12/2010	05/12/2010	05/04/2011	10/04/2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	18/09/2017	19/09/2017	22/09/2017	24/09/2017	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	18/09/2017	19/09/2017	22/09/2017	24/09/2017	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	09/11/2020	10/11/2020	14/12/2020	22/12/2020	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	29/04/2022	01/05/2022	30/05/2022	25/06/2022	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Cochez les cases **OUI** ou **NON** si, à votre connaissance l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le :/...../.....

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : Mme LAVIOLETTE MARLENE

Locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement

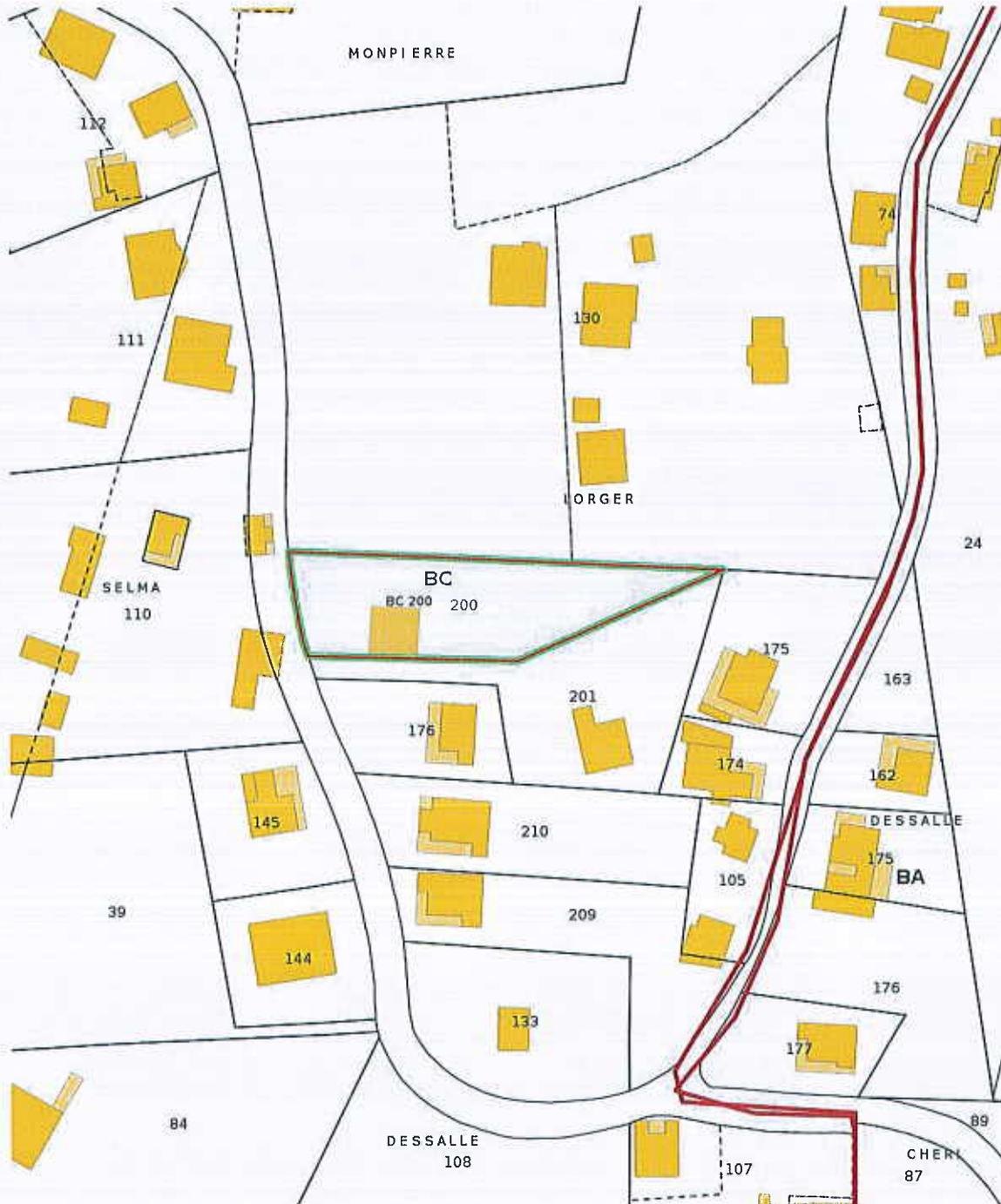


Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Extrait cadastral

Département	Guadeloupe	Section	BC	Extrait de plan, données
Commune	MORNE A L EAU	Parcelle	200	IGN, Cadastre.gouv.fr

Parcelle(s) supplémentaire(s) :

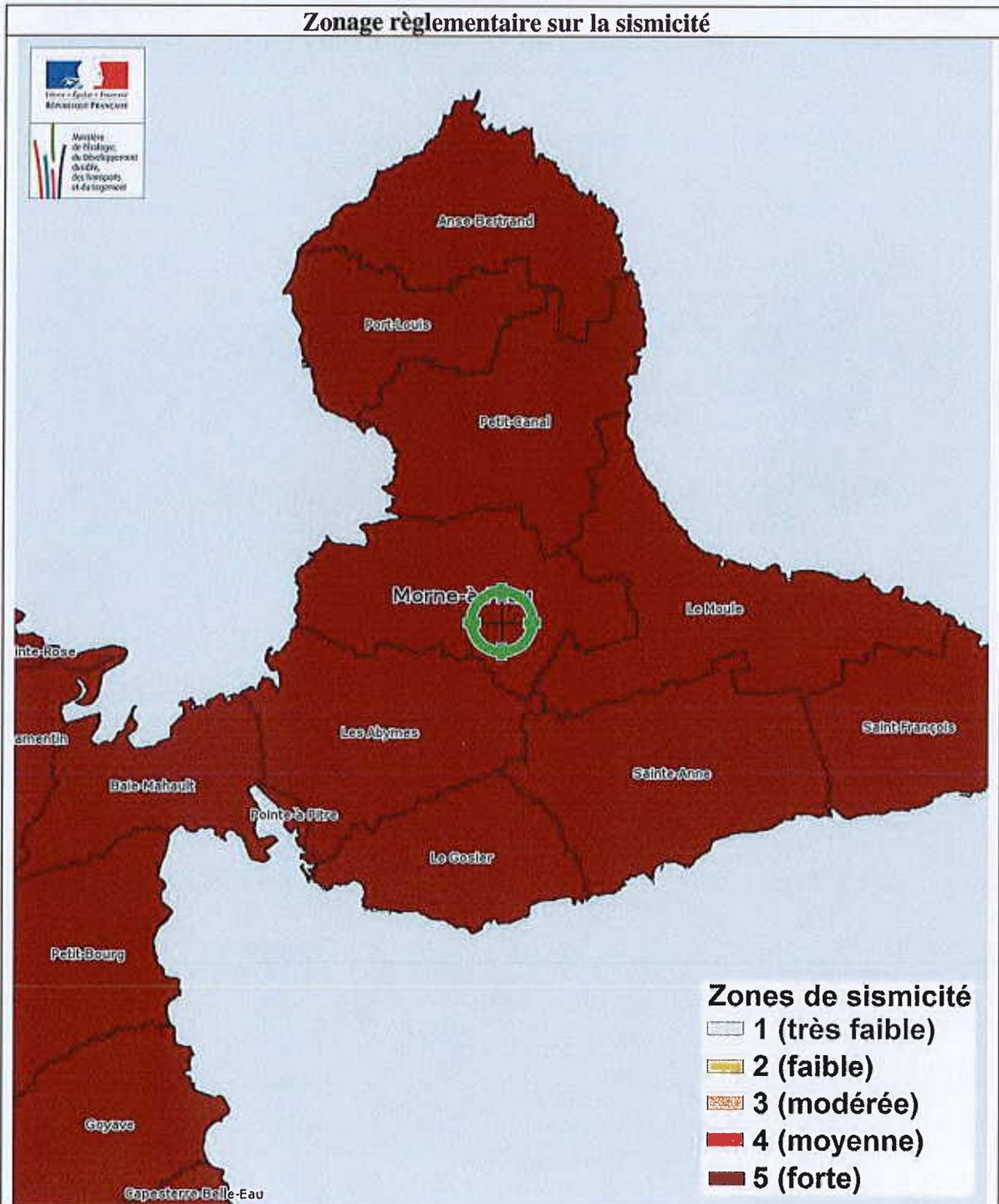


Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.



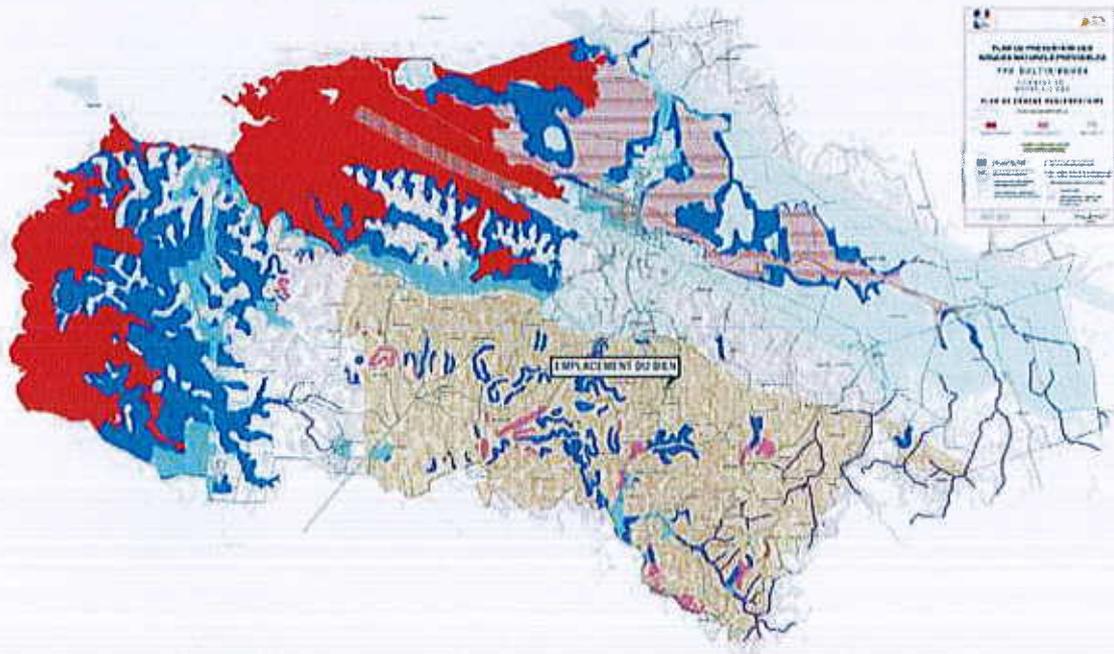
Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



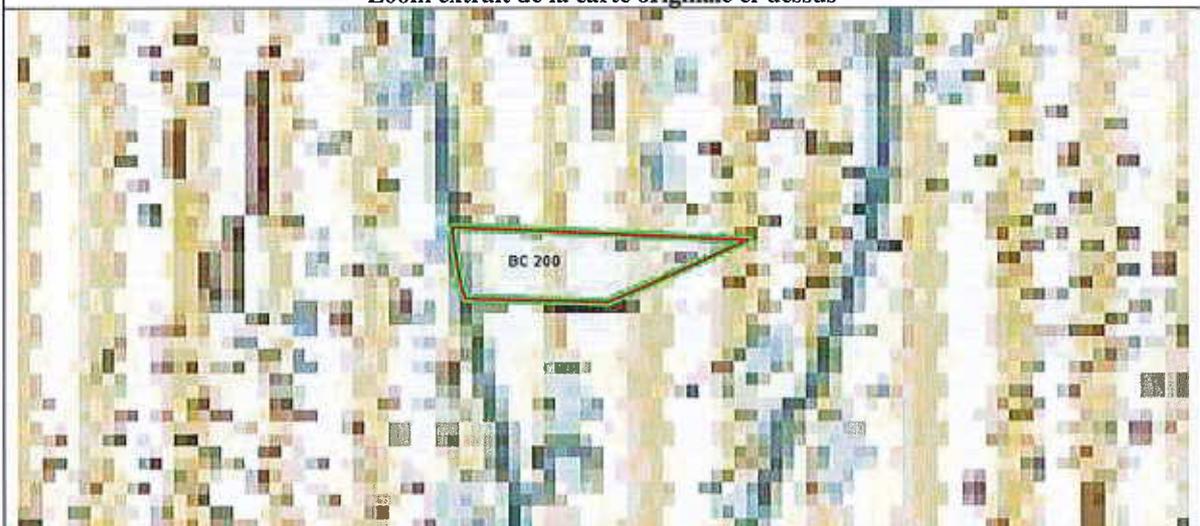
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation, Inondation par crue, Inondation par submersion marine, Mouvement de terrain, Séisme, Tempête, Cyclone, Ouragan



- Inondation - Plan de prévention Approuvé - Immeuble exposé
- Inondation par crue - Plan de prévention Approuvé - Immeuble NON exposé
- Inondation par submersion marine - Plan de prévention Approuvé - Immeuble NON exposé
- Mouvement de terrain - Plan de prévention Approuvé - Immeuble exposé
- Séisme - Plan de prévention Approuvé - Immeuble exposé
- Tempête, Cyclone, Ouragan - Plan de prévention Approuvé - Immeuble exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-dessus



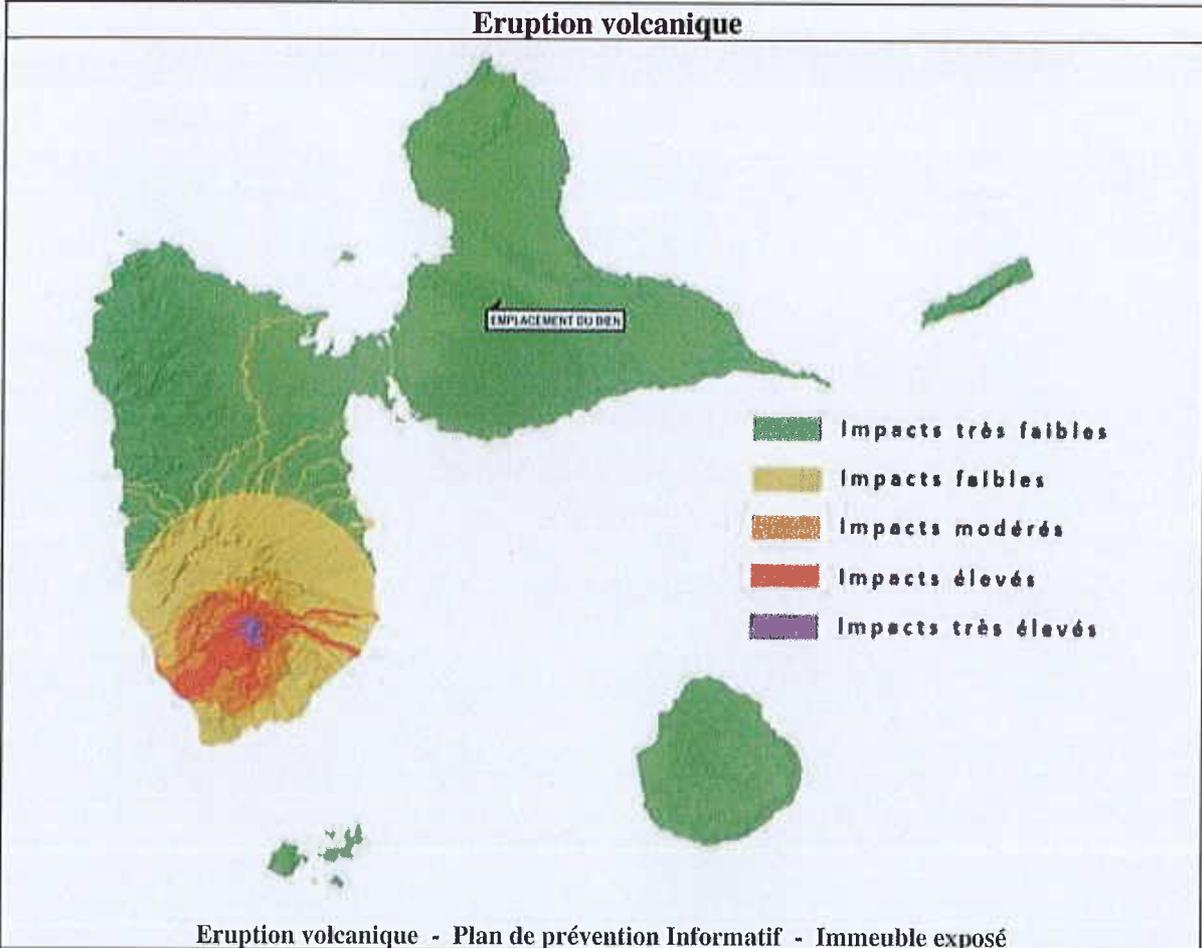
Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



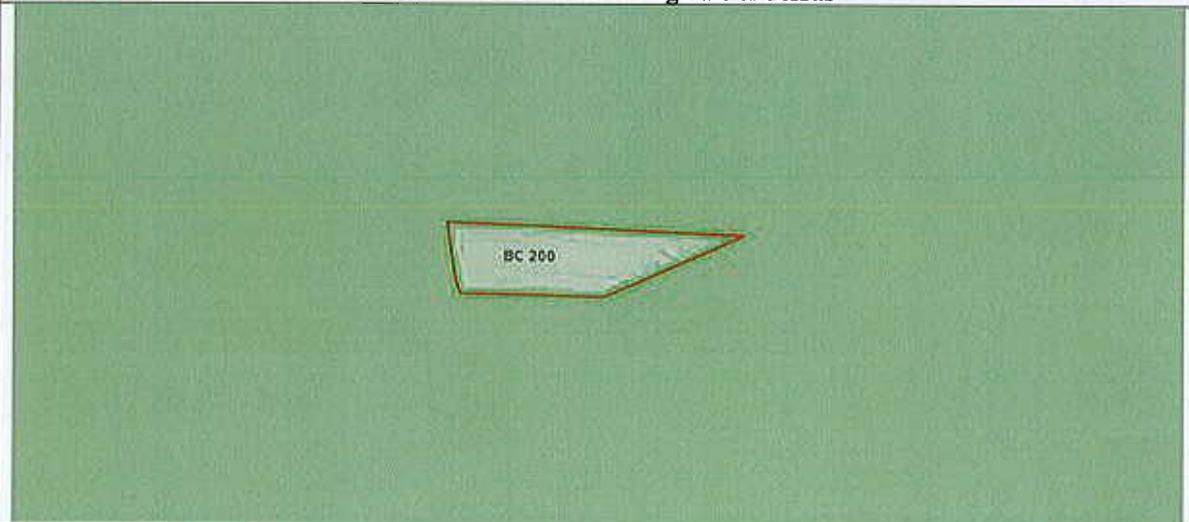
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Eruption volcanique



Eruption volcanique - Plan de prévention Informatif - Immeuble exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-dessus

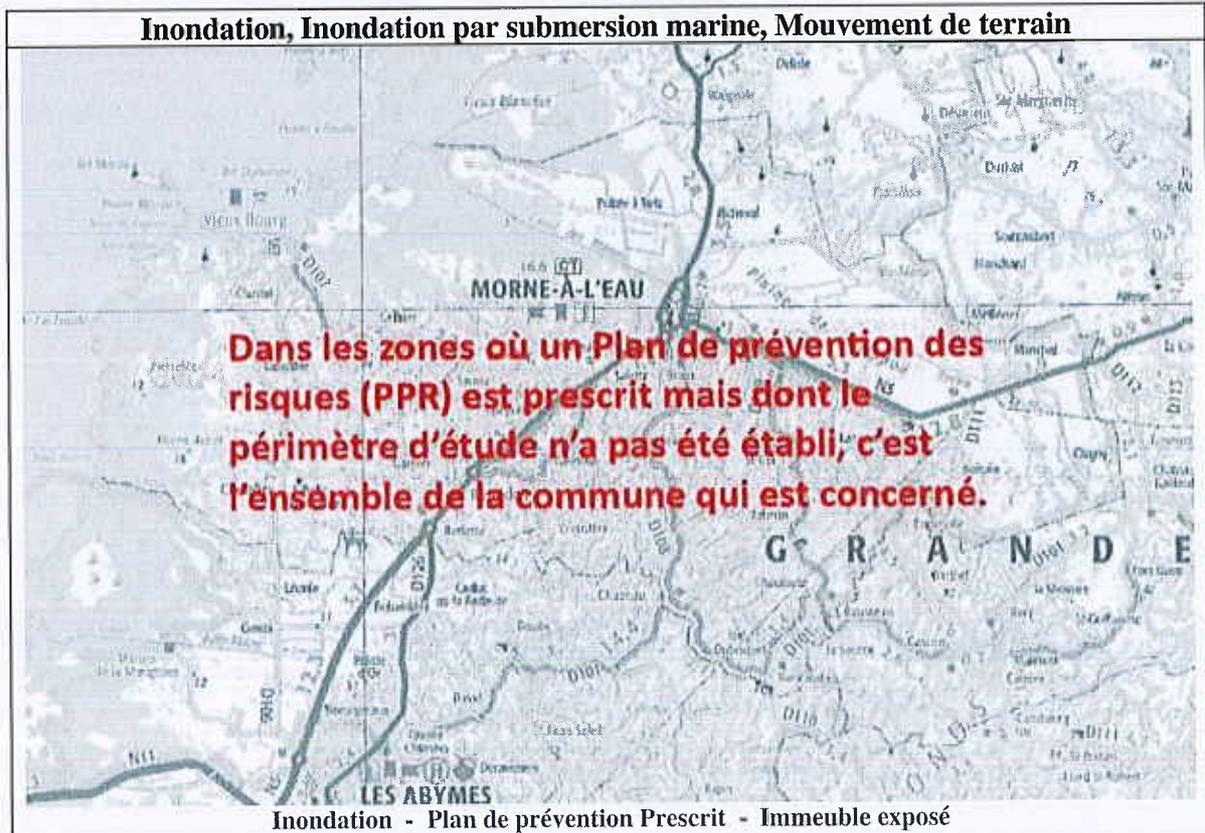


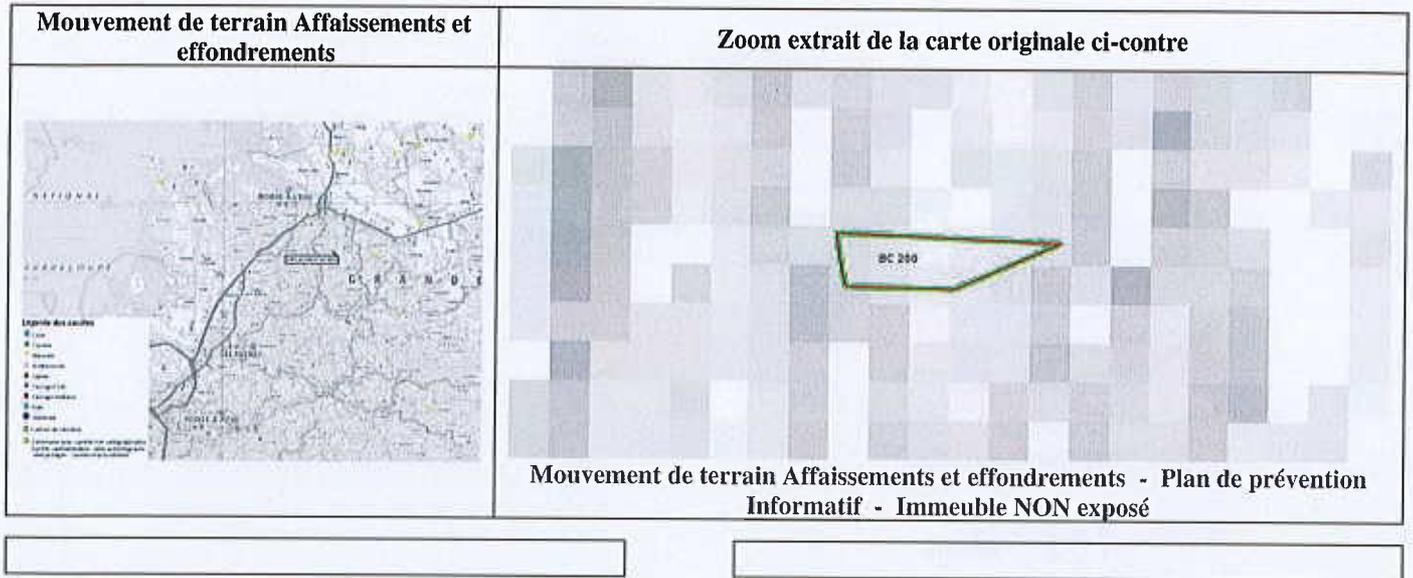
Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols
En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement



Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.







SECRETARIAT GENERAL

Basse-Terre, le - 4 SEP. 2008

Direction de l'administration
Générale et de la Réglementation

Bureau de l'Urbanisme,
de l'Environnement et du Cadre
de Vie

N° 2008 - 1187 AD/1/4

ARRETE

**PORTANT APPROBATION DU PLAN DE PREVENTION DES
RISQUES NATURELS PREVISIBLES DE LA COMMUNE DE
MORNE A L'EAU**

**LE PRÉFET DE LA GUADELOUPE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR**

- VU le Code de l'Environnement, et notamment le livre V, titre VI sur la prévention des risques naturels ;
- VU le Code de l'urbanisme ;
- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article 111-4 ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le Code forestier ;
- VU le Code pénal ;
- VU le Code de procédure pénale ;

- VU le Code civil ;
- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code des assurances ;
- VU le décret n°90- 918 du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs modifié par le décret n°2004-554 du 9 juin 2004 ;
- VU le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique modifié par le décret n°2004 -1413 du 23 décembre 2004 ;
- VU le décret n°95-630 du 5 mai 1995 relatif au commissionnement et à l'assermentation d'agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- VU le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles modifié par le décret n°2005-3 du 5 janvier 2005
- VU l'arrêté préfectoral n°2007-2520 AD/1/4 du 3 octobre 2007 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles sur le territoire de la commune de Morne à L'Eau;
- VU le conseil municipal de MORNE A L'EAU a émis un avis réputé favorable au projet de PPRN ;
- VU les conclusions motivées du commissaire enquêteur monsieur Jack CAILACHON émet un avis favorable au projet soumis enquête publique qui s'est déroulée du 29 octobre au 29 novembre 2007 inclus ;
- VU le rapport du Directeur Départemental de l'Équipement, instructeur du projet ;
- SUR** proposition du Secrétaire Général de la préfecture

ARRETE

ARTICLE 1 :

I - Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de MORNE A L'EAU.

II - Le P.P.R.N se présente sous forme d'un dossier comportant 10 pièces :

- 1) un règlement
- 2) un plan de zonage réglementaire
- 3) un rapport de présentation

- 4) une note de présentation générale
- 5) carte des enjeux
- 6) carte des aléas
- 7) aléa séisme : failles
- 8) carte des phénomènes
- 9) aléas liquéfaction et mouvement de terrain
- 10) carte effets de site

III – Il est tenu à la disposition du public tous les jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- à la mairie de MORNE A L'EAU ;
- à la préfecture de la Guadeloupe

ARTICLE 2 :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la commune de Morne à L'Eau sera notifié au maire de la commune en vue de son annexion au document d'urbanisme de la commune pour sa prise en compte lors de la délivrance des autorisations de construire.

ARTICLE 3 :

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- M. le sous-préfet de l'arrondissement de Basse-Terre
- M. le sous-préfet de l'arrondissement de Pointe-à-Pitre
- Monsieur le maire de Morne à L'Eau
- M. le Directeur Départemental de l'Equipement
- M. le Directeur Régional de l'Environnement

ARTICLE 4 :

Le Secrétaire Général de la préfecture, le Directeur de Cabinet, le maire de Morne à L'Eau, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Directeur Régional de l'Environnement, sont chargés en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Basse-Terre le, 24 SEP. 2008

LE PREFET,

P. le Préfet le Secrétaire Général
de la Préfecture

Yvon ALAIN



POUR AMPLIATION
de Bureau de l'Urbanisme,
Environnement et du Cadre de Vie

Jacqueline BALOUD-GEIS



PRÉFET DE LA RÉGION GUADELOUPE
PRÉFET DE LA GUADELOUPE

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
Service Risques Énergie et Déchets

Arrêté DEAL/RED du

**mettant à jour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols en
Guadeloupe**

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,
Chevalier dans l'ordre de la légion d'honneur,
Chevalier dans l'ordre des palmes académiques,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L125-5 et les articles R125-23 à R125-27 ;
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
- Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant définition des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu le décret n°2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- Vu le décret du Président de la République du 9 mai 2018 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN en qualité de préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;
- Vu l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
- Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 et portant définition d'un nouveau modèle d'imprimé de l'état des risques naturels et technologiques ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2015-060 du 23 octobre 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe
Saint-Phy - BP 54 - 97102 BASSE-TERRE Cédex
Tél : 05 90 99 46 46 - Site internet : www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr

Considérant qu'aux termes du III de l'article R125-25 du code de l'environnement l'arrêté est mis à jour :

1. Lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
2. Lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposé tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°DEAL/RED/RN du 15 mars 2017 portant prescription d'un plan de prévention des risques sismiques de la commune de Baie-Mahault ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°DEAL/RED/RN du 15 mars 2017 portant prescription d'un plan de prévention des risques sismiques de la commune du Gosier ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°DEAL/RED/RN/PPRN du 16 avril 2019 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Basse-Terre ;

Considérant l'arrêté préfectoral n°DEAL/RED/RN/PPRN du 14 juin 2019 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Petit-Bourg.

*Sur proposition de la secrétaire générale de préfecture
de Guadeloupe,*

ARRÊTE

Article 1^{er} – L'arrêté préfectoral n° 2015-60 du 23 octobre 2015 sus-visé est abrogé.

Article 2 – L'obligation d'information prévues aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe 1 du présent arrêté.

Article 3 – L'obligation d'information prévues au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien.

Les communes ayant fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont listées en annexe 2 du présent arrêté.

Cette annexe sera, le cas échéant, modifiée à l'occasion de chaque nouvelle reconnaissance de l'état catastrophe naturelle concernant une commune du département.

Article 4 – Les fiches d'information communale et tous les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consultables en préfecture et dans mairies concernées.

La fiche d'information communale est également téléchargeable sur le site internet de la préfecture : www.guadeloupe.pref.gouv.fr.

Article 5 – Le présent arrêté, ses annexes et la fiche d'information propre à chaque commune sont adressées aux maires du département et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté est affiché dans toutes les mairies et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Guadeloupe.

Il est accessible sur le site internet de la préfecture.

Article 6 – La secrétaire générale de la préfecture, le directeur de cabinet, le sous-préfet, le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement et les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Basse-Terre, le 06 NOV. 2019

Pour le préfet et par délégation,
La Secrétaire Générale



Virginie KLES

Délais et voies de recours --

La légalité de la présente décision peut être contestée par toute personne ayant intérêt à agir, dans les deux mois qui suivent la date de sa notification ou de sa publication. A cet effet, cette personne peut saisir le tribunal administratif de Basse-Terre d'un recours contentieux. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre compétent. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Annexe 1

à l'arrêté préfectoral DEAL/RED en date du *relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques*

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location

Communes	PPR naturels prescrit	PPR naturel approuvé	PPR sismique prescrit	PPR sismique approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	potentiel radon	Zonage Sismique
Abymes		x					Zone 1	5
Anse-Bertrand		x					Zone 1	5
Bale-Mahault		x	x			x	Zone 1	5
Ballif		x					Zone 1	5
Basse-Terre		x					Zone 1	5
Bouillante		x					Zone 1	5
Capesterre Belle-Eau		x					Zone 1	5
Capesterre M/Galante		x					Zone 1	5
Gourbeyre		x					Zone 1	5
Désirade (La)		x					Zone 1	5
Deshales		x					Zone 1	5
Grand-Bourg M/G		x					Zone 1	5
Gosier (Le)		x	x				Zone 1	5
Goyave		x					Zone 1	5
Lamentin		x					Zone 1	5
Morne-à-l'Eau		x					Zone 1	5
Moule (Le)		x					Zone 1	5
Petit-Bourg		x					Zone 1	5
Petit-Canal		x					Zone 1	5
Pointe-à-Pitre		x					Zone 1	5
Pointe-Noire		x					Zone 1	5
Port-Louis		x					Zone 1	5
Saint-Claude		x					Zone 1	5
Saint-François		x					Zone 1	5
Saint-Louis M/G		x					Zone 1	5
Sainte-Anne		x					Zone 1	5
Sainte-Rose		x					Zone 1	5
Terre-de-Bas		x					Zone 1	5
Terre-de-Haut		x					Zone 1	5
Trois-Rivières		x					Zone 1	5
Vieux-Fort		x					Zone 1	5
Vieux-Habitants		x					Zone 1	5

FTES

971-2022-12-01-00012

Arrêté DEAL/RED/RN/PPRN prescrivant la révision
du Plan de Prévention des Risques naturels
(PPRN) de la commune de Morne-à-l'Eau



**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

Arrêté n° DEAL/RED/RN/PPRN/2022- 223
prescrivant la révision du
Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN)
de la commune de Morne-à-l'eau

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 562-1 à L 562-9 et R 562-1 à R 562-12;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-2 à L 125-5 et R 125-23 à R 125-27;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code des assurances ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du Président de la République du 22 juillet 2020 portant nomination du préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin – M. ROCHATTE (Alexandre) ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-1187 AD //4 du 04 septembre 2008 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Morne-à-l'eau ;

Vu la circulaire du 3 juillet 2007 relative à la consultation des acteurs, la concertation avec la population et l'association des collectivités territoriales dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ;

Vu le guide général d'aide à l'élaboration des PPRN du ministère de la transition écologique de juillet 2016 ;

Vu la décision n° F-001-17-P-0059 du 27 septembre 2017 du conseil général de l'environnement et du développement durable, autorité administrative de l'État compétente en matière d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement qui soumet la révision du plan de prévention des risques naturels de la commune de Morne-à-l'eau à évaluation environnementale ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Guadeloupe approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2021 ;

DEAL Guadeloupe
Saint-Phy BP 51 – 97102 Basse-Terre Cedex
Tél : 0590 99 46 46
deal-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr
www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr

Considérant que le Code de l'environnement précité permet au préfet de réviser les plans de prévention des risques naturels approuvés sur son territoire de compétence ;
Considérant les évolutions réglementaires portées par le décret n°2019-715 du 6 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine » ;
Considérant la disponibilité de nouvelles données concernant les risques naturels sur la commune de Morne-à-l'Eau rendant nécessaire la révision du PPRN ;
Considérant l'intégration des enseignements de l'application du PPRN.

Sur proposition du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement,

ARRÊTE

Article 1^{er} – Identification

La révision du plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Morne-à-l'eau est prescrite.

Article 2 – Définition du périmètre d'étude

Le périmètre d'étude est celui du territoire de la commune de Morne-à-l'eau.

Article 3 – Nature du risque pris en compte

Les aléas évoqués ci-dessous sont pris en compte :

- inondation ;
- submersion marine ;
- mouvement de terrain ;
- sismique ;

Les risques naturels résultent du croisement d'un aléa et des enjeux.

Article 4 – Service instructeur

La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Guadeloupe est désignée comme service instructeur chargé du pilotage de la révision du PPRN sous l'autorité du préfet de la Guadeloupe.

Article 5 – Évaluation environnementale

Par décision n° F-001-17-P-0059 du 27 septembre 2017, le projet de révision du plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune de Morne-à-l'eau est soumis à évaluation environnementale.

Article 6 – Contenu du dossier de projet de plan

Le dossier de révision comprend :

- une note de présentation ;
- les documents graphiques délimitant les zones exposées directement ou indirectement au risque ;
- un règlement précisant les mesures applicables dans les différentes zones concernées.

Article 7 – Modalités d'association

Pour la révision du projet de PPRN, est constitué un comité de pilotage présidé par le préfet de la Guadeloupe ou son représentant. Il est composé des collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) visés au second alinéa de l'article R.562-2 du code de l'environnement :

- La commune de Morne-à-l'Eau
- La communauté d'agglomération

Sont également membres de ce comité, les services ou organismes publics suivants :

- le préfet ou son représentant,
- Direction l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Guadeloupe,
- La Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Guadeloupe,
- le Conseil Régional de Guadeloupe,
- le Conseil Départemental de Guadeloupe,
- le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Guadeloupe,
- la Chambre d'Agriculture de Guadeloupe,
- l'Office National des Forêts de Guadeloupe,
- le Parc National de Guadeloupe,
- le Conservatoire du littoral de Guadeloupe,
- l'Agence des 50 pas de Guadeloupe.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet de révision du PPRN, seront organisées à l'initiative du préfet, des réunions de ce comité de pilotage, en qualité et en nombre au regard des enjeux et du contexte particulier.

Avant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PPRN, le préfet consultera officiellement les organes délibérants des communes, établissements publics de coopération intercommunale et autres organismes publics visés à l'article R 562-7 du code de l'environnement. À défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la saisine, leur avis sera réputé favorable.

Article 8 – Modalités de concertation avec le public

L'élaboration du PPRN de la commune fera l'objet de concertations avec le public tout au long de l'élaboration du projet. Le processus de concertation se fera à l'échelle globale de l'ensemble des communes de Baie-Mahaut, Pointe-à-Pitre, Les Abymes, Le Gosier, Sainte-Anne, Morne-à-l'Eau et Le Moule. A minima, les modalités de concertation seront les suivantes :

- mise à disposition en mairie et à la DEAL d'un dossier PPRN et des éléments qui le composent, et d'un registre pour recueillir les observations du public ;
- mise à dispositions des informations sur le site internet des services de l'État en Guadeloupe : www.guadeloupe.couv.fr > Politiques publiques > Risques naturels, technologiques et sanitaires > Risques naturels et technologiques > Information préventive > PPRN ;
- création d'une adresse électronique dédiée, précisée sur les sites des mairies concernées par la concertation et sur le site internet de la DEAL, afin de pouvoir recueillir les observations du public ;
- organisation *a minima* d'une réunion publique, par groupes de communes ;
- mise en place d'un communiqué de presse récapitulant l'ensemble de ces informations.

Au terme de cette phase de concertation, la DEAL Guadeloupe établira un bilan de la concertation qui sera joint au dossier d'enquête publique et annexé au rapport de présentation du PPRN.

Article 9 – Enquête publique

Le projet de plan, accompagné le cas échéant du rapport d'évaluation environnemental stratégique, est soumis par le préfet à une enquête publique dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-33 du code de l'environnement.

Article 10 – Notification

Le présent arrêté sera notifié à la commune et à la communauté d'agglomération désignée à l'article 7 ci-dessus. Un exemplaire de cet arrêté sera adressé aux autres collectivités et organismes publics associés désignés à l'article 7 ci-dessus.

Cet arrêté est en outre affiché, pendant au moins un mois, à la mairie de cette commune.

Article 11 – Mesures de publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Guadeloupe, affiché pendant un mois à la préfecture de Guadeloupe, et mis en ligne sur le site internet de la Préfecture.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois dans la mairie de la commune et au siège de communauté d'agglomération désignés à l'article 7 ci-dessus.

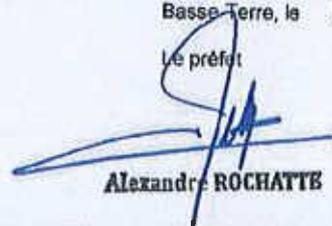
Un certificat d'affichage établi par le maire, le président de la communauté d'agglomération concernés sera adressé au Préfet de Guadeloupe.

Le présent arrêté fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans les journaux régionaux France-Antilles et Nouvelles Semaines.

Article 11 – Le secrétaire général de la préfecture et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Basse-Terre, le 01 DEC. 2022

Le préfet



Alexandre ROCHATTE

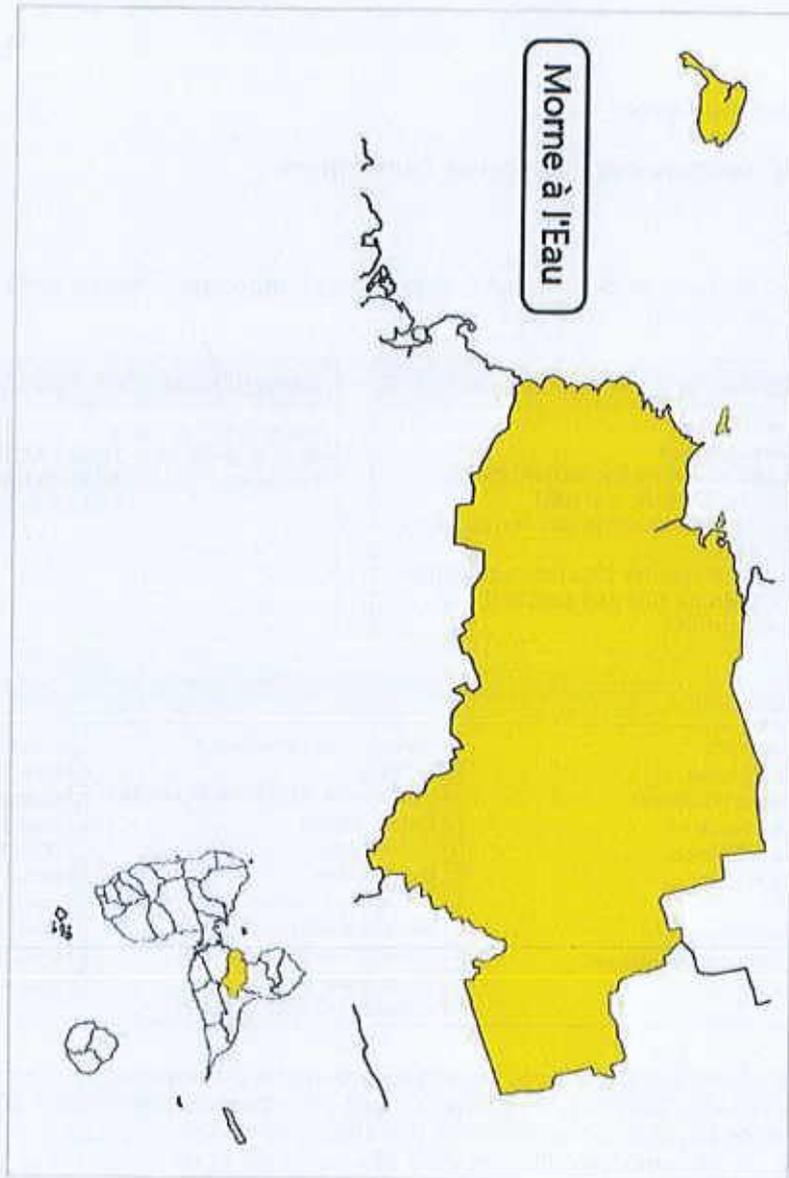
Délais et voies de recours –

La légalité de la présente décision peut être contestée par toute personne ayant intérêt à agir, dans les deux mois qui suivent la date de sa notification ou de sa publication. A cet effet, cette personne peut saisir le tribunal administratif de Basse-Terre d'un recours contentieux. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre compétent. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Annexe 1

Carte de situation de la commune concernée
par l'arrêté de prescription de la révision du PPRN



Page 5/6

Mme LAVIOLETTE MARLENE
 1285 CHEMIN DE MONPIERRE
 97111 MORNE A L EAU

Bouillante, le 20/01/2023

Nos Références : 2023/0498/DP

Objet : Envoi des résultats des diagnostics immobiliers

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Guadeloupe Adresse : 1285 CHEMIN DE MONPIERRE Commune : 97111 MORNE A L EAU Section cadastrale BC, Parcelle(s) n° 200 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété	Désignation du client : Nom et prénom : .. Mme LAVIOLETTE MARLENE Adresse : 1285 CHEMIN DE MONPIERRE 97111 MORNE A L EAU

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition <input type="checkbox"/> Contrôle Périodique Amiante <input type="checkbox"/> Amiante HAP <input type="checkbox"/> Strategie Dossier Amiante <input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique <input type="checkbox"/> Mold Inspection	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites <input type="checkbox"/> Etat parasitaire <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions <input type="checkbox"/> Etat des lieux <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) <input type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable) <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) <input type="checkbox"/> Plomb avant Travaux <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Diag. Assainissement <input type="checkbox"/> Diag. Piscine <input type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz <input type="checkbox"/> Diag. plomb dans l'eau <input type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité <input type="checkbox"/> D.Technique DTG <input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique <input type="checkbox"/> Diag. Radon <input type="checkbox"/> Vérif. accessibilité handicapé <input type="checkbox"/> Diag. Performance Numérique

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

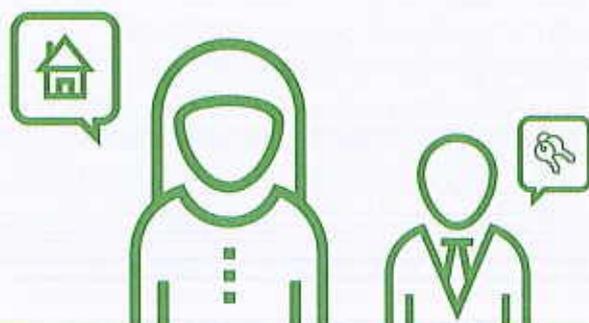
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Didier Conrardy



Annexe n°3

livret d'accueil du locataire v01.22



Livret d'accueil du locataire

**Bienvenue
dans votre logement !**



Louez avec une valeur sûre de l'immobilier

Laforêt, un réseau d'agence puissant, connu et reconnu.



9 français sur 10
connaissent Laforêt ⁽¹⁾



Laforêt est aujourd'hui
N°1 de la confiance depuis 11 ans ⁽²⁾
Élue podium de la relation client en 2021 ⁽³⁾



700 agences en France
30 ans d'expérience



Un fort trafic sur notre site ⁽⁴⁾ :
14 millions de visites en 2020
En moyenne 800 000 visiteurs uniques chaque mois en 2020
Plus de 462 000 prises de contacts grâce au site en 2020

(1) Source Ifop 2019

(2) Source Ifop 2021

(3) Enquête réalisée par BearingPoint et Kantar en décembre 2020 auprès de clients / usagers d'entreprises / administrations, issus d'un échantillon de 4000 personnes.

(4) Google Analytics - Trafic sur les sites Laforêt - Année 2020

J'emménage, petits rappels

Le déménagement

Lors de votre emménagement, veillez à ce que les parties communes de l'immeuble ne soient pas dégradées par les personnes qui vous accompagnent (amis, personnel des sociétés de déménagement etc.)

Assurance

Pour rappel, l'attestation d'assurance du logement devra nous être remise au plus tard lors de la remise des clés.

Abonnements

Énergies :

Vous devrez également penser à souscrire un contrat auprès d'un fournisseur d'accès en électricité et/ou gaz.

Eaux :

En habitat individuel, contactez la compagnie des eaux pour changer le souscripteur de l'abonnement. En habitat collectif, votre appartement peut disposer de compteur individuel d'eau froide et d'eau chaude qui seront relevés lors de l'état des lieux d'entrée. Pensez à les relever et à nous les communiquer à notre demande.

Opérateur téléphonique :

Pour souscrire à un abonnement téléphonique et ou ADSL, vous aurez dans la plupart des cas besoin du nom de l'ancien occupant et du numéro se trouvant en bas de la porte d'entrée.

Entretiens

Tous les ans, vous devrez également nous communiquer, dans le cas d'équipement de chauffage, de climatisation et de la production d'eau chaude individuel, l'attestation d'entretien.

Ramonage

Si votre bien est équipé d'une cheminée, pensez à nous transmettre tous les ans l'attestation de ramonage des cheminées et gaines de fumée des lieux loués.

L'état des lieux d'entrée

Le déroulement

Un état des lieux sera réalisé. Il permettra de prendre à l'instant donné une photographie de l'état du bien que vous allez occuper.

L'état des lieux est établi contradictoirement, vous devez donc être présent lors de sa réalisation.

Un exemplaire sera remis à chacune des parties.

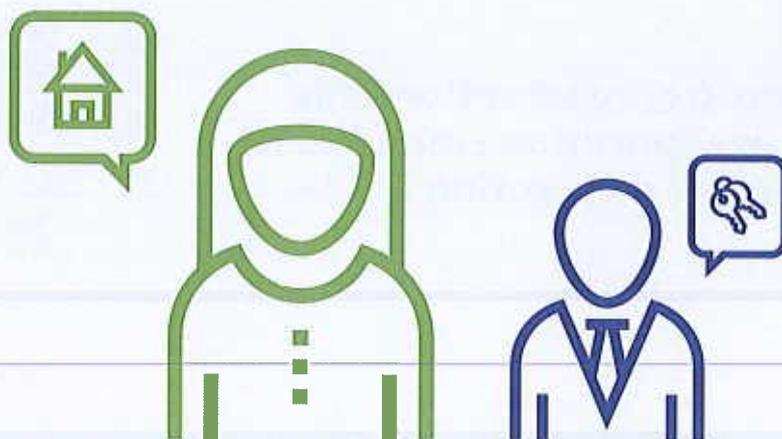
À l'issue et après nous avoir remis votre attestation d'assurance, vous disposerez des clefs du logement.

Des modifications à apporter après l'emménagement ?

- Vous disposez :
 - d'un délai de 10 jours suivant sa date de réalisation pour nous signifier tout dysfonctionnement au sein du logement
 - du 1er mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage

Sous quelle forme ?

Une lettre recommandée avec accusé de réception devra être envoyée à votre agence Laforêt.



À NOTER
L'appartement
est loué en l'état

Ce qu'il faut savoir à propos de votre location

Vos obligations

- **De procéder à l'entretien régulier des équipements et d'en garder les justificatifs.**

- **De maintenir les lieux constamment assurés**

Cette obligation implique d'acquitter auprès de votre assureur l'ensemble des primes appelées et de nous adresser annuellement une attestation d'assurance.

- **De vous acquitter du loyer et des charges à l'échéance indiqué au bail.**

A ce titre, nous vous rappelons que le loyer doit être payé à son exacte échéance, quand bien même vous n'auriez pas reçu d'avis d'échéance.

- **Que vous ne devez pas encombrer les parties communes de l'immeuble**

Vous n'êtes notamment pas autorisé à entreposer dans les couloirs ou dans les cages d'escalier, poussettes, vélos, cartons, sacs à ordures, quand bien même ceux-ci n'auraient pas pour effet d'empêcher le passage des occupants de l'immeuble.

- **De ne pas causer de troubles de voisinage**

Veiller à respecter la tranquillité des occupants de l'immeuble, de jour comme de nuit.

- **De consulter régulièrement vos compteurs d'eau afin de vérifier si ceux-ci ne présentent pas d'anomalie :**

Cette surveillance régulière permettra de détecter des fuites éventuelles.

- **De ne pas boucher les aérations du logement**

A défaut de respecter cette interdiction, les conséquences d'une humidité générées par un défaut d'aération du logement pourraient vous être imputées.

- **De nous prévenir dès que vous constatez dans le logement une anomalie ne relevant pas de votre obligation d'entretien ou de réparation (exemple : tuile tombée du toit de l'immeuble)**

- **D'assurer l'entretien régulier du logement et de procéder à l'ensemble des menues réparations**

**N'hésitez pas à consulter l'annexe
« Entretien et réparations locatives »
de votre contrat de location !**

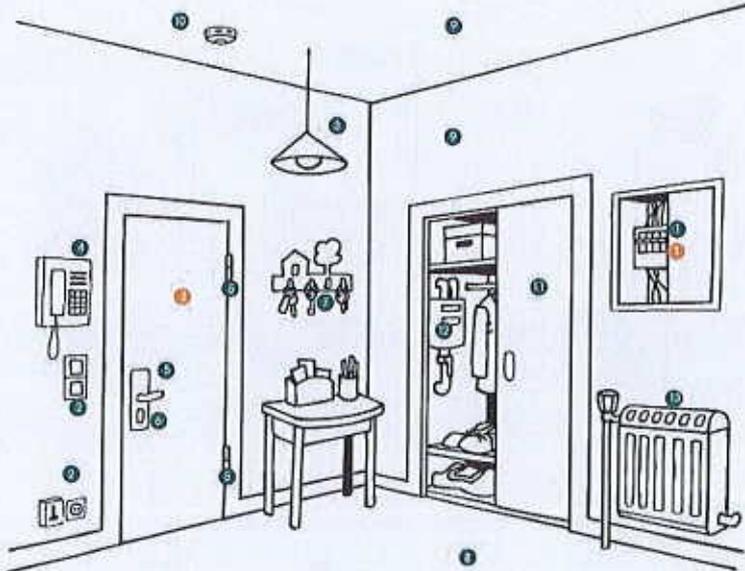


Qui répare, qui entretient ?

L'entrée

Locataire

- 1 Tableau électrique
emplacement, coupe-circuits et Liaises
- 2 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques
entretien et remplacement si défectueux
- 3 Douilles, ampoules
entretien et remplacement
- 4 Interphone
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 Par tes
• graissage des gonds, poignées et charnières,
• poignée ventilateur, remplacement
- 6 Serrures, cadenas
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 Clés et badges
remplacement
- 8 Sol
entretien et pose de moquettes, parquets, dalles, inclusions, moquette
- 9 Plafond - murs
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture, tapissés
• rebouchage des trous



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

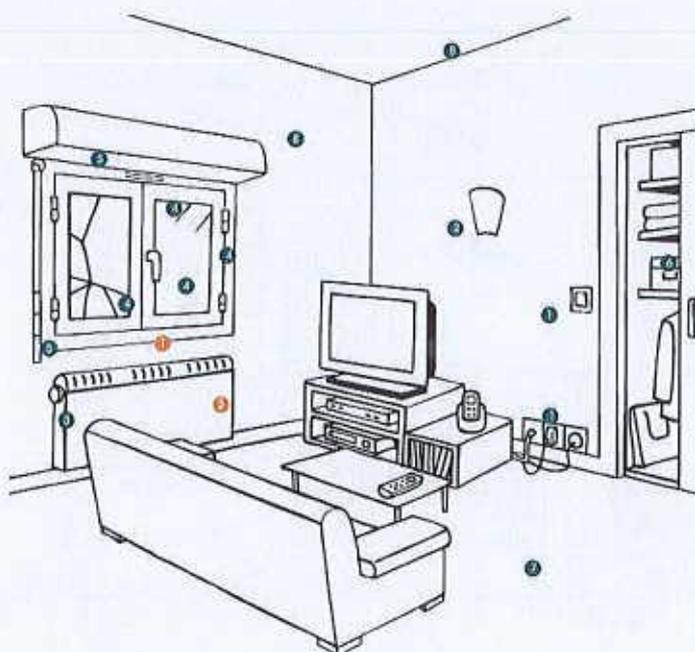
Propriétaire

- 1 Tableau électrique
remplacement
- 2 Par de l'entrée
remplacement, sauf en cas de dégradations

Les pièces à vivre

Locataire

- 1 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV
entretien et remplacement si défectueux
- 2 Douilles, ampoules
entretien et remplacement
- 3 Radiateurs
• entretien
- 4 Fenêtres
• entretien poignée
• graissage gonds, poignées et charnières
• gâche d'entrée d'air, nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et moutons vêtusés
- 5 Volets stores
• graissage et entretien courant
• entretien du mécanisme de commande
- 6 Placards
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- 7 Sol
• entretien et pose de moquette, parquets, dalles, inclusions, moquette



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

Propriétaire

- 1 Fenêtres
remplacement
- 2 Radiateurs
remplacement

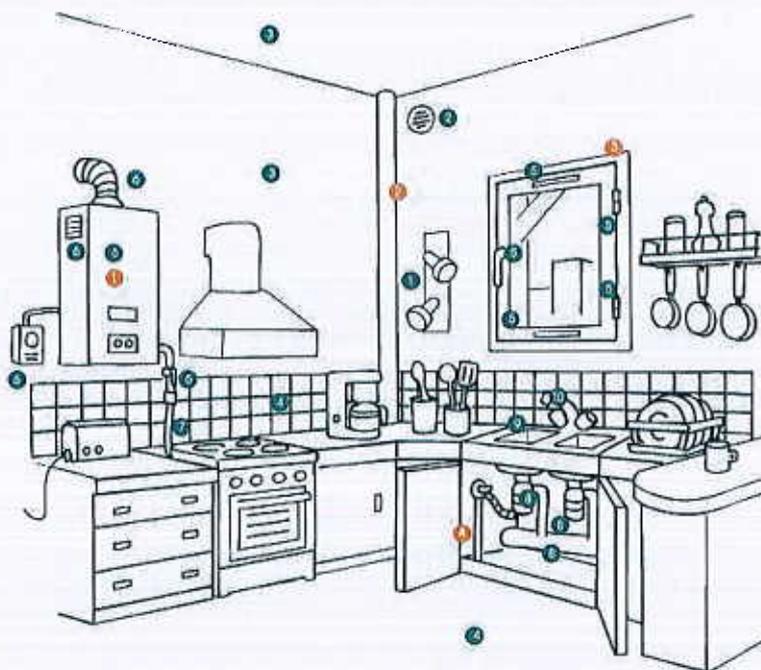
Pour aller plus loin télécharger le guide illustré des réparations locatives- Source Ministère de la cohésion des territoires.

Qui répare, qui entretient ?

La cuisine

Locataire

- 1) Douilles, ampoules
entretien et remplacement
- 2) Grilles de ventilation et VMC
• nettoyage
• interdiction de boucher
- 3) Plafond - murs
• menus raccords de peinture,
l'aplatissés
• rebouchage de trous
- 4) Sol et l'ame
• entretien et pose de raccords
parquet, dalles linéolium,
moquette
- 5) Fenêtres
• entretien poignée
• graissage gonds,
pauilles et charnières
• grille d'aération d'air; nettoyage
• remplacement des vitres cassées,
joints et mastic vétustes
- 6) Chaudière
• nettoyage grille
• remplacement filtre gaz
• thermostat d'ambiance
• ramonage conduit
• entretien annuel par un
professionnel
- 7) Gaz
• remplacement flexible
• entretien courant de s
robinets, siphons et ouverture
d'aération



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

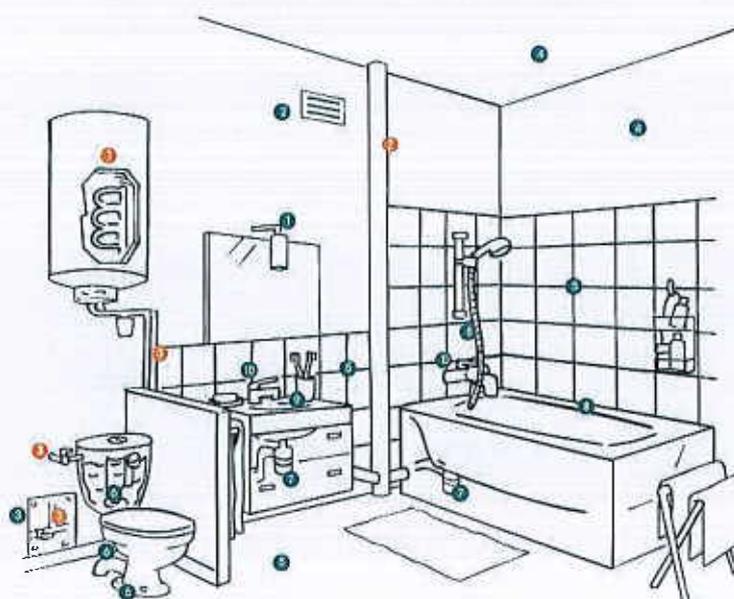
Propriétaire

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

Les sanitaires

Locataire

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



- 9) Lavabo
• remplacement joints silicone
• nettoyage dépôts de calcaire
- 10) Rénovation
• remplacement de joints,
dopets et presse-étoupe

Propriétaire

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

Pour aller plus loin télécharger le guide illustré des réparations locatives - Source
Ministère de la cohésion des territoires.

Qui répare, qui entretient ?

À l'extérieur du logement

Façade

Locataire

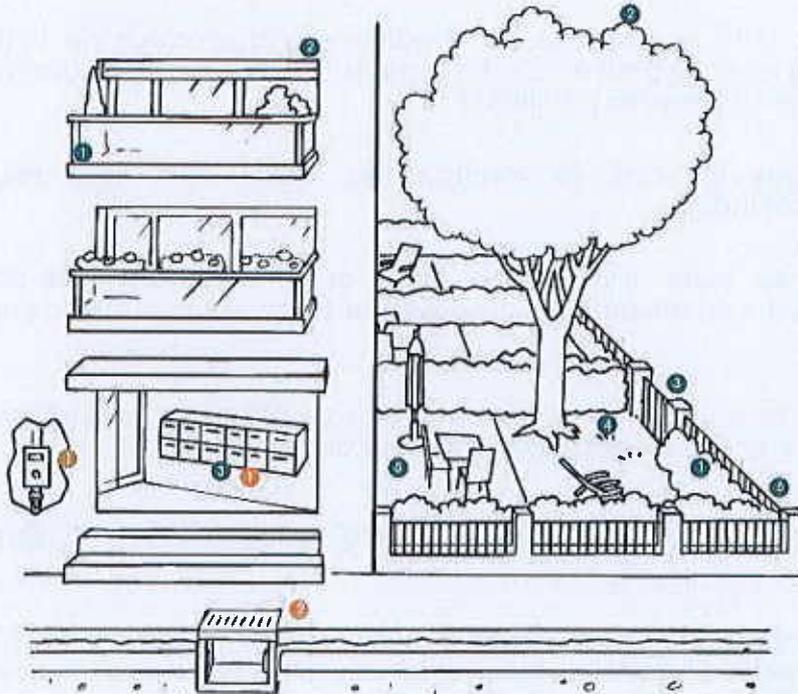
- 1 Balcon débouchage évacuation
- 2 Volets et grilles
 - entretien
 - remplacement lames
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
- 3 Boîte aux lettres
 - entretien, peinture
 - remplacement serrures et gonds
 - remplacement clés

Propriétaire

- 4 Batterie de boîtes aux lettres remplacement
- 5 Condiçions réparations

Contrat d'entretien

- 6 Compteurs d'eau et fuites entretien



Jardin privatif

Locataire

- 1 Haies, arbustes entretien, taille et remplacement
- 2 Arbres taille, élagage et écherrilage
- 3 Portillon réparation
- 4 Pe louse entretien, tonte
- 5 Terrasse entretien, démoussage
- 6 Grille
 - nettoyage et graissage
 - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

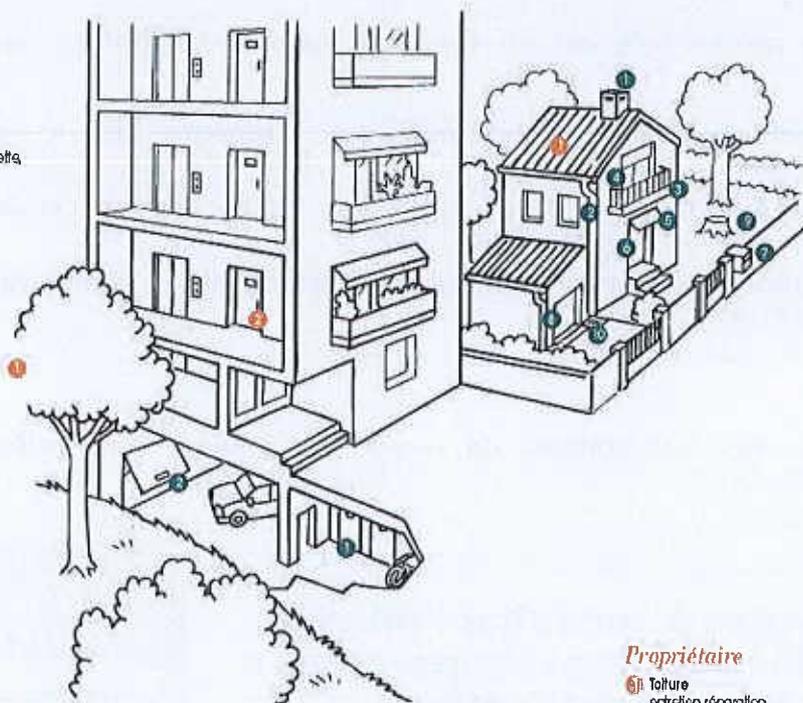
Immeuble collectif

Locataire

- 1 Cave entretien de la porte
- 2 Box entretien peinture, chaudière, robinets

Propriétaire

- 3 Arbres élagage
- 4 Porte-pailère remplacement sauf dégradation



Maison individuelle

Locataire

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

Propriétaire

- 9 Toiture entretien, réparation

Pour aller plus loin télécharger le guide illustré des réparations locatives- Source Ministère de la cohésion des territoires.

D'autres questions ?

Mon loyer peut-il être augmenté ?

Lorsque le contrat de location comporte une clause d'indexation du loyer, celle-ci s'applique à la date fixée au bail ou, à défaut, à sa date anniversaire.

La loi du 6 juillet 1989 réglemente les conditions d'application de cette clause et prévoit notamment que le loyer ne peut être indexé que sur l'évolution de l'Indice de révision des loyers (I.R.L.) publié tous les trimestres par l'INSEE.

Concrètement, tous les ans, le montant de votre loyer sera recalculé en fonction de l'évolution de cet indice.

Cette évolution du loyer s'impose à vous et **le non-paiement du montant intégral du loyer révisé est constitutif d'un impayé de loyer** susceptible d'entraîner la résiliation de votre bail.

Dès lors, si vous avez souhaité opter pour un mode de paiement par prélèvement automatique, n'oubliez pas d'avertir votre banque du montant du nouveau loyer !

Les charges locatives, qu'est-ce que c'est ?

Le principe :

En sus du paiement de votre loyer, vous êtes tenu de rembourser le propriétaire de certaines dépenses, dites « charges locatives », que celui-ci acquitte régulièrement et qui correspondent à un service vous profitant.

Plus concrètement :

Les dépenses dont un propriétaire est en droit de vous demander le remboursement correspondent aux :

- services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée (Exemple : rémunération du gardien) ;
- dépenses d'entretien courant et aux menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée (Exemple : entretien de l'ascenseur) ;
- impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (Exemple : taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Précisément :

Les charges que vous êtes susceptibles de devoir au bailleur sont listées au décret n° 87-713 du 26 août 1987.

**N'hésitez pas à consulter l'annexe
« Listes des charges récupérables »
de votre contrat de location !**



Que faire en cas de sinistre ?

Que faire en cas de dégâts des eaux ?

Étape 1 :

Identifier si l'origine de la fuite provient de votre logement ou non. Si cela est le cas, coupez l'arrivée d'eau de votre logement pour éviter d'aggraver les dégâts.

Si la fuite provient de votre voisin, prenez contact avec ce dernier pour l'informer de la situation.

Étape 2 :

Quoiqu'il en soit, une déclaration auprès de votre assurance devra être réalisée. Un constat de dégâts des eaux est obligatoire pour assurer la prise en charge du sinistre.

Étape 3 :

Prévenez votre agence Laforêt. Elle pourra notamment vous accompagner sur les démarches à suivre.

Attention, aucune facture ne sera prise en charge par votre bailleur sans son accord préalable. En cas de fuite en soirée ou en week-end, il est préférable de couper l'arrivée d'eau et de contacter votre agence Laforêt à l'heure d'ouverture pour connaître la démarche à suivre.

Un problème de serrure ?

En cas de serrure bloquée et/ou cassée, contactez votre assureur multirisque habitation ou l'assureur de votre carte bancaire afin de déclarer le sinistre et obtenir une intervention d'un serrurier référencé auprès de ce dernier.

En cas de sinistre non responsable, aucune prise en charge d'une facture ne sera prise en compte sans accord préalable de votre bailleur.

En cas de problème de serrure, soirs et week-end, soyez vigilant sur les devis présentés par les serruriers, sous peine de ne pas être entièrement indemnisé par votre assurance.

Un problème lié à la présence d'espèces nuisibles et parasites ?

Contactez immédiatement votre agence Laforêt. Un opérateur sera mandaté pour opérer à la désinsectisation des lieux.

Je veux donner congé... Comment procéder ?

Sous quelle forme ?

Adressez-nous un courrier recommandé avec demande d'avis de réception en précisant clairement votre volonté de résilier le bail.

Le congé peut également être signifié par huissier de Justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Toute autre forme de remise ne pourra pas être prise en compte.

Attention : Le préavis du congé délivré en recommandé commence à courir à compter de la réception du présent congé.

Quels sont les délais à respecter ?

Le bail ne prendra fin qu'à l'issue d'un préavis d'une durée minimale comprise, suivant les cas, entre 1 et 3 mois ⁽¹⁾ :

Vous avez la possibilité de délivrer congé à tout moment pendant le cours du bail en respectant un préavis de 3 mois.

La loi prévoit une liste limitative de cas où le préavis est réduit à 1 mois (il n'existe pas d'autres motifs ouvrant droit à un préavis réduit) ⁽²⁾.

Il s'agit des cas suivants :

- **Obtention d'un premier emploi** ;
- **Perte d'emploi** : Ce motif s'entend d'une perte d'emploi subie par un salarié et non d'une démission volontaire de sa part ;
- **Mutation** : Attention, ce motif ne vise pas les modifications dans la poursuite des études ⁽³⁾ ;
- **Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi** : Les deux événements doivent être survenus pendant le cours du bail ;
- Pour le locataire dont **l'état de santé**, constaté par un certificat médical, **justifie un changement de domicile** ;
- Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;
- Pour les bénéficiaires du **revenu de solidarité active (R.S.A)** ou de **l'allocation adulte handicapé (A.A.H)** ;
- Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (**logement social**) sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989
- Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

Attention : Si vous souhaitez bénéficier d'un préavis d'1 mois, vous devez impérativement préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé.

À défaut, le délai de préavis applicable au congé est de 3 mois (hors zone tendue).

Vous souhaitez relouer ou acheter un logement ?

Nous pouvons vous accompagner dans votre nouveau projet immobilier : achat ou location.

N'hésitez pas à nous solliciter pour nous faire vos critères de recherche.

(1) Sauf si le logement est reloué, avec notre accord et celui du propriétaire, avant la fin du préavis.

(2) Article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

(3) Sur ce point, voir notamment, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, RM n° 24348, JO Sénat 29/03/1993

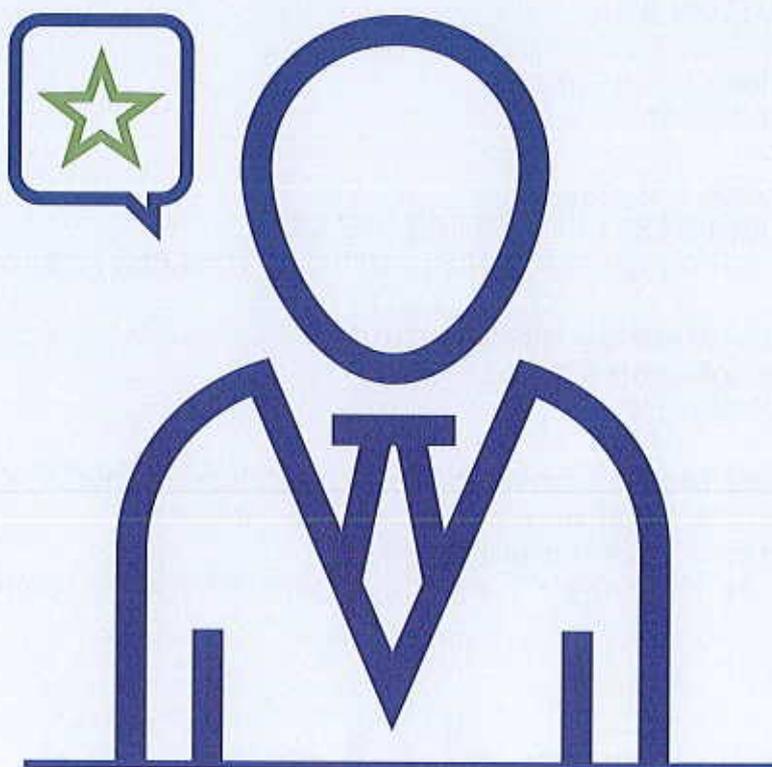
SATISFAIT

DE VOTRE AGENCE LAFORÊT ?

N'HÉSITEZ PAS

À NOUS LAISSER

VOTRE AVIS CLIENT.



Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0
8 Allées Henri Pigis
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 63cfca2e89dee1d6a607ee52

Nombre total de pages signées : 64

Nombre d'annexes signées : 3

Clé de hachage : 7588e896a433d12289867331ceb0770d



 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certification.fr