



BAIL HABITATION PRINCIPALE

COPIE

SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Le présent contrat de location est composé :

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

Madame PORTILLA du BOISHAMON Anne
Domiciliée Mas de Croze
Route de Sète
34230 LE POUGET

avec le concours de⁽¹⁾ la SARL SACIB AGENCE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 €, ayant son siège social à SAINT-MALO (35400), 5 rue Porcon de la Barbinais, immatriculée au RCS de SAINT-MALO sous le n°479 702 433, représentée par Marie RIQUET.

Titulaire de la carte professionnelle n° 623167TM délivrée par la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le 8/11/2007,

carte portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce » garantie par⁽²⁾ la Caisse de Garantie de l'Immobilier - CGAIM 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120.000 €⁽³⁾.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 51032206793 ouvert auprès de la Banque Populaire de l'Ouest, 1 place de la Trinité 35000 RENNES

carte portant la mention « gestion immobilière » garantie par⁽²⁾ la Caisse de Garantie de l'Immobilier - CGAIM 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 360.000 €⁽³⁾.

Régulièrement mandatée à cet effet, domiciliée professionnellement 5 rue Porcon de la Barbinais à SAINT-MALO (35400).

1.2. - LOCATAIRE

Madame HEGER Ghislaine Isabelle, Louise, Marie-Thérèse
Née le 03.02.1948 à CAEN (14)
Domiciliée 21, rue Michel Ange
75016 PARIS

1.3. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est⁽¹⁾ la SARL SACIB AGENCE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000 €, ayant son siège social à SAINT-MALO (35400), 5 rue Porcon de la Barbinais, immatriculée au RCS de SAINT-MALO sous le n°479 702 433, représentée par Marie RIQUET.

Titulaire du mandat n° 1623 et de la carte professionnelle n° 623167TM délivrée par la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le 8/11/2007.

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

MP UR

PARAPHES

1.4. - LOCAUX LOUES

— Situation : immeuble sis à **5, rue de Toulouse - 35400 - SAINT-MALO.**

étage : 1

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

Appartement d'environ 100 m² comprenant une entrée avec placard, une pièce de vie avec placard, une cuisine, deux chambres avec placard, salle de bains, wc.

— Surface habitable du logement⁽⁵⁾ 100 m² environ.

— **Équipements** à usage commun⁽⁶⁾

chauffage individuel : fioul - gaz - charbon - électricité

aire(s) de stationnement - voie(s) de circulation privée - aire(s) de jeu - espaces verts

ascenseur - interphone - porte à code - antenne - autre

— **destination des locaux** :⁽⁶⁾

Usage exclusif d'habitation principale - Usage mixte professionnel et habitation principale Profession :

1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

1.5.1 - Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 19.07.2013

Date d'échéance du bail : 18.07.2016

1.6. - LOYER- RÉVISION

1.6.1. - Montant du loyer mensuel : 600 € (six cents euros)

payable⁽⁶⁾ :

par mois par trimestre d'avance le premier jour du terme à terme échu le dernier jour du terme

1.6.2 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 19 juillet

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 2ème trimestre 2013 de valeur : 124.44

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par LE BAILLEUR. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de : **30 € (trente euros)**

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Le locataire aura à sa charge la taxe d'ordure ménagère.

Le locataire s'engage à mettre tous les compteurs (eau, électricité, gaz) nécessaires à son nom.

Les factures seront réglées par le locataire de façon à ce que le bailleur ne puisse pas être recherché à ce sujet.

Le locataire aura à sa charge le contrat d'entretien de la chaudière.

cel
ms

MR
PARAPHES
2

1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie⁽⁶⁾, au bailleur au mandataire, la somme de : **600 € (six cents euros)**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes⁽⁶⁾ :

- à parts égales entre chaque copropriétaire
- intégralement à Madame HEGER Ghislaine
- autres modalités de restitution

1.9. - FRAIS ET HONORAIRES

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

- part du locataire : 432.00 €
- part du bailleur : 432.00 €

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

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

1.10. - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

UN DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EST ANNEXE AU PRESENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

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

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

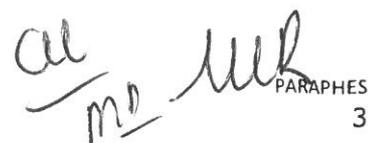
- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.**

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

- **l'état des risques naturels et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat. (Annexe 2)**

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

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut


PARAPHES
3

poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes⁽⁶⁾ :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

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

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

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance⁽⁶⁾ :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽⁷⁾

Ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

1.11. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽⁸⁾

- relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- autres conditions particulières⁽⁶⁾ :

Monsieur PAWLAC Maxime, Antoine, Jean né le 28.04.1979 à Caen (14) domicilié 7, rue Ambroise Thomas à PARIS (75009) se porte caution pour le présent bail.


PARAPHES
4

BAIL HABITATION PRINCIPALE

SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

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

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. - DURÉE DU BAIL

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

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

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

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières sauf à se trouver dans la situation de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

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

- 2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi de 1989.
- 2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive pour l'ensemble des locaux, le LOCATAIRE s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par le BAILLEUR avec une entreprise spécialisée. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut le BAILLEUR pourra y faire procéder lui-même aux frais du LOCATAIRE après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de

cel
MD

MD

HABITAGES

5

chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2.3.4. - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le locataire devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires.

2.3.6. - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7. - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.8. - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

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

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

2.3.9. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

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

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

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

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

Cu
mo

UR
PARAPHES

6

toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

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

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

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle de l'immeuble.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1^{er} du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

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

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention

sur travaux ;

- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

2.5. - REVISION DU LOYER

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

2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

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

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

au
mo

MUR
PARAPHES
7

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

2.7. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

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

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

2.9. - RENOUELEMENT

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

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. - RÉSILIATION - CONGE

2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1. - Préavis - Délai

- avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;
- avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier du motif invoqué ;
- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- s'il est âgé de plus de soixante ans et si son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active.

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

2.10.1.2. - Forme

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

2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1. - Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

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

c) Forme

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

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- ou par notification par acte d'huissier.

2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires

au
MD
UR
PARAPHES
8

2.10.3. - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE ».

2.10.4. - Computation des délais

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

2.10.5. - Expiration du délai de préavis

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

2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'usage paisible des locaux loués.

2.12. - CLAUSE PENALE - REPARATION

2.12.1. - Loyer

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

2.12.2. - Dépôt de garantie

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

2.13. - INDEMNITE D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

2.14. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.
- au profit du partenaire lié par un PACS ;

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 831-2 du Code civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

2.15. - CONVENTION SUR TRAVAUX

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


PARAPHES
9

2.16. - TOLÉRANCES

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

2.17. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

Les colocataires soussignés, désignés 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 colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.18. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

2.19. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.


PARAPHES

NOTES

(1) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer :

- personne physique : préciser nom, prénom, adresse de résidence.

- personne morale : préciser la raison sociale, adresse du siège social, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, n° SIREN suivi de « RCS » et ville d'immatriculation.

Lorsque le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques ou sociétés financières, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s).

(2) Préciser la raison sociale et l'adresse du garant.

(3) Ce montant est au minimum de 110 000 €.

(4) Le mandant ayant souscrit la déclaration sur l'honneur visée aux articles 3 6° et 80 4° du décret du 20 juillet 1972, celui-ci ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou commission.

(5) Mention obligatoire. La surface devant être indiquée est celle définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

(6) Rayer les mentions inutiles ou cocher la case correspondante.

(7) Indiquer l'origine du sinistre.

(8) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

(9) Cocher la case correspondante.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A SAINT-MALO

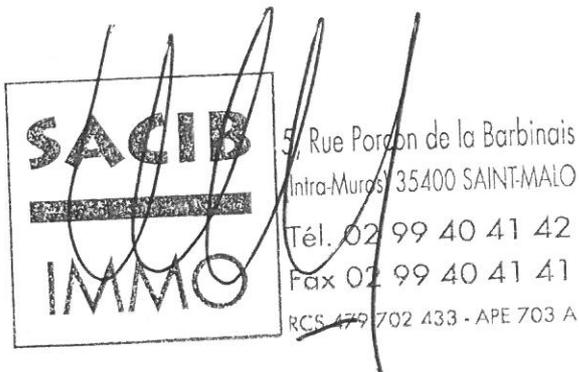
, LE 17.07.2013

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND

MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE BAILLEUR ou son mandataire



LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Lu et approuvé
Allegre

SYNTHESE D'EXPERTISE

Bien immobilier expertisé : 5 RUE DE TOULOUSE
35400 SAINT MALO
Étage : 1ER DROITE

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour
Appartenant à : Monsieur et Madame PORTILLA DU BOISHAMON
HAS DE CROZE ROUTE DE SETE
34230 LE POUGET

Expertise demandée par : SACIB agence
SAINT MALO INTRA

Visite effectuée le : 17/01/2008
Expert : Sebastien Gourdin
Nature de l'immeuble : Bâti Non meublé



Liste des pièces visitées :

Appartement : entrée, débarras, chambre 1, séjour, chambre 2, cuisine, salle de bains, WC

Immeuble ou parties d'immeuble non visitées et justification : Néant

CONCLUSIONS GENERALES

Diagnostic PERFORMANCES ENERGETIQUES (p2) :

Indications sur une échelle allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note)

Consommation indicative :

151 à 230

D

Émission de gaz à effet de serre :

36 à 55

E

Attestations d'assurance et de compétence : dernière page

Note : Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Établi selon le code de la Construction et de l'Habitation art. R 134-1 à R 134-5 - Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 - Arrêté du 03 mai 2007 - modèle 6.A

Bien immobilier expertisé : 5 RUE DE TOULOUSE
35400 SAINT MALO

Étage : 1ER DROITE

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour

Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour

Type de bien : Appartement

Date de construction : < 1975

Surface indicative du logement : 100

Appartenant à : Monsieur et Madame PORTILLA DU BOISHAMON
HAS DE CROZE ROUTE DE SETE
34230 LE POUGET

Propriétaire des installations communes : sans objet

Visite effectuée le : 17/01/2008

Expert : Sebastien Gourdin

CONSUMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE :

Obtenues par la méthode 3CL, version V15c ; prix des énergies indexés au 15 août 2006

	Consommation en énergie finale		Consommation en énergie primaire		Frais annuels d'énergie	
	détail par énergie et par usage en kWh _{ef}		détail par usage en kWh _{ep}			
Chauffage	15854	kWh _{ef} gaz naturel	15854	KWh _{ep}	758	€ TTC
	0	kWh _{ef} pas d'énergie	0	KWh _{ep}	0	€ TTC
Eau chaude sanitaire	5711	kWh _{ef} gaz naturel	5711	KWh _{ep}	273	€ TTC
	0	kWh _{ef}	0	KWh _{ep}	0	€ TTC
Refroidissement	0	kWh _{ef} pas d'énergie	0	KWh _{ep}	0	€ TTC
Totaux	21565	kWh _{ef}	21565	KWh _{ep}	1218	€ TTC

ATTENTION : le total des frais annuels d'énergie indiqué inclut le coût des abonnements (électricité et/ou gaz) en plus des consommations

CONSUMMATIONS ENERGETIQUES

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation indicative : 216 kWh_{ep}/m².an

ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 50 kg_{eq}CO₂/m².an

Logement économe	
< 50	A
51 à 90	B
91 à 150	C
151 à 230	D
231 à 330	E
331 à 450	F
> 450	G
Logement « énergivore »	

Faible émission de GES	
< 5	A
6 à 10	B
11 à 20	C
21 à 35	D
36 à 55	E
56 à 80	F
> 80	G
Forte émission de GES	

- Nota : - si le type d'abonnement (gaz ou électricité) ne nous a pas été communiqué avec précision, une valeur moyenne de 125€ sera attribuée pour le calcul conventionnel des dépenses.
- Le propriétaire doit fournir à Allo Diagnostic les informations nécessaires (date de construction, âge de la chaudière...), le rapport d'inspection annuel des chaudières de plus de 20 kW et, le cas échéant, les factures d'énergies des trois dernières années. Allo Diagnostic ne saurait être tenue pour responsable en cas de manquement à cette obligation.
- En l'absence des factures d'énergie pour les logements avec chauffage / ECS collectif, une estimation sera réalisée avec la méthode 3CL
- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire ; factures d'énergie...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.
- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, s'il est procédé à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

CE RAPPORT EST UTILISABLE DIX ANS A COMPTER DE LA DATE D'ÉDITION NOTÉE CI-DESSOUS (ARRÊTÉ DU 15 SEPT. 2006 RELATIF AU DPE)

Édité à Rennes, le jeudi 17/01/2008

Expert : Sebastien Gourdin

Signature

MD au MR

DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS :

LOGEMENT		CHAUFFAGE		EAU CHAUDE SANITAIRE	
Murs :	Murs en pierre de tailles moellon	Système :	Chaudière gaz	Système :	Chaudière gaz
Toiture :	Combles perdus	Inspection >15ans :	Non communiqué		
Menuiseries :	Bois Simple vitrage				
Plancher bas :	Dalle béton				

Pourquoi un diagnostic ?

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

AUTRES USAGES

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.

Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.

Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.

Cas de figure	Mesures d'amélioration	Commentaire d'ordre général
S'il N'y a PAS de contraintes architecturales :	Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif.	Pour bénéficier du crédit d'impôt 2006, choisir un $U_w < 2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.
Lorsque la menuiserie est en bon état et qu'il n'est pas possible de remplacer le vitrage :	Envisager la mise en place de survitrage si possible.	L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.
Si des volets sont présents :	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité
Si la chaudière GAZ est ancienne	Lors du remplacement de la chaudière, envisager son remplacement par un système à condensation ou à défaut à basse température. Vérifier avec un professionnel que les émetteurs et l'évacuation des fumées sont adaptés. Choisir une chaudière sans veilleuse équipée d'un appareil de régulation et de programmation simple d'utilisation	Ramonage des conduits de cheminée : obligatoire une fois par an pour éviter que le conduit ne s'obstrue et donc pour éviter le refoulement de monoxyde de carbone.
S'il y a des radiateurs sans robinet thermostatique :	Envisager avec un professionnel la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs.	
S'il n'y a pas d'horloge de programmation :	Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage et choisir un programmeur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	
Ventilation naturelle :		Ne pas calfeutrer les défauts d'étanchéité avant d'avoir mis en place des entrées d'air. Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver. Ne jamais condamner les cheminées, installer des trappes d'obturation qui participent au renouvellement d'air.

NOTA : l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique prévoit dans son annexe 1 la mise à disposition de méthodes de simulation dynamique dites « DEL6-DPE » et « Comfie-DPE » ; ces méthodes n'étant pas disponibles à l'heure actuelle, il ne nous est pas possible d'effectuer les calculs prévus aux n° 8 des articles 3, 9 et 12 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performances énergétique.

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

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



**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE
PROFESSIONNELLE DE L'EXPERT REALISANT DES
EXPERTISES ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

COVEA RISKS atteste que **GIE ALLO DIAG**

TESSECOURT 49200 CHAMPTEUSSE SUR BACONNE

Ainsi que l'ensemble des filiales adhérentes au GIE est titulaire d'un contrat n° 111701685

garantissant sa Responsabilité Civile Professionnelle d'Expert Immobilier dans le cadre des missions de diagnostic et expertise désignées dans le tableau ci-dessous

La garantie du contrat porte exclusivement

- sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés dans le tableau ci-dessous.
- et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation.

NATURE DES DIAGNOSTICS ET EXPERTISES ASSUREES PAR LE CONTRAT

- Audit de conformité aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné dans le cadre du décret n° 2005-49 et du décret n° 91-1111.
- Diagnostic technique en vue d'une mise en copropriété dans le cadre de la loi SFU du 19-12-2000 et de l'arrêté n° 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Constat de l'état relatif à la présence de termites dans le cadre de la loi n° 98-471 et du décret n° 2000-612
- Constat de l'état parasitaire de bâtiment ou partie de bâtiment relatif à la présence ou non de puces, punaises de lit ou d'œuvres secrètes, aux normes NF X 40 602 et NF P 03-200
- Diagnostic gaz dans le cadre des articles L 271 et L 134 B du Code de la Construction et de l'Habitat.
- Mesure dans le cadre de la loi n° 90-107 dite loi CARREZ et du décret n° 97-552.
- Constat de risques d'exposition au plomb dans le cadre des articles R1334-10 à 12 du Code de la Santé Publique, de la loi 2004-800 et des décret et arrêté du 25 avril 2006.
- Diagnostic de recherche de plomb avant travaux ou avant démolition dans le cadre de l'article L 230-2 du Code du Travail
- Constitution du dossier technique amiante dans le cadre de l'article R1334-24 du Code de la Santé Publique, des arrêtés du 22 août 2002 et du 2 décembre 2002.
- Contrôle ponctuel de l'état de conservation des flocage, calorifugeage et faux-plafonds amiantés dans le cadre de l'article R1334-10 du Code de la Santé Publique.
- Diagnostic avant vente Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre des articles R1334-7 et R1334-24 du Code de la Santé Publique, des arrêtés du 22 août 2002 et du 2 décembre 2002 et de la norme NF X 46 020.
- Diagnostic avant travaux ou démolition Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de l'article R1334-27 du Code de la Santé Publique, des arrêtés du 22 août 2002 et du 2 décembre 2002 et de la norme NF X 45 026.
- Audit de conformité de l'installation d'assainissement autonome dans le cadre de la Loi sur l'eau (n° 90-27) des arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables et les modalités du contrôle technique de la loi sur l'eau n° 97-49 et de la norme XP P 16-003 Collectif et individuel
- Etat des risques naturels, technologiques et sismiques dans le cadre des articles 17 & 42 de la loi n° 500/2003, de l'article L125-5 et du décret du 15/07/2005 du Code de l'Environnement, de l'article L 271 du Code de la Construction et de l'Habitat
- Dossier d'urbanisme
- Diagnostic de Performance Energétique dans le cadre du décret n° 2006 1147 du 14 septembre 2006 relatif aux prescriptions des arrêtés du 10 septembre 2006

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à 300 000€ par sinistre.

et à 1 000 000€ pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance

La présente attestation, valable pour la période du 01/07/2007 au 30/06/2008 ne peut être émise par COVEA RISKS en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Clichy le 29/11/2007
L'assureur

(Signature and stamp area)

Cu MR
Prêt à taux zéro
Etat des lieux
MR

18. DEC. 2007 20:52 EETP

A 3056 P. 10/14



37, route de Paris
31 140 Aucamville
Tél. 05.61.377.377
certifi@certifi.fr
www.certifi.fr

CERTIFICAT DE COMPETENCES
N° 7-0625/D

Attribué à :

Monsieur Sébastien GOURDIN
1 rue Michel Gérard
35000 Rennes

Compétence certifiée : **DPE**

Domaine : Diagnostic de Performance Energétique
Selon arrêté de compétence du 16/10/2006 et norme NF EN ISO/CEI 17024

Date d'effet du certificat: 17/12/2007

Le certificat expire le : 16/12/2012

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Aucamville, le 17 décembre 2007

Le président directeur général
Philippe Guisquet

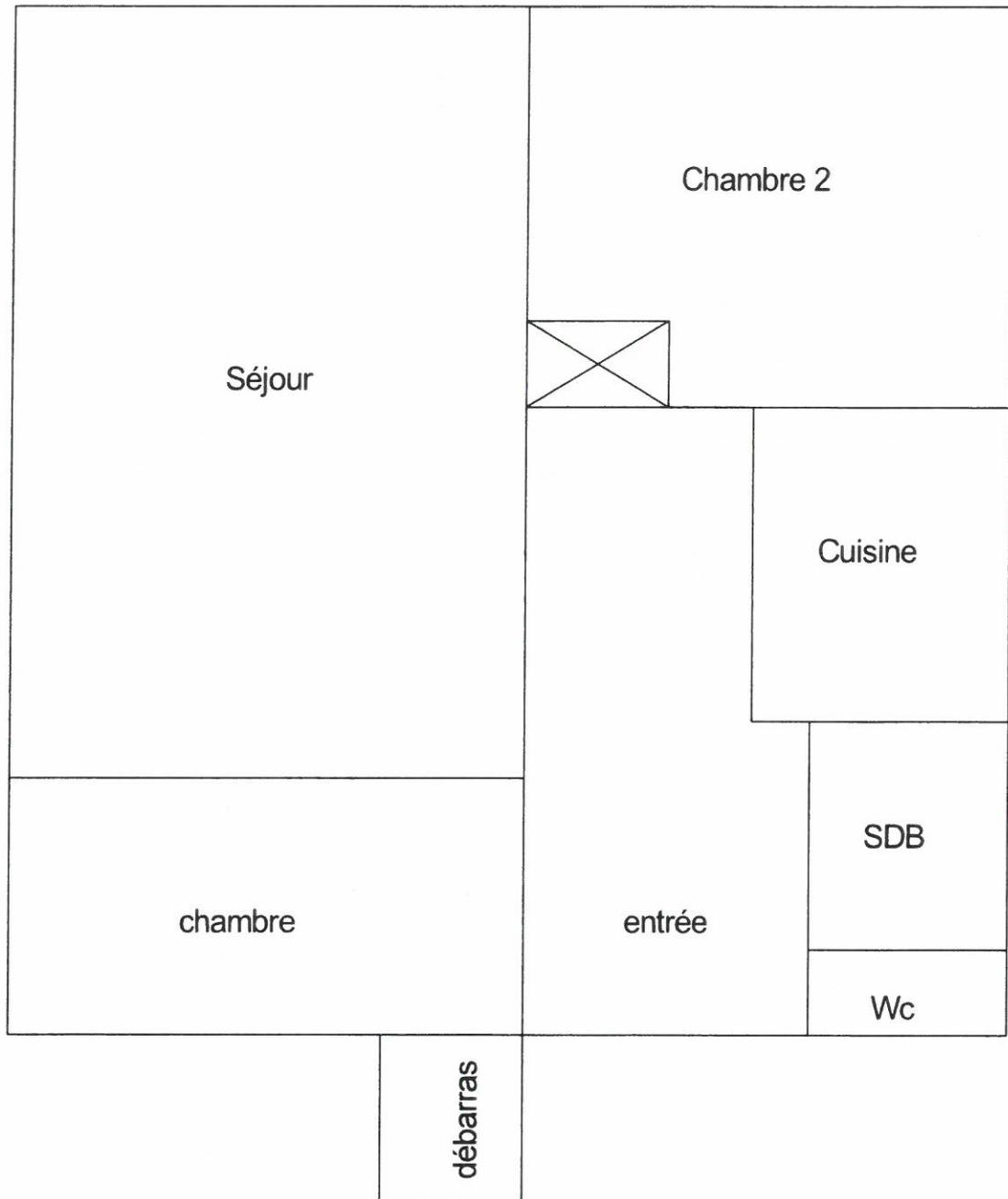


CERTIFI - SAS capital 40 000€ - -37, Route de Paris 31140 Aucamville - Tél. : 05 61 377 377 - Fax : 05 61 377 378
Site web : www.certifi.fr - mail : certifi@certifi.fr
R.C.S N° 489 204 826 - Gestion N° 2006 B 1020. - Siret N° 489 204 826 00015 - TVA Intr. N° FR 25489204826
Accréditation Cofrac: n°4-0082 portée disponible sur www.cofrac.fr

CEI MR
Prêt à taux
zéro
Etat des lieux
ME

Croquis du bien visité

APPARTEMENT



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du 13 février 2006 mis à jour le 10 mai 2011

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

5, rue de Toulouse

code postal 35400
ou code Insee

commune
SAINT - MALO

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse	cyclone	remontée de nappe	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

submersion marine

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non
- ² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non
- ⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non
- ⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 X zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayé la mention inutile

Mme PORTILLA de BOISHAMON

Nci

Anne

Therom

9. Acquéreur - Locataire

Mme HEGER

Ghislaine

10. Lieu / Date

à ST MALO

le 17/07/2013.

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aides, primes ou prestations qui peuvent être allouées dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier ne sont pas mentionnés en ce qui concerne *ce bien*

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'assureur ou le travailleur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques, avant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte.
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
 - 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 miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

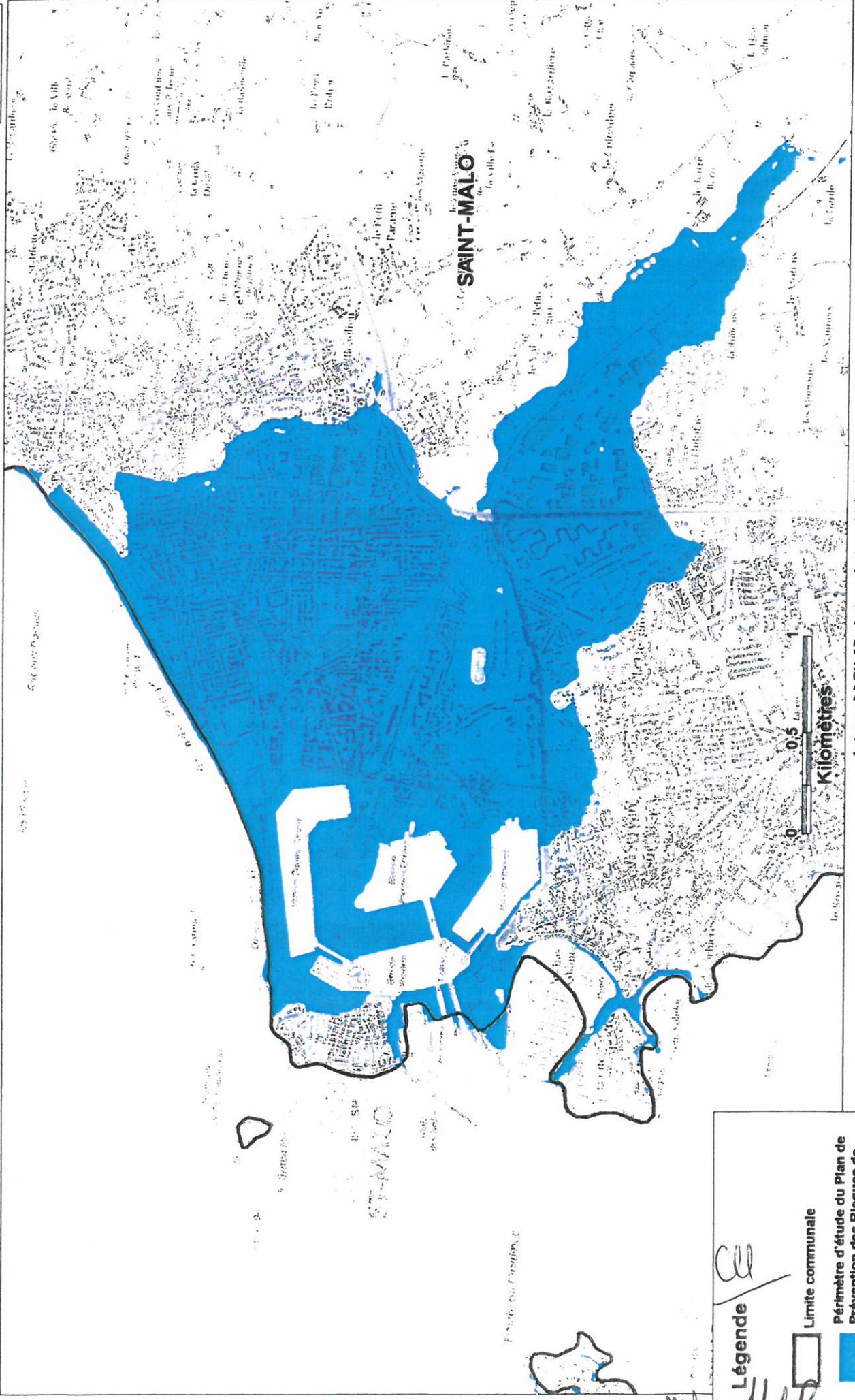
- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur venale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Information Acquéreurs Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs Commune de Saint Malo



Légende

- Submersion marine prescrit
- Limite communale

Périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques de

Auteur : DDTM 35 ; Date création : 22/11/2010 ;

sources : communes_DPT_35 , MNT BD Topo Pays@ IGN, ©IGN_scan25ecw_35,

"vulnérabilité du territoire nationale aux Risques littoraux - DGR 2009", BANDES_100m_DPT35

M. M. R.

AVERTISSEMENT

Cet acte de cautionnement ne peut être utilisé que pour un bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Pour un bail commercial, utilisez l'imprimé « Acte de cautionnement d'un contrat de bail commercial ».

Pour les autres baux, utilisez l'imprimé « Cautionnement de droit commun » en cours d'élaboration.

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, tel que modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, interdit au bailleur qui conclut un bail entrant dans le champ d'application de cette loi, de demander une caution lorsqu'il :

- a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire sauf en cas de logement loué à un étudiant ou à un apprenti ;

- est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, sauf si le cautionnement est apporté par un organisme figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat (FSL, organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, associations auxquelles un FSL ou un fonds local accorde sa garantie en application des dispositions de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 ou tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement) ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

all UR

CAUTIONNEMENT

BAIL LOI DU 6/07/1989

(un engagement distinct est à remplir par chaque caution)

I - REFERENCES LOGEMENT5 rue de Toulouse
35400 ST MALO**II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CAUTION****IDENTITE**

Nom (pour les femmes mariées, indiquer le nom de jeune fille): PAWLAIK

Prénoms : Maxime, Antoine, Jean

Date de naissance : 28 Avril 1979

Lieu de naissance : CAEN

Nationalité : Française.

DOMICILE ACTUEL

Adresse : 7 rue Auboise Thomas

CP : 75009

Ville : PARIS

Adresse email :

Tél. : fixe

portable 0620085736

REFERENCES BANCAIRES

Banque : Société Générale.

Adresse : 35 av Paul Bournee

CP : 75016

Ville : PARIS.

Tél. :

Compte n° : 30003 03422 00150821029 38

RESSOURCES

Salaire net mensuel : 5400 €

Allocations familiales mensuelles : -

Autres revenus mensuels :

REVENU GLOBAL MENSUEL NET : ? 5400 €


 Two handwritten signatures, one appearing to be 'ce' and the other 'MUR'.

PIECES A FOURNIR – JUSTIFICATIFS

IDENTITE

Justificatifs d'identité

DOMICILE

Dernière quittance de loyer ou taxes foncières ou attestation d'hébergement

SOLVABILITE

Salarié : trois derniers bulletins de salaire ou, en cas d'embauche récente, attestation d'emploi indiquant la qualité du contrat de travail (à durée indéterminée ou déterminée et, en ce dernier cas, la durée du contrat)

Non-salarié : attestation d'un expert-comptable des derniers revenus ou dernier avertissement d'impôt sur le revenu

Relevé d'identité bancaire

III - ENGAGEMENT DE CAUTIONNEMENT

Texte à reproduire de la main de la caution à peine de nullité (art. 23, loi du 21 juillet 1994) :

«Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations que je contracte, Je, soussigné, (nom, prénom)

- déclare avoir conscience d'engager mes biens et revenus personnels par les présentes ;
- déclare me porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, du règlement :

- des loyers et des charges
- des impôts et taxes
- des réparations locatives
- des indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail ou le congé
- de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts, des indemnités dues à titre de clause pénale
- de tous intérêts

dus par M. (nom, prénom du ou des locataires)

et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du bail qui lui a été consenti pour une durée de _____ ans à compter du

pour les locaux situés dans l'immeuble sis à

bail dont j'ai pris connaissance et dont un exemplaire m'a été remis.

- ai noté que :

- le montant initial du loyer mensuel s'élève à € (en lettres et en chiffres)

.....

représentant pour la première année un loyer de € (en lettres et en chiffres)

.....

- les provisions mensuelles sur charges s'élèvent à € (en lettres et en chiffres) :

.....

payables par - mois⁽¹⁾ - trimestre⁽¹⁾ - d'avance⁽¹⁾ - à terme échu⁽¹⁾, le loyer étant révisé annuellement selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du trimestre publié par l'INSEE.

Ce bail pouvant être reconduit tacitement, légalement ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du Code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail, renouvelé ou tacitement reconduit deux fois pour la même durée.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du titre I de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.»

(1) Rayer les mentions inutiles.

 
PARAPHES

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des obligations que je contracte,
Je, Maxime PAULAK
déclare avoir conscience d'engager mes Biens et revenus personnels par les présentes
- déclare me porter toution et l'édifice, sans Bénéfice de duration ni de discussion, du règlement
- des loyers et des charges
- des impôts et taxes
- des réparations locatives
- des indemnités d'occupation éventuellement dues après la réintégration du bail ou le congé
- de toutes autres indemnités tels des dommages et intérêts, des indemnités dues à titre de clause pénale
- de tous les intérêts

dus par Madame HEGER Catherine
et ce, même en cas de changement de bailleur, en vertu du Bail qui lui a été consenti pour une durée de 3 ans à compter du 19 juillet 2013.

pour les locaux situés dans l'immeuble sis à
5 rue de Bouleuse
35400 St-Nicolas

Bail dont j'ai pris connaissance et dont un exemplaire m'a été remis

ai noté que

- le montant initial du loyer mensuel s'élève à 600 € six cents euros
- représentant pour la première année un loyer de 7200 € sept mille deux cents euros
- les provisions mensuelles ou charges s'élèvent à 30 € trente euros

payables par mois et d'avance, le loyer étant révisé annuellement selon la variation de l'indice de Référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre publié par l'INSEE

Ce Bail pouvant être reconduit tacitement, légalement

au Ullk
PARAPNES
3

ou conventionnellement, pour une durée déterminée, cet engagement de cautionnement sera valable par dérogation à l'article 1740 du code civil jusqu'à l'extinction des obligations dudit locataire sans pouvoir dépasser la durée dudit bail, renouvelé ou tacitement reconduit 2 fois pour la même durée.

Alors que le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du titre I de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution pour le répitier unilatéralement de résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Il est convenu que le bailleur - ou son mandataire - adressera, chaque année, l'information prévue à l'article 2293 du Code civil, par lettre simple, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail ou chaque année à la date du 19 juillet

Article 24 de la loi du 21 juillet 1994: «Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard».

INFORMATIQUE ET LIBERTES - CONFIDENTIALITE

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des présentes. Ces informations sont accessibles à l'agence aux coordonnées ci-dessus. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, la caution bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui la concernent. Pour exercer ce droit, la caution peut s'adresser à l'agence aux coordonnées ci-dessus.

Pour l'exécution éventuelle de cet engagement, en cas de litige, le Tribunal de Saint-Malo sera seul compétent.

Fait sur quatre pages en un exemplaire

A SAINT MALO le 17/07/2013

Signature

MRawhmk

UR

all

