

RENOUVELLEMENT DE BAIL D'HABITATION**0460 - 000001 - 41114037**

Ces conditions sont indissociables des conditions générales ci-jointes auxquelles il y a lieu de se référer pour l'application des présentes. Bail conforme à la loi 89 462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi N° 94-624 du 21 Juillet 1994.

BAILLEUR

Madame REVELLAT EVELYNE faisant élection de domicile au siège social de son mandataire et représenté par celui-ci

MANDATAIRE

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE LE PALATIN - CENTRE EUROPE - B.P. 40160 83418
HYERES CEDEX

PRENEUR(S)

Madame NOVERO Martine née BALTHAZARD le 09/04/1958 à BLIDA (ALGERIE)
ET Monsieur NOVERO Alain né le 14/08/1953 à HYERES (83)

SITUATION DES LIEUX LOUES**195 AVENUE ALPHONSE DAUDET - LE MOULIN VIEUX - 83250 LA LONDE LES MAURES****DESIGNATION DU(DES) BIEN(S) LOUE(S) (Pour détail se référer à l'état des lieux)**

Maison Type 4
Surface : 90 m2 environ

DESCRIPTIF DU(DES) BIEN(S) LOUE(S) (Pour détail se référer à l'état des lieux)

Chauffage : INDIVIDUEL ELECTRIQUE
Eau Chaude : INDIVIDUELLE ELECTRIQUE
Eau Froide : INDIVIDUELLE
ENTREE - COULOIR - SEJOUR - 3 CHAMBRES - SALLE DE BAINS - WC - CUISINE (électro-ménager à titre gracieux) - TERRASSE - CELLIER - BUANDERIE - ATELIER EN ANNEXE
TERRAIN D'ENVIRON 400 M² DONT L'ENTRETIEN EST LOCATIF

Tantièmes de participation aux charges (donnés à titre indicatif, seuls ceux figurant sur le Règlement de Copropriété ou ses additifs restent applicables)

DUREE - PRISE D'EFFET - REVISION DU LOYER - INDICE DE REFERENCE**BAIL DE TROIS ANS**

DATE DE SIGNATURE DU BAIL INITIAL	: 01/11/2010
DATE D'EFFET DU BAIL RENOUVELE	: 01/11/2013
DATE DE FIN DE BAIL	: 31/10/2016
FREQUENCE DE REVISION DU LOYER	: Annuelle
DATE DE PROCHAINE REVISION	: 01/11/2014
INDICE DE BASE	: IRL 2eme trimestre 2013 soit 124.44

Le Palatin - Centre Europe BP 40160 - 83418 Hyères cedex
Tél. 04 94 12 50 50 - Fax 04 94 12 50 65 - info@c-g-i.fr - www.billon-cgi.com

AGENCES : HYÈRES - LA LONDE - LE LAVANDOU
Centre de Gestion Immobilière - C.G.I. SAS au capital de 59 520 € - B 326 700 648 RCS Toulon. TVA intracommunautaire FR 85 326 700 648.
Carte professionnelle N° 2193 délivrée par la préfecture du Var. Caisse de garantie CGI Assurances 89 rue La Boétie 75008 Paris.
Membre de la Fédération Nationale de l'Immobilier (F.N.A.I.M.).

**BILLON
IMMOBILIER**
Gérons ensemble

LOYER - CHARGES - EXIGIBILITE

MONTANT DU LOYER : 1146.83 EUROS
ACOMPTE DE CHARGES : NEANT
PERIODICITE DE REGLEMENT : Mois
PAYABLE DANS LES BUREAUX DU MANDATAIRE DU BAILLEUR LE PREMIER JOUR DU MOIS OU DU TRIMESTRE CIVIL EN COURS SELON PERIODICITE DE REGLEMENT

DEPOT DE GARANTIE

RECU PAR LE MANDATAIRE, A TITRE DE DEPOT DE GARANTIE LA SOMME DE : 1090,00 - Euros

CLAUSES PARTICULIERES :

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 locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone HORS ZONE

CI ANNEXE LE DOSSIER CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DE LA LONDE LES MAURES + LE DPE

Toutes les autres clauses particulières du bail initial demeurent inchangées

Les signataires du présent bail sont cautions solidaires réciproques l'un de l'autre même en cas de dédit de l'un d'eux tant que le bail se poursuivra.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions générales ci-jointes, ainsi que des clauses dactylographiées ou manuscrites, qui toutes sont de rigueur.

FAIT EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

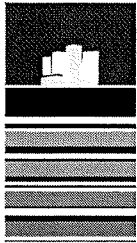
A HYERES, Le 28 M 2013

Pour le Bailleur

Le(s) Locataire(s)

Centre de Gestion Immobilière
SERVICE GERANCE
RUE PALATINE
63418 HYERES
Téléphone : 04 94 14 00 50
Geolys - Centre Europe
Boulevard Simonon
CEDEX

AN
9N



**BILLON
IMMOBILIER**

COPROPRIÉTÉ
GESTION
LOCATION
TRANSACTION

**BAIL D'HABITATION
CONDITIONS GENERALES**
(Locaux à usage d'habitation principale –
Locaux à usage mixte professionnel et
habitation)

LOI 89-462 du 6 juillet 1989.

**Modifiée par les lois : 94-624 du 21 juillet 1994 ; 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;
2001-1135 du 3 décembre 2001 ; 2002-73 du 17 janvier 2002 ; 2008-111 du 8 février
2008**

**Complétée par les Lois : 2006-872 dite Loi « E.N.L » du 13 juillet 2006 ; 2007-290 du 5
mars 2007 ; 2007-297 du 7 mars 2007.**

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

DESTINATION

Les lieux sont loués pour habitation personnelle et familiale du preneur.

En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives et 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.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières.

Il n'est pas autorisé au preneur de faire occuper les locaux loués de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou autres personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.

Il est également interdit au preneur de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer, et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur, ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le preneur déclare bien les connaître pour les avoir visités et les accepte dans leur état actuel. Un état des lieux contradictoire ou par huissier, à frais partagés, sera dressé lors de la remise des clés.

DUREE

La durée et la prise d'effet du présent bail sont fixées par les conditions particulières. Mais pour le cas où l'immeuble serait construit sur le terrain d'autrui, cette durée ne pourra excéder la date d'expiration de bail du terrain.

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 extra-judiciaire 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.

AN
9W

LOYER

Le loyer est stipulé portable au domicile du mandataire du bailleur.

→ REGLEMENTS

ils doivent être effectués par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé à l'une ou l'autre des parties. La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté ou le bailleur crédité.

Le loyer étant stipulé portable, le preneur s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire, en même temps que le loyer les frais de papeterie et d'envoi de l'avis d'échéance émis, à moins qu'il ne vienne la retirer.

→ CLAUSE D'INDEXATION

le loyer sera automatiquement, sans préavis ni notification, révisé à la date prévue aux conditions particulières, proportionnellement à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Lorsqu'il ne sera plus légalement applicable, on le remplacera par l'indice qui lui sera substitué.

Pour information : La loi N°2008-111 du 8 février 08 pour le pouvoir d'achat a été publiée au JO du 9/02/08 :

1. le montant du dépôt de garantie est ramené à un mois pour les baux d'habitation signés à compter du 09/02/08.
2. l'IRL est remplacé, pour tous les contrats en cours, par l'indice de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL).

Dans le cas où un texte d'ordre public limiterait le taux d'évolution fixé ci-dessus, la présente clause conserverait toute sa valeur dans cette limite, de même tout texte d'ordre public autorisant une variation supérieure ou supplémentaire recevrait pleinement application.

→ CHARGES

Le preneur remboursera au bailleur les charges grevant les biens loués, telles que celles-ci sont fixées par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Il paiera à chaque échéance un acompte provisionnel et règlera le solde de la régularisation annuelle. Cet acompte sera recalculé, chaque exercice selon les prévisions pour le nouvel exercice. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est due au prorata du temps d'occupation.

Le calcul de ces charges est basé sur les tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

Dans le cas où la quote-part du loyer inhérente à la partie louée à usage professionnel serait assujettie à la TVA sur option, ce que le locataire a accepté expressément, il s'oblige à la payer. Par ailleurs, en cours de bail, le bailleur se réserve la faculté d'assujettir le loyer à la TVA au taux qui sera en vigueur à la charge du locataire, ce que ce dernier accepte expressément.

Le preneur acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation (téléphone, télévision, PC, chaudière gaz).

DEPOT DE GARANTIE

Il est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du preneur, notamment la restitution en bon état des biens loués et de leurs équipements. Le bailleur pourra retenir sur cette somme le montant des dégradations et défauts de fonctionnement qui seraient constatés au départ du preneur ainsi que toutes indemnités dues au bailleur en raison de la violation des clauses et conditions du présent bail. Il n'est pas productif d'intérêt.

Le bailleur a la faculté de conserver une provision complémentaire pour couvrir les charges en attendant leur liquidation en fin d'exercice (civil ou de copropriété selon le statut de l'immeuble).

Le dépôt de garantie sera restitué, sans intérêt au preneur 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 preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont il pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Le dépôt de garantie ne pourra servir de prétexte au preneur pour retarder le paiement complet du loyer et des charges à chaque échéance ni être affecté au règlement des derniers mois de loyer ou charges lorsque la location prendra fin.

OPPOSABILITE

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.



AN
AN

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les preneurs, en cas de pluralité de locataires, et toute personne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la Loi du 6 juillet 1989 seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou à l'autre des co-titulaires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, étant précisé qu'elle cessera de produire ses effets uniquement lorsque les preneurs auront libérés les lieux et remis les clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble, objet des présentes, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation du présent bail.

Le preneur accepte que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, dès lors que la vente lui aura été notifiée conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie.

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire 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 devra :

- 1- Tenir les lieux loués toujours garnis de meubles et de matériel en quantités et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
- 2- **Entretenir les lieux loués ainsi que leurs accessoires et équipements, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret (joint en annexe).**
- 3- Entretenir et réparer à ses frais les portes, sonnettes, interphones commandant le portier-robot, fenêtres (masticage des vitres compris), ciels vitrés, leurs ferrures et leurs grillages de protection, serrures, volets, volets roulant (et plus particulièrement leurs sangles et chaînettes), abat-jour, stores, persiennes, appareils sanitaires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, cabinets d'aisance, y compris les réservoirs de chasse, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets, carrelages (que le preneur ne pourra recouvrir de revêtement de sol sans l'accord écrit préalable du bailleur), vidoirs à ordures, et tous appareils ménagers (réfrigérateur, séchoir à linge, aspirateurs de fumée, etc.).
- 4- Ne pas installer d'appareils ménagers et de chauffage électriques sans s'être assuré que les lignes et le compteur de l'appartement sont adaptés à la puissance utilisée.
Se conformer aux prescriptions et injonctions relatives aux règles de stockages des produits dangereux de l'article L 129-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 5- 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 par an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Le preneur 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.
- 6- Laisser ramoner les conduits de fumée à toute réquisition du bailleur ou du syndic sans préjudice de son obligation personnelle de faire ramoner s'il y a lieu. Nonobstant les ramonages effectués par le bailleur ou le syndic, le preneur demeurera responsable des feux et incendies selon les articles 1733 et 1734 du Code Civil. N'utiliser les conduits de fumée que pour le seul usage auquel ils ont été destinés. Le bailleur se réserve la possibilité de supprimer l'usage d'un ou plusieurs conduits de fumée.

AN
AN

- 7- Etre autorisé expressément et par écrit par le bailleur s'il souhaite installer un chauffage à combustion lente au gaz ou au fuel. Le preneur aura alors à fournir un projet détaillé d'installation. Ces travaux ne pourront être réalisés que par une entreprise agréée dont les coordonnées auront été transmises au préalable au bailleur. Le preneur s'interdit toute reprise à titre gratuit ou onéreux d'appareil au gaz ou au mazout appartenant au locataire précédent, à moins qu'il ne puisse fournir au bailleur une facture d'installation par une entreprise agréée avec tubage ou chemisage selon le cas et l'autorisation écrite du bailleur pour cette installation. Le preneur déclare accepter les conditions posées par le bailleur dans l'autorisation d'installer un appareil de chauffage. **Le preneur reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de ces interdictions le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.**
- 8- **Pour les appareils au gaz, s'assurer que l'appareil a été régulièrement entretenu par une entreprise agréée et ne pas remettre l'appareil en service sans avoir souscrit un contrat d'entretien et avoir fait faire une première vérification des appareils par cette entreprise.**
- 9- Procéder à l'aération et à la ventilation des lieux afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ; ne pas obstruer, même partiellement, les orifices de prises et évacuation d'air ; ne pas obstruer, même partiellement, les conduits de ventilation, n'y brancher aucun appareil et les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic ; nettoyer périodiquement les orifices de ventilation mécanique contrôlée afin d'éviter toute diminution de la circulation d'air, les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic.
- 10- **Ne pas percer (pour la pose de chevilles par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence.**
- 11- Prendre toutes précautions lors de l'usage de la douche et du lavage des carrelages afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire à l'étage inférieur. Remplacer les joints de sanitaire ou chauffage défectueux. **Veiller à ce que l'eau ne puisse s'infiltrer entre les revêtements muraux et les évier, baignoires, bac à laver, receveurs de douches et lavabos équipant l'appartement loué ; pour cela garnir tous interstices à l'aide d'un joint adapté.**
- 12- Déboucher et réparer à ses frais, les évier, appareils sanitaires, WC, y compris leurs siphons. L'usage abusif de détergents est dommageable pour les tuyauteries : il entraînera la responsabilité du preneur.
- 13- En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les évier, lavabos et salles de bains, le preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait et le bailleur ou le syndic se réservant au besoin de boucher ces appareils. Prendre, en outre, toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, en aval des coffrets de distribution, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés.
- 14- Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans son appartement que dans ses annexes (cave, grenier). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. Conformément à l'article 2 de la loi 99-471 du 8 juin 1999, le preneur 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'éradications nécessaires.
- 15- Ne pas revêtir les murs et plafonds de papiers peints et peintures de couleurs et dessins hors du commun ni de matériaux formant relief. Dans l'hypothèse où la pose de revêtements muraux occasionnerait des dégradations irréversibles, le locataire devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.
- 16- Entretenir la vitrification des parquets, nettoyer et maintenir en bon état d'entretien les revêtements de sol. En particulier, veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille », l'écoulement d'eau d'arrosage des plantes vertes, la chute d'objets ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leurs dégradations intervenues pendant la durée du bail entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du locataire.
- 17- Ne pas revêtir les sols de revêtements autres que ceux existant sans autorisation préalable écrite du bailleur qui en fixera les modalités de mise en œuvre. A défaut, le preneur sera tenu de remettre, à ses frais, les lieux en l'état.
- 18- Remplacer les vitres, verres des ciels vitrés, verrières, dalles et jours de sous-sols cassés.
- 19- Les jours de vents, maintenir en position haute les tentes et les stores toile.
- 20- S'il existe un jardin privatif, le maintenir, ainsi que ses équipements et ses plantations, en parfait état d'entretien et de propreté. Tondre régulièrement la pelouse aux heures autorisées, arroser les plantations, faire tailler les haies végétales, etc.La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- 21- Si les lieux sont équipés du téléphone par abonnement souscrit par le propriétaire, assurer le paiement des redevances d'abonnement et du coût des communications, directement à France Télécom, et justifier de ce paiement au bailleur ou à son mandataire.
- 22- Ne faire placer d'antennes d'émission et de réception radiophoniques privées et de télévision sur la couverture de l'immeuble qu'après avoir demandé d'autorisation écrite du bailleur et du syndic, cette demande devant être accompagnée d'un projet descriptif détaillé de l'installation. En outre, cette antenne



- 23- devra être posée par un installateur qualifié suivant les règles de l'art et les prescriptions administratives : ses attaches de fixation devront être périodiquement vérifiées et remplacées chaque fois que cela sera nécessaire. D'une manière générale, toute installation d'antenne extérieure individuelle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2 juillet 1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble. A son départ, le preneur devra faire procéder à l'enlèvement de l'antenne. Le preneur restera seul responsable de tous dommages que cette antenne pourrait occasionner tant à des personnes qu'à des choses, notamment par sa chute, même si celle-ci est consécutive à une tempête ou grand vent exceptionnel. Dans le cas où l'immeuble serait équipé d'un réseau collectif de télévision, le preneur devra se raccrocher à cette antenne et devra régler au bailleur sa quote-part des dépenses d'entretien et de remplacement. Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, son mandataire, le syndicat des copropriétaires ou son syndic en cas de perturbations et défauts de la réception des émissions télévisées et radiophoniques. Dans le cas où l'appartement bénéficierait d'un service collectif de vidéo communication (câble), le preneur devra rembourser au bailleur la part lui incombant dans la redevance annuelle due pour ce service.
- 24- Ne pas changer la distribution des lieux loués ; ni y faire de transformations sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Si cette autorisation est accordée, le preneur devra faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et, le cas échéant, sous la direction et la surveillance d'un homme de l'art. 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 réalisées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, au frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 25- Dans le cas où les lieux loués ont bénéficié à la construction de l'aide financière de l'Etat, respecter dans toutes leurs dispositions les prescriptions légales s'y rapportant dont le preneur déclare avoir eu connaissance.
- 26- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur et du registre des délibérations des assemblées générales des copropriétaires, dont le preneur déclare avoir pris connaissance. Il devra, à l'avenir, se conformer aux décisions des assemblées générales des copropriétaires, ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble, par le bailleur, le syndic et leurs préposés. Il en sera ainsi notamment pour l'usage de l'ascenseur (tout transport de meubles est interdit).
- 27- Ne rien déposer dans les cours, allées, escaliers, vestibules d'étages, couloirs de caves et de greniers. Les bicyclettes et voitures d'enfants devront être entreposées dans les locaux prévus à cet effet s'il en existe.
- 28- Ne déposer dans les caves et les greniers aucun objet, meuble ou marchandise, ayant quelque valeur, en raison des risques de cambriolage ou de détérioration par les eaux.
- 29- Ne rien entreposer sur les balcons, bow-windows ou loggias ; ne pas étendre du linge ; ne placer en-dehors de ouvertures ni pot de fleurs, ni linge, ni autres objets.
- 30- Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne jamais secouer de la salade ni battre de tapis-brosses sur les paliers. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias.
- 31- Ne placer aucun écriteau aux fenêtres, balcons et loggias, ni poser de notes, avis ou lettres à l'intérieur de l'immeuble.
- 32- Veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel. En toute hypothèse, tous bruits, quelle qu'en soit la cause, sont interdits de 22 heures à 7 heures du matin.
- 33- **S'interdire, conformément à l'article L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en entravant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou en empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté (infraction punie de deux mois d'emprisonnement et 3 750 € d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende).**
- 34- Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet. Leur interdire des allées et venues répétées dans les montées d'escaliers et halls d'entrée de l'immeuble. Les enfants, pendant leurs jeux, restent sous la garde de leurs parents qui :
- d'une part, demeurent responsables de tous dégâts et accidents dont leurs enfants seraient les auteurs ;
 - d'autre part, ne pourront en aucune manière, au cas où leurs enfants seraient victimes d'accidents, soit à la suite de leurs propres agissements, soit à la suite d'agissements d'autres enfants, rechercher la responsabilité du bailleur, du syndicat des copropriétaires et de leurs mandataires et préposés.
- 35- Ne pas avoir d'animal susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou les voisins, ou pouvant porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Les animaux domestiques ne devront pas divaguer dans les parties communes. Leurs propriétaires seront, en tout état de cause, responsables des dégâts occasionnés. De plus, le locataire s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999.

AN
AN

- 36- Après 21 heures, veiller à refermer avec soin la porte d'allée.
- 37- Ne jamais jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou de les dégrader, d'enflammer des débris ou de blesser les préposés à leur enlèvement : on devra emballer tout ce qui risque de salir les colonnes vide-ordures, ou de leur communiquer une mauvaise odeur. Ne pas jeter d'objets en verre ou de bouteilles, même en plastique, ni de liquides. Donner libre accès à l'entreprise chargée de leur débouchage. Le preneur supportera tous frais d'intervention nécessités par une mauvaise utilisation.
- 38- **Faire placer à ses frais, sur sa boîte aux lettres, sur sa porte palière et sur les tableaux interphone et occupants, une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaques de l'immeuble, et faire également placer devant sa porte palière un tapis-brosse du même modèle que les autres tapis-brosses de l'immeuble.**
- 39- Ne pouvoir exiger le service du chauffage collectif que du 15 octobre au 15 avril.
- 40- Respecter à l'intérieur de l'enceinte du groupe immobilier les prescriptions du code de la route et du règlement de copropriété, ne jamais faire stationner de véhicule en dehors des emplacements prévus à cet effet. Les véhicules doivent circuler au pas (10 km/h). Le parking banal étant destiné à la desserte journalière du groupe immobilier, le preneur ne devra faire stationner qu'un seul véhicule et jamais plus de trois jours consécutifs.
- 41- Faire enlever à ses frais, en cas de réfection des souches de cheminées, les antennes ou autres appareils à son usage et les faire remettre en place, après l'exécution des travaux. Faire déposer et remettre également à ses frais les tubages et aspirateurs non installés par le propriétaire.
- 42- Rembourser au bailleur ou au syndic sur leur première demande, par des provisions à chaque échéance de loyer et de solde sur justification de facture, le coût de l'abonnement de vérification et d'entretien des appareils individuels d'eau chaude et de chauffage : chauffe-eau, chauffe-bains, générateurs à gaz et chaudières. Le preneur s'engage, au cas où le bailleur ou le syndic n'aurait pas souscrit un tel abonnement à en souscrire un lui-même auprès d'une entreprise spécialisée. Si l'immeuble est équipé d'une installation collective d'eau chaude et de chauffage central et si la fourniture du gaz pour les besoins des cuisines est assurée par abonnement forfaitaire collectif, le preneur, même s'il ne fait pas usage de cet équipement, se déclare d'accord pour rembourser au bailleur la quote-part lui incombant dans le coût de cet abonnement et renonce à un comptage individuel de sa consommation de gaz.
- 43- Pendant toute absence de plus de deux jours, déposer les clés des lieux chez une personne de son choix demeurant dans la même localité ou localité limitrophe, personne dont il communiquera le nom, l'adresse et le numéro de téléphone au gardien-concierge ou responsable de l'immeuble, pour permettre l'intervention des entreprises en cas d'inondation, incendie, etc.
- 44- Supporter, lors même que leur durée dépasserait quarante jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte locaux et appartements des autres étages. Renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de modification de structure ou esthétique (exemple canalisation en apparent). Tous les objets mobiliers, quel que soit leur mode de fixation, seront déplacés et replacés par les soins du preneur et à ses frais.
- 45- N'exercer aucun recours ni réclamation contre le bailleur ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic, au cas où ses derniers décideraient de modifier l'emplacement de la loge du gardien-concierge, ou éventuellement de supprimer ce service ;
- 46- Accepter la suppression d'ouvertures, de jours de souffrance ou de sous-sol, à la suite de travaux effectués par les propriétaires voisins.
- 47- Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués si ce retard est imputable au précédent locataire. Il en serait de même si, à la date prévue pour l'emménagement, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués n'étaient pas terminés. Mais si ce retard dépasse une durée d'un mois le présent bail pourra être résilié sans indemnité de part ni d'autre, à la volonté du preneur qui devra faire connaître sa décision par lettre recommandée, dans les huit jours qui suivront l'avis qui lui aura été donné par le bailleur de cette impossibilité d'occuper.
- 48- Laisser visiter à toute époque les locaux loués par le bailleur ou le syndic, leurs mandataire ou tout autre personne autorisée par eux, notamment tout huissier de justice requis pour effectuer des constatations, et donner libre accès au personnel chargé des relevés des compteurs.
- 49- Si les lieux loués constituent un immeuble en totalité, le preneur :
- se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et de voirie concernant ledit immeuble au point de vue de la vidange, du curage des canalisations et de la fosse d'aisance, du ramonage, de l'enlèvement des ordures ménagères et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige.
 - Assurera le parfait état d'entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et ne modifiera les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
 - Assurera le parfait entretien des bassins, objets meublants du jardin, terrasses, éclairage extérieur, portes ou barrières automatiques, etc. et prendra toutes dispositions pour éviter des dégradations (gel ...)
 - Fera tailler par un homme de l'art les arbres qui s'y trouvent, remplacera ceux qui viendraient à périr.
 - Ne déposera rien, ni ne fera aucune édification dans ce jardin.
- 50- Si les lieux loués constituent une maison individuelle, le preneur :
- assurera le parfait entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et ne modifiera les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il fera tailler par un homme de l'art, les arbustes, haies, qui s'y trouvent, remplacer ce qui viendrait à périr.

- Assurera le parfait entretien des bassins, objets meublants du jardin, terrasses, éclairage extérieur, portes ou barrières automatiques, etc. et prendra toutes dispositions pour éviter des dégradations (gel ...)
- Ne portera pas atteinte à la propreté et à la sécurité du lotissement et de ses abords, notamment par le stockage de matériaux, produits dangereux, constructions même provisoires.
- Se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et voirie au point de vue de la vidange, de l'enlèvement des ordures ménagères et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige.

ASSURANCES RESPONSABILITES ET RECOURS

Le preneur s'engage à :

- 51- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 (disposition d'ordre public : article 7c de la Loi du 6 juillet 1989.
- 52- Répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code Civil.
- 53- Contracter une assurance pour l'ensemble des risques incendie, d'explosion, de dégâts par les eaux, bris de glace, vols, et des actes accomplis par lui-même, les membres de sa famille et les personnes vivant à son foyer pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur ou de son mandataire, du syndicat des copropriétaires, des occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, auprès d'un compagnie notoirement solvable, à qui le preneur déclarera expressément la renonciation générale à recours énoncée à l'article 32 ci-avant.
- 54- **Le preneur s'engage à remettre au bailleur, à la remise des clés ou au plus tard le jour de la signature du présent bail, une attestation de son assureur indiquant la nature, le numéro et le montant des garanties de ses polices. Il sera tenu de continuer l'assurance pendant toute la durée de son occupation et de justifier chaque année de cette assurance et du paiement régulier des primes, sans que l'absence de demande de justificatif puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur. Clause résolutoire : à défaut, le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail de plein droit, par simple ordonnance de référé, un mois après un commandement resté infructueux.**
- 55- Répondre de tous les dommages subis ou causés par les équipements, les installations dont il a la charge ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de chauffage, d'eau, de gaz, d'électricité, même celles établies par le propriétaire ou par le précédent locataire).
- 56- Ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 57- Rembourser toute surprime d'assurance résultant du fait de son occupation, tant au bailleur qu'au syndicat de copropriétaires et aux autres occupants de l'immeuble et faire connaître au bailleur, immédiatement et par écrit, toute modification qui viendrait à se produire tant dans la nature, la quantité et la valeur de tous biens meublés qui se trouvent dans les lieux loués, que dans les taux des primes d'assurances qu'il paie.
- 58- **Déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.**
- 59- Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété des faits ou défauts pouvant entraîner leur responsabilité, étant précisé qu'à défaut de cet avertissement la responsabilité du bailleur ou de son mandataire, de la copropriété et du syndic, ne saurait être engagée.
- 60- Laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacance.
- 61- Sauf faute du bailleur, renoncer à tous recours contre le bailleur, et son mandataire :
 - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel, dont le preneur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
 - de toutes déficiences et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs ;
 - des faits et gestes du gardien-concierger, s'il y en a un ;
 - de toutes conséquences de l'émeute, de l'attentat avec ou sans explosif, de la force majeure (grêle, gel), du cas fortuit, de fait de grève et en général de tous faits imprévisibles ;
 - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

AN
AN

SORTIE – VISITE DES LIEUX – ETAT DES LIEUX

Le preneur est tenu de :

- 62- Laisser visiter les locaux loués au moins trois jours ouvrables par semaine qui lui seront indiqués par le bailleur et pendant deux heures chaque jour, pendant les six mois précédant son départ ou en cas de mise en vente des locaux loués. Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.
- 63- Supporter l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur pendant les mois précédant son départ.
- 64- Payer le dernier terme du loyer et les charges à l'échéance convenue. Justifier du paiement de ses impôts et faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse dans le même délai.
- 65- Laisser à la fin du bail, sans indemnité, sous réserve de l'application de la législation en vigueur, les embellissements et améliorations quelconques, ainsi que tous les agencements, aménagements et installation qui ne pourraient être enlevés sans dégradations : le bailleur se réserve le droit, d'exiger du preneur la remise des locaux et équipements en leur état primitif.
- 66- Vérifier, à la fin du déménagement du mobilier, que l'entreprise chargée de cette opération n'a causé aucune dégradation dans l'immeuble. Si les dommages ont été occasionnés, le preneur doit sans délai aviser le bailleur, en lui faisant connaître le nom et l'adresse de cette entreprise, dont il sera responsable si elle ne procède pas à la réparation des dégradations.
- 67- Rendre toutes les clés des lieux au bailleur ou à son mandataire à l'exclusion de toute autre personne, après les avoir vidés de tous meubles et objets, les avoir convenablement nettoyés, le jour pour lequel le congé a été donné, sans que cette remise vaille décharge des réparations dont il peut être tenu et des loyers et charges restant dus jusqu'à la fin du préavis.
Les caves, greniers, garage et toutes annexes auront été entièrement débarrassés et nettoyés. Immédiatement avant la remise des clés, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties : pour permettre la vérification du bon état de l'installation électrique, le courant ne devra pas avoir été coupé et tous les points d'éclairage seront munis d'ampoules. Le preneur s'engage douze jours au moins avant son départ à contacter le bailleur pour convenir d'une date afin d'effectuer avec lui un état des lieux contradictoire. A défaut le bailleur fera dresser un constat par huissier à frais partagés. Aucun état des lieux ne sera effectué le dimanche ou jour férié.

68- Communiquer impérativement sa nouvelle adresse en cas de départ.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, technologiques et sismique sera annexé au présent bail au cas où l'immeuble dont dépendent les lieux loués est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

En outre, le bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

A ce titre, le preneur s'interdit tout recours envers le bailleur.

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'effet du présent bail est soumis aux deux conditions suspensives suivantes :

- 1- La libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant ;
- 2- La réception des lieux par le bailleur ou son mandataire s'il s'agit de locaux neufs ou rénovés.

En conséquence, toutes les sommes versées par le preneur à l'occasion de la signature du présent bail sont, de convention expresse, considérées comme des consignations en compte et à valoir sur les honoraires de location, frais de rédaction d'acte, dépôt de garantie, loyers, acomptes sur charges et, dans cet ordre, seront soit imputées sur les sommes dues à ces divers titres si le bail prend effet, soit restituées au preneur si l'une des deux conditions suspensives ci-dessus est réputée défailli.

Si la libération des lieux ou leur réception n'étaient pas intervenues à la date d'effet du présent bail telle qu'elle est stipulée à la clause des conditions particulières « Durée – prise d'effet », les parties conviennent d'ores et déjà que la date d'effet du bail sera reportée au lendemain de la libération ou de la réception des lieux, sans

AN
9N

toutefois que se report puisse excéder un mois, sauf prorogation amiable ultérieure et sauf faculté laissée au preneur par le bailleur de reprendre sa pleine et entière liberté.

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives n'est pas réalisée à la date limite ci-dessus définie, elle sera réputée défailli conformément à l'article 1176 du Code Civil. Dans ce cas, le présent bail sera considéré comme n'ayant jamais existé, et les sommes consignées seront, dans un délai maximum de quinze jours, restituées. Chaque partie se trouvera alors dégagée de toute obligation à l'égard de l'autre. L'exercice du droit de désistement par le preneur produira les mêmes effets.

Le preneur reconnaît que la non réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives est indépendante de la volonté du bailleur ou de son mandataire, la responsabilité relevant du fait de tiers. Il déclare par conséquent renoncer à tous recours envers le bailleur ou son mandataire.

RESILIATION DU BAIL

➔ PAR LE BAILLEUR

- Résiliation volontaire

A l'échéance du contrat en prévenant le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification par acte d'huissier avec préavis de six mois.

Le motif du congé par le bailleur doit être fondé :

- sur la reprise du logement (à l'exclusion des bailleurs personnes morales) pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par 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. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Le bailleur devra alors se conformer aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994.
- sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le preneur de l'une des obligations lui incombant aux termes du présent bail et en respectant les mêmes formes et délais que ci-dessus.

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.

- Résiliation judiciaire

Le bailleur peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires dans les conditions définies sous le titre « CLAUSE RESOLUTOIRE »

➔ PAR LE PRENEUR

A tout moment, en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification par acte d'huissier trois mois à l'avance, le preneur peut résilier le présent bail sans motif.

Le délai est réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi que le preneur devra expressément justifier (attestation ou tout autre document justifiant de la situation visée). Le délai de préavis est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour ceux bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI). Le preneur devra aussi expressément justifier qu'il remplit ces conditions.

Le congé ainsi donné par le preneur doit toujours être accompagné du congé donné par son conjoint s'il y a.

En cas de PACS, le congé doit être donné par l'un et l'autre des partenaires ;

En cas d'indivision, le congé doit être donné par tous les indivisaires ;

En cas de colocation, le congé doit être donné par tous les colocataires.

A défaut, en cas de congé donné par un seul, celui-ci restera solidairement responsable des loyers, charges et accessoires avec le conjoint, le partenaire, l'indivisaire ou le(s) colocataire(s) jusqu'à restitution des lieux.

➔ 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 – DECES DU LOCATAIRE ».

➔ COMPUTATION DU DELAI DE PREAVIS

Dans tous les cas, pour les parties au contrat, le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la signification de l'acte d'huissier.

AN
MN

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution 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 d'un seul terme de loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- En cas de non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Si le preneur se refuse à quitter les lieux loués, le bailleur pourra obtenir son expulsion par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toutes circonstances, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme réglée qu'après encaissement du chèque et la clause résolutoire sera acquise au bailleur s'il l'entend, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

ABANDON DU DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le preneur, 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 de 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 de domicile ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

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

- sans préjudice des sixièmes et septième alinéas de l'article 832 du Code Civil, au conjoint survivant ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, 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 personne 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 de domicile par ce dernier.

RECouvreMENT DES SOMMES DUES – CLAUSE PENALE – RECouvreMENT JUDICIAIRE

Il est rappelé que le paiement, à terme convenu, des loyers, charges et accessoires est une obligation essentielle du bail posée par l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989 (disposition d'ordre public).

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, le preneur s'engage à régler au bailleur à titre de clause pénale visée par les articles 1152 et 1226 et suivants du Code Civil :

- si le bailleur a adressé au preneur une correspondance par lettre simple, pour une quittance même impayée partiellement, une indemnité égale à deux fois le coût d'affranchissement d'une lettre recommandée avec A.R.
- si le bailleur a adressé au preneur une mise en demeure, pour une quittance même impayée partiellement, une indemnité égale à cinq fois le coût d'affranchissement d'une lettre recommandée avec A.R.
- si le bailleur a fait intervenir un huissier et plus généralement a exercé des poursuites par voie judiciaire, une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues, cela en sus des frais répérables, intérêts de droit et application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civil.

Ces majorations ne constituent en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur, sans que cette stipulation puisse faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire ci-dessus.

Conformément à l'article 1230 du Code Civil, le recouvrement judiciaire des sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires sera précédé de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec AR à la diligence du bailleur ou de son mandataire. Cette mise en demeure sera notifiée au preneur ainsi qu'à toute personne qui, le cas échéant, se serait portée caution solidaire pour l'exécution des obligations résultant du présent bail.

Toute injonction demeurée infructueuse huit jours après son envoi entraînera, sans aucun autre avis, la délivrance au débiteur ainsi qu'à toute personne qui, le cas échéant, se serait portée caution solidaire, d'un commandement ou d'une sommation de payer par ministère d'huissier.

Ces interventions, diligentées par le bailleur ou son mandataire, sont rendues nécessaires en raison du manquement, par le preneur, à son obligation de paiement. Aussi, avant même qu'une juridiction ne prononce une condamnation à l'encontre du débiteur, tous frais, dépens et débours exposés par le bailleur ou son mandataire, tous honoraires d'avocat ou d'expert, tous droits et émoluments d'huissier en vue d'obtenir le

AN
9N

règlement des loyers ou charges non payés à l'échéance, seront à la charge du preneur à titre d'indemnité compensatrice au sens de l'article 1152 du Code Civil.

INDEMNITES D'OCCUPATION

Le preneur ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle fixée de convention expresse entre les parties, égale au dernier terme mensuel dû (loyer, charges et accessoires) en vertu du présent bail.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou du mandataire, relatives aux conditions énoncées ci-dessus ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque : le bailleur et son mandataire pourront toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de quinze jours.

TRAITEMENT INFORMATIQUE (Loi du 6 janvier 1978)

Le preneur autorise expressément le mandataire à saisir l'ensemble des informations contenues dans les présentes sur fichier informatique, celui-ci pouvant exercer son droit d'accès et de rectification des données personnelles le concernant auprès du mandataire du bailleur. Le preneur pourra exercer se droit par l'envoi d'un simple courrier.

ELECTION DU DOMICILE

Dans l'intérêt réciproque des parties, pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant à l'immeuble (notamment d'éventuels appels en garantie), le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le bailleur fait élection de domicile en les bureaux de son mandataire.

LE PRENEUR DECLARE EXPRESSEMENT AVOIR PRIS CONNAISSANCE ET ACCEPTER SANS RESERVES CES CONDITIONS GENERALES QUI SONT INDISSOCIABLES DES CONDITIONS PARTICULIERES.

LE PRESENT BAIL A ETE FAIT

A

, LE

28 M 2013

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES

Pour le Bailleur
Son mandataire

Pour le (ou les) Locataire (s)
Lu et approuvé « signature »

Lu et approuvé

Centre de Gestion Immobilière
SIRENE 312 342 342
"LE PALATIN" Centre Europe
Rue Georges Simenon
13400
83418 L'ESTERLE CEDEX
Téléphone : 04 94 12 60 50

Cautionnaire

[Signature]
[Signature]

AN
KV

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987

Définition de la notion « d'entretien courant » et « de réparations locatives »
(hors détériorations immobilières)

Art. 1^{er} : *Sont des réparations locatives les **travaux courants** et, de **menues réparations**, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.*

Ont notamment le caractère de travaux locatifs les réparations énumérées ci-après, (sans que cette liste soit limitative).

1. PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

1.1. 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.

1.2. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

1.3. DESCENTES D'EAU PLUVIALES ET GOUTTIERES

- Dégorgement des conduits.

2. OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

2.1. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES

- Graissages 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.

2.2. VITRAGE

- Réfection des mastics,
- Remplacement des vitres détériorées.

2.3. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET VOLETS

- Graissage,
- Remplacement notamment des cordes poulies, ou de quelques lames, enrouleurs.

2.4. SERRURES ET VEROUS DE SECURITE

- Graissage,
- Remplacement des petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

2.5. GRILLE

- Nettoyage et graissage,
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

3. PARTIES INTERIEURES

3.1. MAINTIEN EN ETAT ET PROPRETE

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

3.2. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL

C

*AN
9N*

- Encaustiquage pour les parquets bruts et entretien courant de la vitrification pour les parquets vernis,
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccord de moquettes et autres revêtements de sol notamment en cas de tâches et de trous.

3.3. PLACARDS ET MENUISERIES TELS 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.

4. INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

4.1. CANALISATIONS D'EAU

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

4.2. CANALISATIONS DE GAZ

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération (nettoyage des WC),
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

4.3. FOSSES SEPTIQUES, PUISSARDS ET FOSSES D'AISSANCE

- Vidange.

4.4. 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 de joints, clapets et presse étoupe des robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

4.5. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES

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

5. EQUIPEMENT D'INSTALLATION D'ELECTRICITE

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

6. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

6.1. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :

- Réfrigérateur, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

6.2. MENUES REPARATIONS: nécessité par la dépose des bourrelets.

6.3. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT : des joints des vidoirs.

6.4. RAMONAGE

- Des conduits d'évacuation des fumées,
- Des gaz et conduits de ventilation.

RECEVU

[Signature]

AN
AN

REGLEMENT INTERIEUR DE VOTRE IMMEUBLE

Rappel de la destination de l'immeuble :

- L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation bourgeoise, à l'exclusion de toute autre destination, qu'elle soit.
- Les copropriétaires restent personnellement garants et responsables du respect du règlement de copropriété.

Harmonie de l'immeuble :

- Portes, fenêtres, fermetures extérieures, garde-corps, balustrades, rampes et barre d'appui des balcons, loggias, terrasses ne pourront, même en ce qui concerne leurs peintures, être modifiés sans autorisation de l'assemblée générale.
- La pose des stores solaires est autorisée sous réserve de respecter la teinte et la forme votée lors de l'assemblée générale.
- Aucun autre aménagement ni aucune modification ne pourra être apporté par le locataire aux balcons, terrasses, loggias, sans autorisation de l'assemblée générale.

L'ensemble devra être entretenu en bon état.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses :

- L'usage des barbecues fixes ou mobiles est strictement interdit pour cause de nuisances aux étages supérieurs (odeurs et fumées).
- Tant sur la rue que sur la cour, il ne pourra être étendu de linge sur les barres d'appui des fenêtres, balcons ou terrasses.
- Tout objet devra être situé à une hauteur inférieure aux gardes corps ou barres d'appui des balcons ou terrasses.
- Aucun objet, papier, détritux de toutes sortes, y compris les restes de cigarettes, ne devra être jeté dans la rue, la cour, ou tout autre partie commune.
- Les règlements de police locaux concernant les bruits diurnes ou nocturnes internes ou externes devront être observés.
- Les propriétaires d'animaux domestiques veilleront à ce qu'ils ne divaguent pas dans les parties communes, qu'ils ne soient, ni malodorants, malpropres ou criards.
- L'installation d'antennes ou paraboles en façade est strictement interdite. Une installation en toiture est possible avec accord de l'assemblée générale et aux frais de demandeur qui devra présenter un projet de l'installation.

Utilisation des parties communes :

- Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, les utiliser comme parking pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale. Les cours, passages, vestibules, escaliers devront être laissés libres en tout temps afin que chaque occupant puisse jouir de ces parties privatives sans contrainte.

Responsabilité :

- Tout locataire restera responsable à l'égard de la copropriété, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes occupant ces locaux à quelque titre que ce soit.
- En cas de non respect du présent règlement intérieur, le syndic ou son représentant sera mandaté par l'assemblée générale afin de faire cesser le désordre.
- Tout manquement signalé par deux occupants de la copropriété fera l'objet d'un courrier de rappel avec accusé de réception notifiant le non respect du présent règlement.
- En cas de récidive, une sanction financière fixée par l'assemblée générale pourra être demandée en plus des frais de correspondances.

Sanctions :

- En application du règlement de copropriété, l'encombrement d'une partie commune devra cesser sur simple notification du désordre, le syndic ou son représentant sera habilité à faire dégager l'objet du litige aux frais du responsable par tous moyens à sa convenance.

Ce règlement intérieur a été adopté à l'unanimité des copropriétaires présents.



Etat des risques naturels et technologiques

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

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

n°

d 9 février 2006

mis à jour le

u

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

LA LONDE 83250

195 AVENUE ALPHONSE DAUDET - LE MOULIN VIEUX

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☒

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☒

Autre

3.1. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs risques naturels prévisibles (dont certains ont pu faire l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle)

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

Autre

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

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

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

4.1 Situation de l'immeuble au regard de la liste nationale prévisionnelle des PPRT

L'immeuble est situé dans une zone concernée par l'établissement d'un PPRT

oui ☐

non ☒

Etablissement(s) concerné(s) par le PPRT

Niveau de priorité pour le lancement du PPRT

4.2 Situation de l'immeuble au regard de risques technologiques répertoriés

Les risques technologiques inventoriés sont :

Industriel ☐

Barrage ☐

Nucléaire ☐

Transport de matières dangereuses ☐

4.3 Situation de l'immeuble au regard de la localisation des établissements classés selon la directive SEVESO

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un, ou plusieurs, établissement(s) SEVESO

oui ☐

non ☒

Seuil haut ☐

Seuil bas ☐

Etablissement(s)

Activités

Etablissement disposant d'un PPI et/ou d'un POI

oui ☐

non ☒

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 1a ☐

zone 1b ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☐

pièces jointes

6. Localisation

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

Fiche synthétique d'information sur les risques d'inondation feux de forêt

Carte de zonage

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur

Nom prénom

MME REVELLAT EVELYNE

Rayer la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire

Nom prénom

MME ET MR NOVERO

Rayer la mention inutile

9. Date

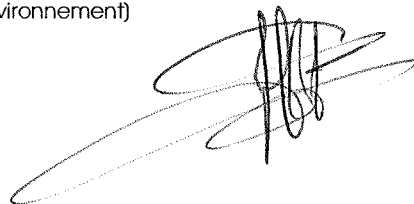
à

LA LONDE.

le

28 / 11 / 2013

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)



AN
AN

FICHE SYNTHETIQUE D'INFORMATIONS SUR LE RISQUE

INCENDIE DE FORÊT

COMMUNE DE LA LONDE-LES-MAURES

I Le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.)

Un plan de prévention des risques d'incendie de forêt a été prescrit sur la commune le 13/10/2003. Le P.P.R. a pour principaux objectifs:

- d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones à risques,
- d'interdire toute implantation augmentant le risque d'incendie.

Il se compose, d'un plan de zonage réglementaire et d'un règlement élaboré en concertation avec les élus et représentants de la commune.

D'une façon générale le P.P.R. permet de constituer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.

Il institue par ailleurs une réglementation minimum mais durable afin de garantir les mesures de prévention. C'est pour cela que le P.P.R. constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et elle s'impose notamment aux documents d'urbanisme (POS, PLU).

Le P.P.R. est l'outil qui permet d'afficher et de pérenniser la prévention. Il contient des informations sur les risques potentiels, la prévention, la réglementation et l'utilisation du sol. Il permet de limiter les dommages et d'améliorer la sécurité sur les biens et les personnes. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants (dans un objectif de réduction de la vulnérabilité), à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

II. Descriptif sommaire du risque Incendie de forêt

Le risque incendie de forêt résulte de la présence d'un bien ou de personnes (enjeux) dans un secteur soumis à un aléa incendie de forêt.

L'aléa incendie de forêt est la probabilité pour qu'un incendie d'intensité donnée touche un secteur géographique. L'aléa est donc tributaire de la proximité de foyer d'éclosions (bord de route, lignes électriques, habitations...) et de l'aptitude du milieu à propager cet incendie (topographie, vent, matière combustible ou type de végétation...).

Plus simplement, dans des bassins où la fréquence des grands incendies de forêt est élevée (comme l'Esterel, la Sainte Baume et les Maures), par rapport à la durée de vie d'une habitation, c'est l'intensité qui se dégage d'un front de flamme atteignant un lieu donné qui illustre le mieux cet aléa. Une grille élaborée par le centre d'études du machinisme agricole, du génie rural, des eaux et forêts (CEMAGREF) illustre les niveaux d'intensités (en kW/m de front de flamme) et les dégâts potentiels observés à ces niveaux d'intensité.

Sur la commune de LA LONDE-DES-MAURES, l'information de l'acquéreur et du locataire se fera sur la base de la carte d'aléa, en attendant la carte de zonage issue de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRIF).

La carte d'aléa qualifie chaque portion de 15 m x 15 m de la commune en 5 niveaux d'intensité.

Légende grille d'intensité (source CEMAGREF)

Niveau	Effets sur les enjeux
Très faible	Pas de dégât aux bâtiments Sous bois partiellement brûlés
Faible	Dégâts faibles aux bâtiments si respect des prescriptions. Tous les buissons brûlés, ainsi que les branches basses.
Moyen	Dégâts faibles si respect des prescriptions, mais volets en bois brûlés. Troncs et cimes endommagés.
Elevé	Dégâts aux bâtiments, même avec respect prescriptions. Cimes toutes brûlées.
Très élevé	Dégâts aux bâtiments, même avec respect prescriptions. Arbres tous calcinés.

III. Territoire concerné

L'ensemble de la commune de LA-LONDE-DES-MAURES

IV. Informations générales

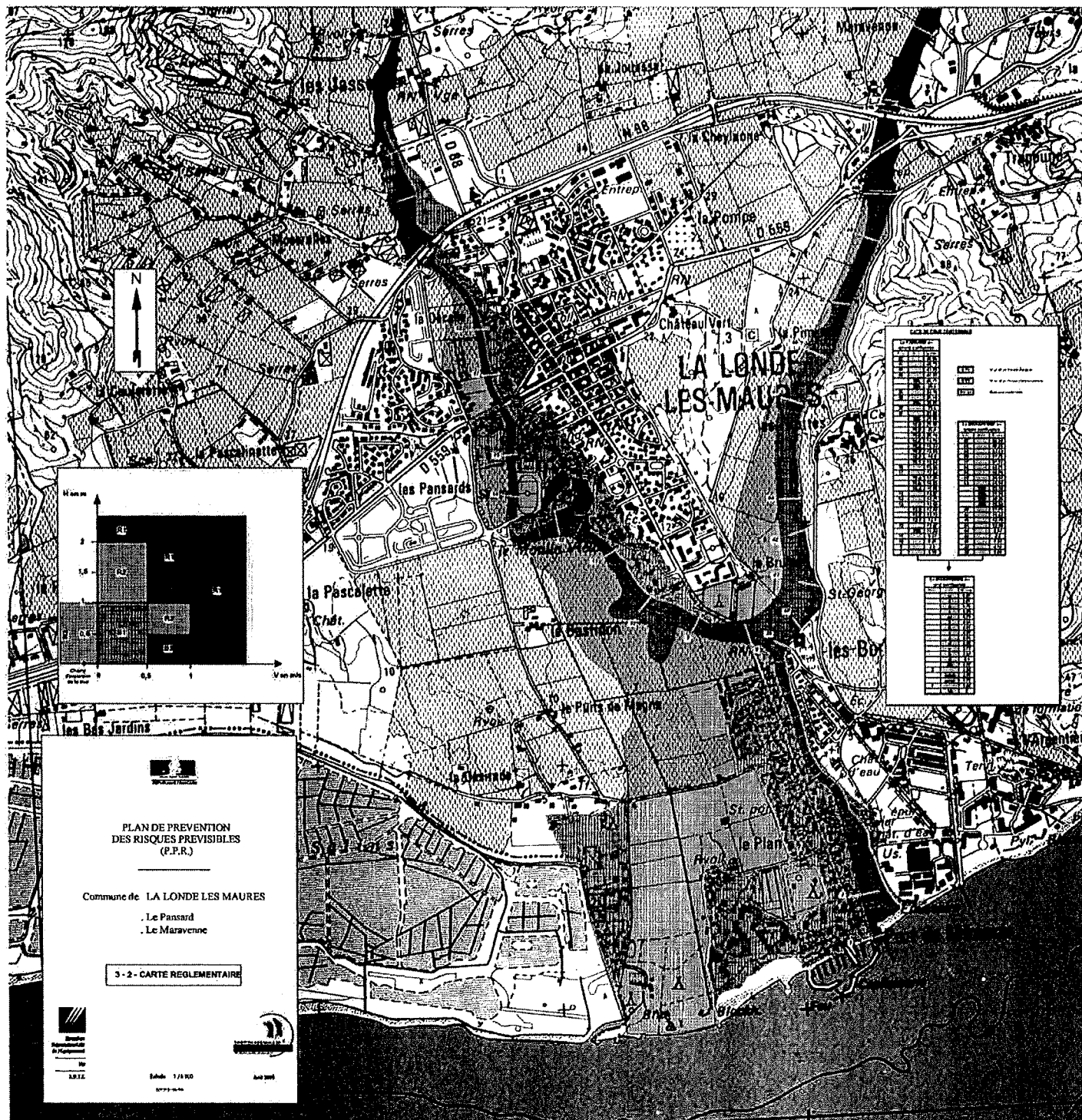
http://www.prim.net/citoyen/définition_risque_majeur

http://www.prim.net/cgi_bin/citoyen/macommune

Notice de lecture pour la carte d'aléa simplifiée

La carte présentée ci-après est un extrait réduit et simplifiée de la carte d'aléas du PPRIF. Compte tenu de l'échelle restituée (1/25 000 ème soit 1cm pour 250 m) et dans un but de faciliter la lecture et la reproduction, le plan joint présente les 4 niveaux d'aléa les plus importants (faible à très fort) qui sont cartographiés dans la même couleur. Pour connaître ensuite le niveau de l'aléa avec précision, les intéressés ont la possibilité de consulter la carte d'aléa à la mairie ou à la préfecture. Cette carte d'aléa constitue la première étape de l'élaboration d'un PPRIF. Il lui sera ensuite substituée une carte de zonage réglementaire du PPRIF (projet de servitude soumis à enquête publique puis à approbation par arrêté préfectoral). Cette carte réglementaire est issue d'un croisement entre niveau d'aléa et enjeux. Elle est mise au point pour l'enquête publique puis, le cas échéant, modifiée après cette procédure avant l'approbation par le préfet. La carte réglementaire traduit les règles et prescriptions qui s'appliquent suivant le zonage dans lequel on se situe.

Date de réalisation ou de mise à jour de la fiche : février 2006



AN
AN



PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES PREVISIBLES
(P.P.R.)

Commune de LA LONDE LES MAURES

Le Pansard
Le Maravenne

4-1 - ANNEXE: REPORT DE LA CARTE
REGLEMENTAIRE SUR PHOTO AERENNE



Des autres
Départements
de l'équipement
N°
SDTE



ECHELLE 1:5000



Date 1990

AN



PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES PREVISIBLES
(P.P.R.)

Commune de LA LONDE LES MAURES

. Le Pansard
. Le Maravenne

4-2 - ANNEXE: REPORT DE LA CARTE
REGLEMENTAIRE SUR PHOTO AERIEENNE



Direction
Départementale
de l'Équipement

Var
D.D.T.E.



DIRECTION REGIONALE DE
L'EQUIPEMENT

Avril 2006

COÛT DE SINCRÉTISME

LE PANSARD en département		
Parcelle	Surface (m²)	Coût (€)
1	1000	1000
2	1000	1000
3	1000	1000
4	1000	1000
5	1000	1000
6	1000	1000
7	1000	1000
8	1000	1000
9	1000	1000
10	1000	1000
11	1000	1000
12	1000	1000
13	1000	1000
14	1000	1000
15	1000	1000
16	1000	1000
17	1000	1000
18	1000	1000
19	1000	1000
20	1000	1000
21	1000	1000
22	1000	1000
23	1000	1000
24	1000	1000
25	1000	1000
26	1000	1000
27	1000	1000
28	1000	1000
29	1000	1000
30	1000	1000
31	1000	1000
32	1000	1000
33	1000	1000
34	1000	1000
35	1000	1000
36	1000	1000
37	1000	1000
38	1000	1000
39	1000	1000
40	1000	1000
41	1000	1000
42	1000	1000
43	1000	1000
44	1000	1000
45	1000	1000
46	1000	1000
47	1000	1000
48	1000	1000
49	1000	1000
50	1000	1000
51	1000	1000
52	1000	1000
53	1000	1000
54	1000	1000
55	1000	1000
56	1000	1000
57	1000	1000
58	1000	1000
59	1000	1000
60	1000	1000
61	1000	1000
62	1000	1000
63	1000	1000
64	1000	1000
65	1000	1000
66	1000	1000
67	1000	1000
68	1000	1000
69	1000	1000
70	1000	1000
71	1000	1000
72	1000	1000
73	1000	1000
74	1000	1000
75	1000	1000
76	1000	1000
77	1000	1000
78	1000	1000
79	1000	1000
80	1000	1000
81	1000	1000
82	1000	1000
83	1000	1000
84	1000	1000
85	1000	1000
86	1000	1000
87	1000	1000
88	1000	1000
89	1000	1000
90	1000	1000
91	1000	1000
92	1000	1000
93	1000	1000
94	1000	1000
95	1000	1000
96	1000	1000
97	1000	1000
98	1000	1000
99	1000	1000
100	1000	1000

LE MARAVENNE en
département

Parcelle	Surface (m²)	Coût (€)
1	1000	1000
2	1000	1000
3	1000	1000
4	1000	1000
5	1000	1000
6	1000	1000
7	1000	1000
8	1000	1000
9	1000	1000
10	1000	1000
11	1000	1000
12	1000	1000
13	1000	1000
14	1000	1000
15	1000	1000
16	1000	1000
17	1000	1000
18	1000	1000
19	1000	1000
20	1000	1000
21	1000	1000
22	1000	1000
23	1000	1000
24	1000	1000
25	1000	1000
26	1000	1000
27	1000	1000
28	1000	1000
29	1000	1000
30	1000	1000
31	1000	1000
32	1000	1000
33	1000	1000
34	1000	1000
35	1000	1000
36	1000	1000
37	1000	1000
38	1000	1000
39	1000	1000
40	1000	1000
41	1000	1000
42	1000	1000
43	1000	1000
44	1000	1000
45	1000	1000
46	1000	1000
47	1000	1000
48	1000	1000
49	1000	1000
50	1000	1000
51	1000	1000
52	1000	1000
53	1000	1000
54	1000	1000
55	1000	1000
56	1000	1000
57	1000	1000
58	1000	1000
59	1000	1000
60	1000	1000
61	1000	1000
62	1000	1000
63	1000	1000
64	1000	1000
65	1000	1000
66	1000	1000
67	1000	1000
68	1000	1000
69	1000	1000
70	1000	1000
71	1000	1000
72	1000	1000
73	1000	1000
74	1000	1000
75	1000	1000
76	1000	1000
77	1000	1000
78	1000	1000
79	1000	1000
80	1000	1000
81	1000	1000
82	1000	1000
83	1000	1000
84	1000	1000
85	1000	1000
86	1000	1000
87	1000	1000
88	1000	1000
89	1000	1000
90	1000	1000
91	1000	1000
92	1000	1000
93	1000	1000
94	1000	1000
95	1000	1000
96	1000	1000
97	1000	1000
98	1000	1000
99	1000	1000
100	1000	1000

LE MARAVENNE en
département

Parcelle	Surface (m²)	Coût (€)
1	1000	1000
2	1000	1000
3	1000	1000
4	1000	1000
5	1000	1000
6	1000	1000
7	1000	1000
8	1000	1000
9	1000	1000
10	1000	1000
11	1000	1000
12	1000	1000
13	1000	1000
14	1000	1000
15	1000	1000
16	1000	1000
17	1000	1000
18	1000	1000
19	1000	1000
20	1000	1000
21	1000	1000
22	1000	1000
23	1000	1000
24	1000	1000
25	1000	1000
26	1000	1000
27	1000	1000
28	1000	1000
29	1000	1000
30	1000	1000
31	1000	1000
32	1000	1000
33	1000	1000
34	1000	1000
35	1000	1000
36	1000	1000
37	1000	1000
38	1000	1000
39	1000	1000
40	1000	1000
41	1000	1000
42	1000	1000
43	1000	1000
44	1000	1000
45	1000	1000
46	1000	1000
47	1000	1000
48	1000	1000
49	1000	1000
50	1000	1000
51	1000	1000
52	1000	1000
53	1000	1000
54	1000	1000
55	1000	1000
56	1000	1000
57	1000	1000
58	1000	1000
59	1000	1000
60	1000	1000
61	1000	1000
62	1000	1000
63	1000	1000
64	1000	1000
65	1000	1000
66	1000	1000
67	1000	1000
68	1000	1000
69	1000	1000
70	1000	1000
71	1000	1000
72	1000	1000
73	1000	1000
74	1000	1000
75	1000	1000
76	1000	1000
77	1000	1000
78	1000	1000
79	1000	1000
80	1000	1000
81	1000	1000
82	1000	1000
83	1000	1000
84	1000	1000
85	1000	1000
86	1000	1000
87	1000	1000
88	1000	1000
89	1000	1000
90	1000	1000
91	1000	1000
92	1000	1000
93	1000	1000
94	1000	1000
95	1000	1000
96	1000	1000
97	1000	1000
98	1000	1000
99	1000	1000
100	1000	1000

AN
9N



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES PREVISIBLES (P.P.R.)

Commune de LA LONDE LES MAURES

. Le Pansard
. Le Maravenne

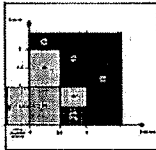
4-3 - ANNEXE: REPORT DE LA CARTE
REGLEMENTAIRE SUR PHOTO AERIEENNE



Direction
Départementale
de l'Équipement

Var

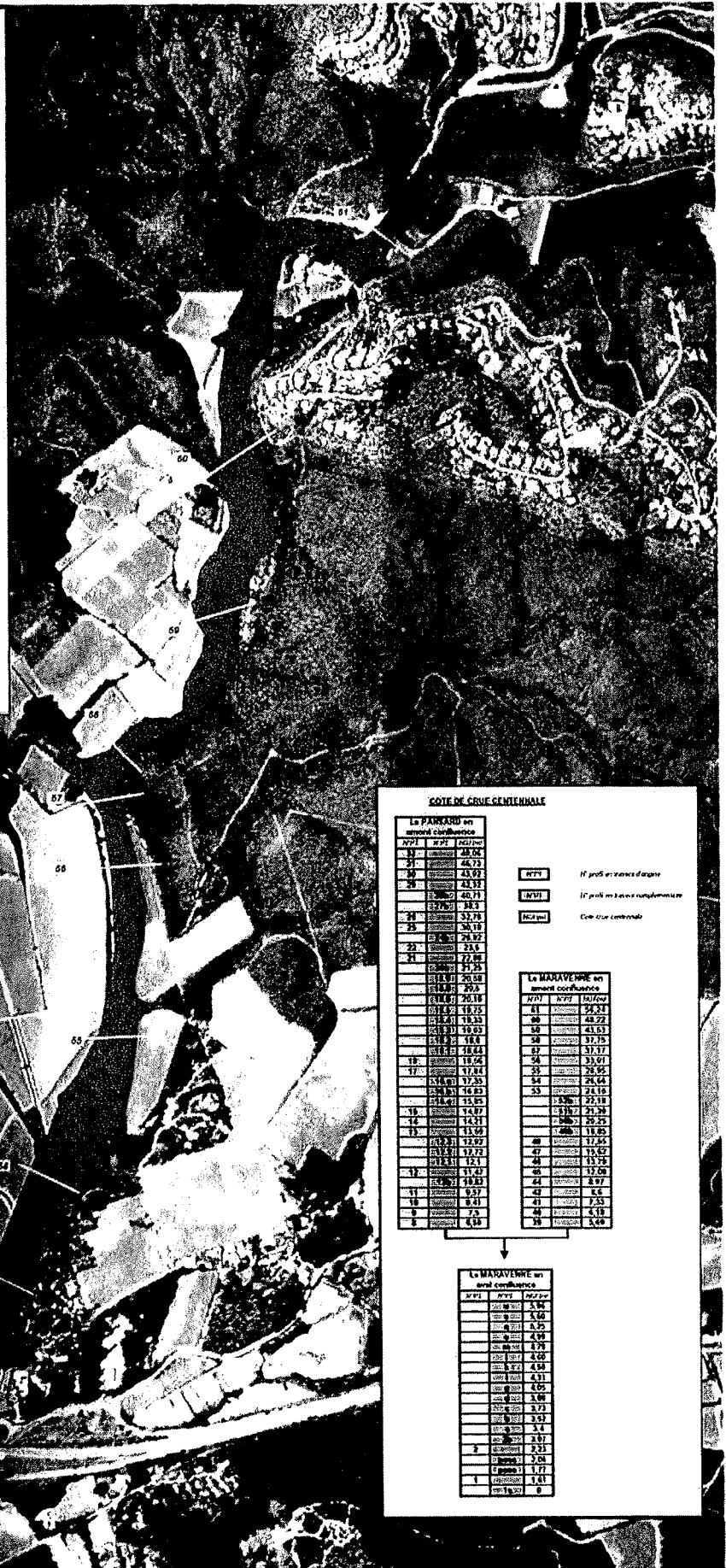
S.D.T.E.



ECHELLE : 1/50000



Avril 2005



COTE DE CRUE CENTENNALE

LA PANSARD en

amont coefficient

NPI NPI NPI

11 48.04

21 46.73

31 45.02

41 42.57

51 40.11

61 37.75

71 35.39

81 33.03

91 30.67

101 28.31

111 25.95

121 23.59

131 21.23

141 18.87

151 16.51

161 14.15

171 11.79

181 9.43

191 7.07

201 4.71

211 2.35

221 0.00

231 0.00

241 0.00

251 0.00

261 0.00

271 0.00

281 0.00

291 0.00

301 0.00

311 0.00

321 0.00

331 0.00

341 0.00

351 0.00

361 0.00

371 0.00

381 0.00

391 0.00

401 0.00

411 0.00

421 0.00

431 0.00

441 0.00

451 0.00

LA MARAVENNE en

amont coefficient

NPI NPI NPI

41 28.31

51 25.95

61 23.59

71 21.23

81 18.87

91 16.51

101 14.15

111 11.79

121 9.43

131 7.07

141 4.71

151 2.35

161 0.00

171 0.00

181 0.00

191 0.00

201 0.00

211 0.00

221 0.00

231 0.00

241 0.00

251 0.00

261 0.00

271 0.00

281 0.00

291 0.00

301 0.00

311 0.00

321 0.00

331 0.00

341 0.00

351 0.00

361 0.00

371 0.00

381 0.00

391 0.00

401 0.00

411 0.00

421 0.00

431 0.00

441 0.00

451 0.00

461 0.00

471 0.00

481 0.00

491 0.00

501 0.00

511 0.00

521 0.00

531 0.00

541 0.00

551 0.00

561 0.00

571 0.00

581 0.00

591 0.00

601 0.00

611 0.00

621 0.00

631 0.00

641 0.00

651 0.00

661 0.00

671 0.00

681 0.00

691 0.00

701 0.00

711 0.00

721 0.00

731 0.00

741 0.00

751 0.00

761 0.00

771 0.00

781 0.00

791 0.00

801 0.00

811 0.00

821 0.00

831 0.00

841 0.00

851 0.00

861 0.00

871 0.00

881 0.00

891 0.00

901 0.00

911 0.00

921 0.00

931 0.00

941 0.00

951 0.00

961 0.00

971 0.00

981 0.00

991 0.00

1001 0.00

1011 0.00

1021 0.00

1031 0.00

1041 0.00

1051 0.00

1061 0.00

1071 0.00

1081 0.00

1091 0.00

1101 0.00

1111 0.00

1121 0.00

1131 0.00

1141 0.00

1151 0.00

1161 0.00

1171 0.00

1181 0.00

1191 0.00

1201 0.00

1211 0.00

1221 0.00

1231 0.00

1241 0.00

1251 0.00

1261 0.00

1271 0.00

1281 0.00

1291 0.00

1301 0.00

1311 0.00

1321 0.00

1331 0.00

1341 0.00

1351 0.00

1361 0.00

1371 0.00

1381 0.00

1391 0.00

1401 0.00

1411 0.00

1421 0.00

1431 0.00

1441 0.00

1451 0.00

1461 0.00

1471 0.00

1481 0.00

1491 0.00

1501 0.00

1511 0.00

1521 0.00

1531 0.00

1541 0.00

1551 0.00

1561 0.00

1571 0.00

1581 0.00

1591 0.00

1601 0.00

1611 0.00

1621 0.00

1631 0.00

1641 0.00

1651 0.00

1661 0.00

1671 0.00

1681 0.00

1691 0.00

1701 0.00

1711 0.00

1721 0.00

1731 0.00

1741 0.00

1751 0.00

1761 0.00

1771 0.00

1781 0.00

1791 0.00

1801 0.00

1811 0.00

1821 0.00

1831 0.00

1841 0.00

1851 0.00

1861 0.00

1871 0.00

1881 0.00

1891 0.00

1901 0.00

1911 0.00

1921 0.00

1931 0.00

1941 0.00

1951 0.00

1961 0.00

1971 0.00

1981 0.00

1991 0.00

2001 0.00

2011 0.00

2021 0.00

2031 0.00

2041 0.00

2051 0.00

2061 0.00

2071 0.00

2081 0.00

2091 0.00

2101 0.00

2111 0.00

2121 0.00

2131 0.00

2141 0.00

2151 0.00

2161 0.00

2171 0.00

2181 0.00

2191 0.00

2201 0.00

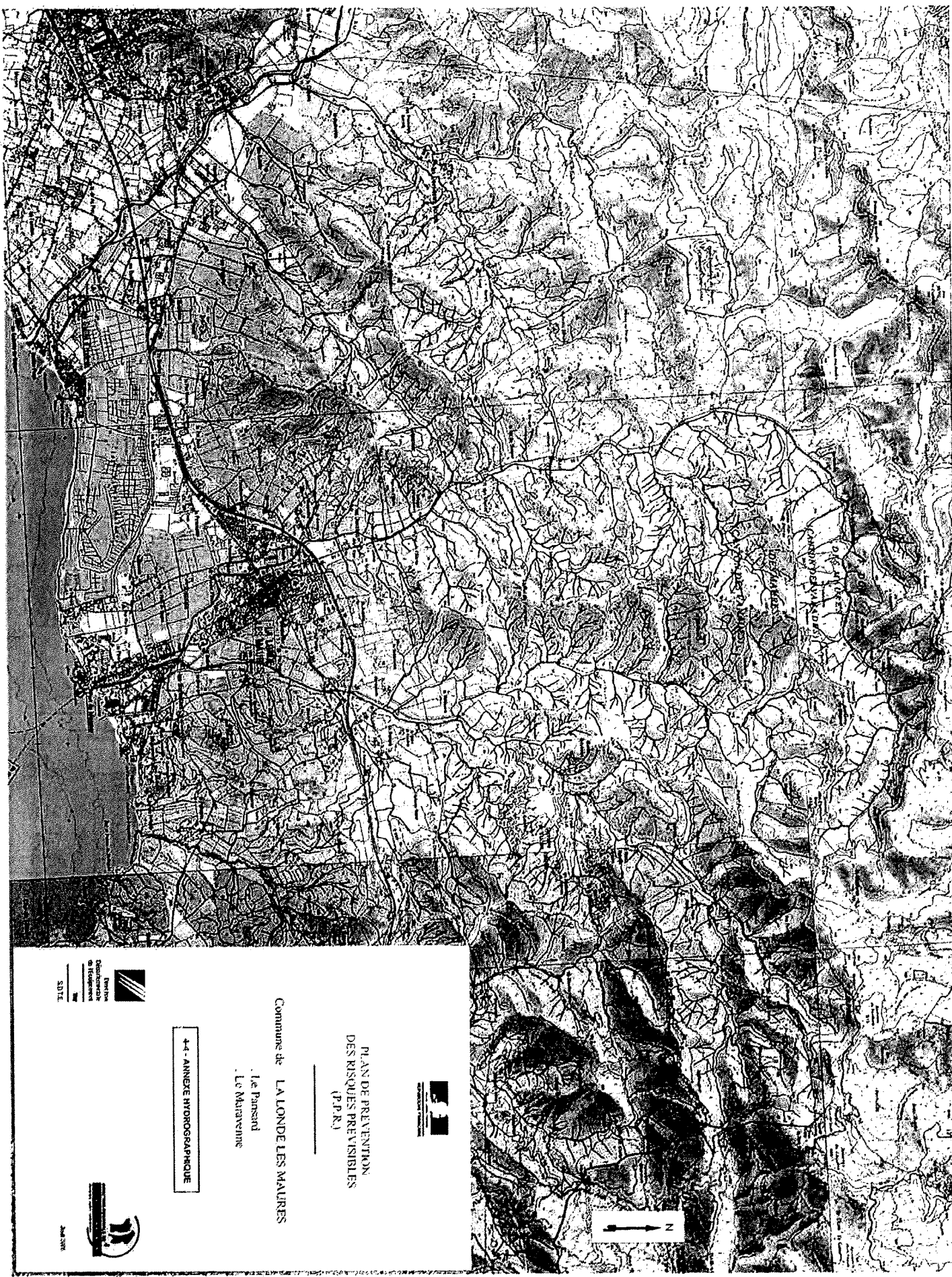
2211 0.00

2221 0.00

2231 0.00

2241 0.00

2251 0.00



PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES PREVISIBLES
(P.P.R.)

Commune de LA LONDE LES MAURES
Le Parcand
Le Maraveine

4-4 - ANNEXE HYDROGRAPHIQUE



Direction
Départementale
de l'Équipement
et de l'Énergie
de la Gironde
2011



2011

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

N°: 139504

Valable jusqu'au : 07/10/2018

Type de bâtiment : Maison individuelle

Année de construction : 1978-1982

Surface habitable : 80 m²

Adresse : 195 AVE ALPHONSE DAUDET Villa T4 Rdj
83250 la Londe les Maures - Imm22000460 Lot1700000553

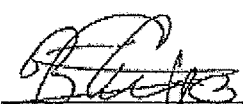
Date diagnostic : 07/10/2008 Date visite : 07/10/2008

Diagnostiqueur : Mr BOSSY FREDERIC

ACTE INGENIERIE OG 36 RUE E. DELANGLADE
13006 MARSEILLE

Certification :
752

Signature



Propriétaire :

Nom : EVELYNE REVELLAT

Adresse : NC

Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles par énergie

sont obtenues par la méthode 3CL, version 3CLv15c, prix moyens indexés au 15/08/2006

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWhEF	détail par usage en kWhEP	
Chauffage	4108 kWhEF en Elec.	10599 kWhEP	372,20 € TTC
Eau Chaude Sanitaire	2010 kWhEF en Elec.	5186 kWhEP	182,12 € TTC
Refroidissement	/	/	/
Consommation d'énergie pour les Usages recensés	6118 kWhEF en Elec.	15785 kWhEP	660,19 € TTC Abonnements compris

Consommations énergétiques :
(en énergie primaire)

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

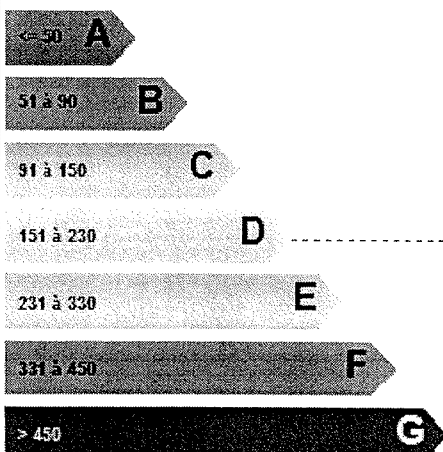
Consommation conventionnelle : 197,3 kWhEP/m².an

Emission de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude
sanitaire et le refroidissement

Estimation

des émissions : 10,2 kg éqCO₂/m².an

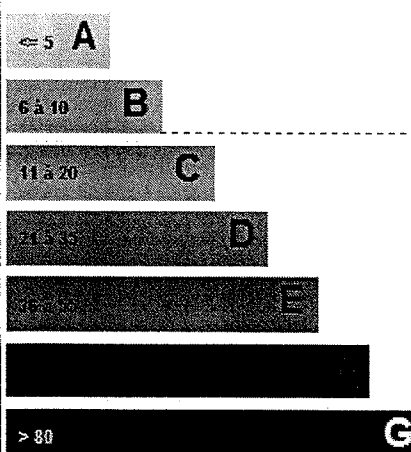
Logement économe



Logement

197
kWhEP/m².an

Faible émission de GES



Logement

10
kg éqCO₂/m².an

Forte émission de GES

139504

Page 1/4

AN
9N

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau Chaude Sanitaire
Murs : Blocs de béton creux (non isolé)	Système : PANNEAUX RAYONNANTS ou RADIATEURS ELECTRIQUES	Système : NÉBAUFFE-EAU ELECTRIQUE de moins 5 ans - BALLON vert.
Toiture : Inconnu (isolé Ep=10,00 cm)	Emetteurs :	
Menuiseries : Fenêtre Double vitrage Bois 4/8/4 (volets) Porte Bois Précédée d'un SAS	Inspection > 15ans :	
Plancher bas : Terre-plein (non isolé)		
Energies renouvelables Aucune	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWhep/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		

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 (temp. 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.

Energie 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 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'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

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 utilisés dans la maison.

AN
AN

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

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

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'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 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

Eclairage :

- 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++,...).

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

Recommandations d'amélioration énergétique

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 %.

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation conventionnelle (kWhEP)	Effort d'investissement	Economies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Isol. murs extérieurs par l'intérieur	161,84 (classe D)	€ €			25,00 %

%

%

%

%

<< Dessin Non Disponible >>

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

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

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

AN
7N