

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N ° 2318869

REQUERANTE : CAISSE D'EPARGNE ET DE
PREVOYANCE DU LANGUEDOC ROUSSILLON (CEP)

Avocat poursuivant : Henri BOITARD (223658)

Parcelle concernée BH 48 et 51, lots 845 et 687

CERTIFIE AVOIR PROCEDE, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN SAISI :

A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION :

-Commune et Zone : implanté sur la Commune de Saint-Denis section Sainte-Clotilde, population totale estimée à 155 302 habitants (Sources : Insee, recensement de la population, populations légales des arrondissements et des cantons en vigueur à compter du 1er janvier 2022 - date de référence statistique : 1er janvier 2019)

-Réseau routier : route nationale 6 (boulevard Jean Jaurès) bordant le bien

B] Consistance générale du bien :

Le bien dépend de la Résidence Oiseau de Paradis sise 215 boulevard Jean Jaurès cadastrée BH 48 et 51, et consiste en :

*lot n°845 : un appartement T1 situé bâtiment C de la résidence, 6^{ème} étage porte n°169, d'une surface totale de 22,60 m²

*lot N°687 : un parking situé au 2^{ème} sous-sol (niveau -2) portant le numéro 71

II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI / SYNDIC :

Syndic de copropriété : CITYA SAINT DENIS, tél : 0262 41 14 20 / mail : saintdenis.contact@citya.com

Occupation : occupé par Monsieur [REDACTED] alors représenté au contrat de bail dont il est titulaire par son représentant légal Mme [REDACTED] ; bail à usage exclusif d'habitation principal soumis aux dispositions de la Loi du 06 juillet 1989, intervenu le 01/02/2023 et ayant pris effet le 03/02/2023 pour une durée de 3 ans ; loyer mensuel tel que figurant au bail : 420€ charges comprises ;
copie dudit bail demeure jointe au présent

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendu à la date portée en tête du présent procès-verbal au 215 boulevard Jean Jaurès à (97490) STE CLOTILDE, où étant en présence de Mme RUPERT Nathalie, diagnostiqueur au sein de l'EURL DETAC, et de l'occupant [REDACTED] lequel nous ont donné accès aux lieux afin de description, j'ai procédé aux constatations relatées ci-après :

ACCES A LA RESIDENCE :

Depuis le boulevard Jean Jaurès :

Seul un accès piéton est possible. L'accès à l'immeuble est défendu par un portail métallique à 2 battants ainsi que par un portillon métallique à battant unique équipé d'un dispositif de sécurité Vigik

Depuis la rue Nantier Didiee :



L'accès au parking sous-terrain de la résidence OISEAU DE PARADIS se fait depuis cette rue ; l'entrée du parking est défendue par un portail métallique automatisé



HALL D'ENTREE :

Défendu par des portes munies d'un dispositif de sécurité Vigik ; les boîtes aux lettres se trouvent dans le hall

Hall :

Sol : carrelage intègre

Murs : béton peint, peintures d'état correct / présence de miroirs intègres

Plafond : faux-plafond en dalles suspendues, intègre

Eclairage : spots encastrés au plafond



PARTIES COMMUNES / DEGAGEMENT / ASCENCEUR :

Hall :

Sol : carrelage intègre

Murs : béton peint, peintures d'état correct

Plafond : dalle béton peinte, peintures d'état correct

Eclairage : points lumineux au plafond

Ascenseurs : fonctionnels



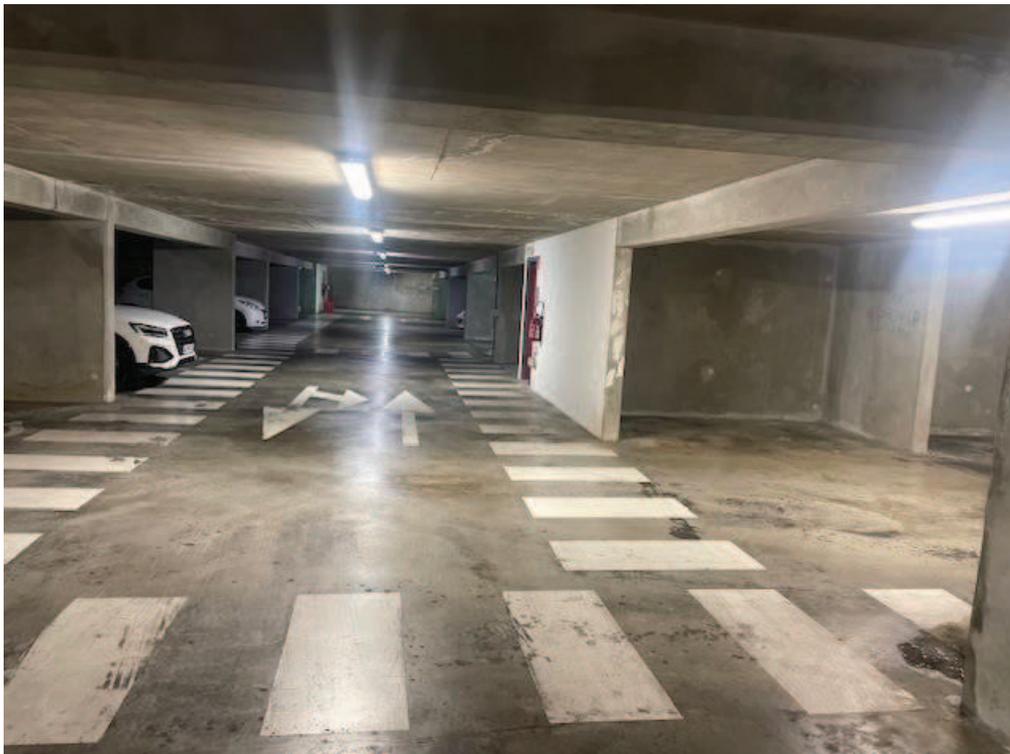
PARKING EN SOUS-SOL :

Sol : dalle béton

Murs : béton

Plafond : dalle béton

Eclairage : points lumineux au plafond



LOT N° 845 / appartement porte 169 bâtiment C, 6^{ème} étage :

Porte d'entrée + couloir/dégagement :

Porte : 2 faces d'état correct

Sol et plinthes : carrelage en place, intègre ; 1 éclat sur 1 carreau

Murs : peintures murales à refaire, présence de salissures en partie basse et à mi-hauteur

Sous-face de plafond : peinture de manière générale d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Equipements : 1 tableau électrique ; 1 placard + chauffe-eau électrique ; 1 arrivée et 1 évacuation d'eau avec compartiment pour machine à laver

Salle de bains / WC :

Sol et plinthes : carrelage en place, intègre

Murs : peintures murales à refaire, présence de salissures en partie basse et à mi-hauteur

Sous-face de plafond : peinture de manière générale d'état correct

Cependant : dans l'angle dans lequel se trouve la cabine de douche, je constate en partie haute des murs et s'étendant en sous-face de plafond l'existence de traces et auréoles d'infiltration avec dégradation de la peinture qui poche voire se détache laissant par endroits son support apparent

Ouvertures : aucune

Porte : peinture des 2 faces d'état correct

Equipements : 1 bac de douche d'état moyen, présence de moisissures ; 1 meuble suspendu avec placards bas intégrant 1 vasque, le tout d'état moyen ; 1 WC (boutons chasse d'eau manquants)

Pièce principale :

Sol et plinthes : carrelage en place, intègre pour sa partie visible

Murs : peintures murales à refaire, présence de salissures en partie basse et à mi-hauteur

Sous-face de plafond : peinture de manière générale d'état correct

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissant (vitrage intègre) défendue de l'extérieur par un volet roulant métallique avec commande électrique ; 1 fenêtre battant unique châssis alu (vitrage intègre) défendue de l'extérieur par un volet roulant métallique à commande manuelle

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Equipements : 1 climatiseur de type split system en place dans un mur (état de fonctionnement inconnu)

Coin cuisine : 1 paillasse incorporant 1 plaque de cuisson électrique 2 feux, 1 évier inox 1 bac, placards haut et bas, le tout d'état moyen

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce

Balcon :

Sol et plinthes : carrelage intègre mais sale

Murs : peintures en mauvais état, poussière taches et déjections

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

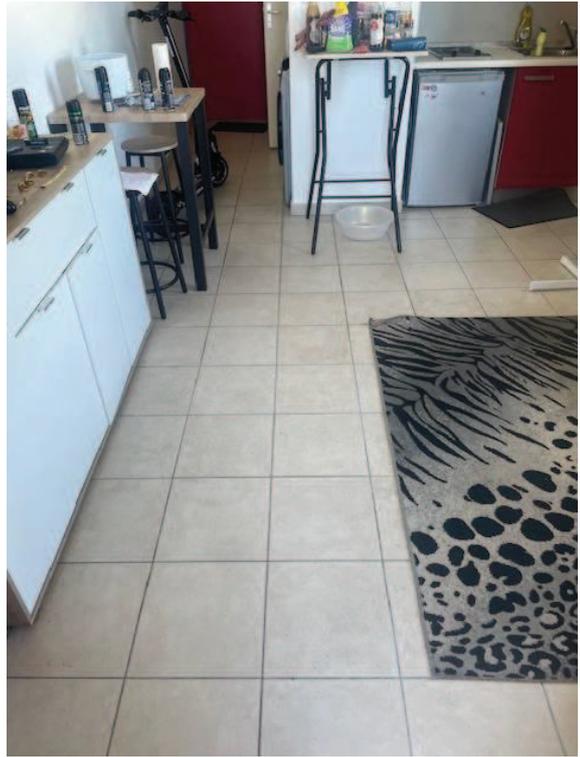
1 compresseur de climatisation

Garde-corps métallique d'état correct, bien fixé

Je dénombre 1 prise électrique









LOT N° 687 / parking :

L'emplacement de parking se trouve au 2^{ème} sous-sol du bâtiment C accessible par ascenseur et escalier. En voiture, l'accès au parking se fait depuis la rue Nantier Didiee. Le parking porte le numéro 71



Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retiré en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 11 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques établis à ma demande par l'EURL DETAC, ainsi que copie du contrat de bail dont l'occupant des lieux est titulaire.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 06.07.1989 modifiée
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

BAIL A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par son Mandataire :

L'IMMOBILIERE DE BOURBON

Bureau n° 10
3 rue des écoliers - Moufia
97490 Sainte Clotilde

dénommé(s) "LE BAILLEUR "

ET D'AUTRE PART

Madame : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]

Agissant ensemble, conjointement et solidairement,

Dénommé(s) "LE LOCATAIRE "

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Les locaux loués sont destinés à l'habitation principale du locataire. Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

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

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions particulières et générales suivantes :

1 - CONDITIONS PARTICULIERES

➤ DESIGNATION DES LOCAUX

Un appartement de type **Studio** portant le n° **C169** de la résidence **OISEAU DE PARADIS – 215 Boulevard Jen Jaurès – 97490 SAINTE CLOTILDE**

Comprenant : Une pièce à vivre avec un coin cuisine équipée de plaque de cuisson, hotte aspirante et placards, 1 salle d'eau et 1 WC

Stationnement : **1 place n° 71**

Une varangue de : **3.19 m²**

Nombre de pièces principales au sens de l'article R111-1 al 3 du CCH : **1**

Surface habitable au sens de l'article R111-2 al 2 et 3 du CCH : **23.25 m²**

Soit une surface totale de : **26.44 m²**

Usage : **HABITATION PRINCIPALE**

Portail électrique Espace commun Antenne TV individuelle Compteur eau commun

➤ DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le bien loué est exclusivement destiné à l'habitation principale du locataire et des membres de sa famille dans le respect du règlement de copropriété.

Le locataire s'interdit expressément :

- D'utiliser les locaux autrement qu'à usage d'habitation principale, à l'exclusion de tout autre.
- D'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale OU artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation principale, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession et obtiendra notamment l'accord de la copropriété, en sorte que le bailleur, ne puisse en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, le syndic de copropriété, les occupants de l'immeuble ou des voisins ;
- De faire occuper les locaux loués, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.
- De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou parties, en meublé ou non, les 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 06 juillet 1989 n'étant pas applicable à la sous location.
- Il est convenu entre les parties que le locataire renonce à tous recours contre le bailleur pour le cas où les lieux ne seraient pas libres à l'époque convenue, du fait du précédent locataire.

➤ DUREE INITIALE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclue pour une durée de **3 ans** au moins.

DATE DE PRISE D'EFFET du contrat : 03 FEVRIER 2023

POUR SE TERMINER LE : 02 FEVRIER 2026

Renouvellement-congé : s'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur ou son mandataire devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au point I des conditions générales **6 mois avant soit au plus tard le : 02 AOUT 2025**

Résiliation : s'il veut résilier le contrat, le locataire devra avertir le bailleur ou son mandataire dans les conditions de forme et de délai prévues au point I des conditions générales **3 mois avant soit au plus tard le : 02 NOVEMBRE 2025**

➤ **LOYER ET CHARGES**

Le loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17-a et l'article 17- b de la loi 89-42 du 6.7.89. Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet. En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges. Les provisions pour charges pourront être modifiées chaque année en fonction des charges réelles de l'immeuble. Le loyer et la provision pour charges mensuelles, sont au jour de la conclusion du présent contrat, fixés comme indiqué ci-dessous:

Le loyer mensuel est de : **350.00 €uros**

Provisions pour charges de copropriété : **50.00 €**
Provisions pour TEOM : **20.00 €**

LOYER TOTAL MENSUEL charges comprises : 420.00 €uros

• Termes de paiement :

Le loyer, qui est stipulé portable et non quérable, sera payable d'avance et en totalité le premier de chaque mois entre les mains du bailleur ou de la personne qu'il aura mandaté à cet effet.

Tout mois commencé est dû au prorata temporis tant pour le loyer principal que pour les charges.

A défaut du paiement au plus tard au 5 du mois concerné d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de dix pour cent (10 %) à titre de clause pénale comme énoncé ci-dessous.

Chaque lettre de relance, en cas de retard de paiement du loyer ou des charges, de défaut d'assurance ou d'entretien de(s) chauffe-eau ou pour toute autre raison, entraînera en sus du loyer la mise en place de frais de recouvrement qui seront en totalité et exclusivement à la charge du locataire. La première lettre simple de rappel est gratuite. La seconde lettre, envoyée à partir du 15 du mois concerné, sera facturée 15.24 €. La lettre de mise en demeure, envoyée à partir du 25 du mois concerné, sera facturée à 48 €. Ces frais se cumulant au fur et à mesure des envois.

Ces lettres de rappel, si elles étaient répétitives, représenteraient des motifs légitimes d'inexécution par le locataire de ses obligations et entraîneraient à son encontre une cause de non renouvellement du contrat de location. En cas de non paiement au 30 du mois concerné la transmission du dossier à un huissier sera facturée forfaitairement au locataire à 190 € en sus des frais ci-dessus déjà facturés. Les frais de commandement de payer ainsi que les honoraires d'huissier, de gestion ou de recouvrement des sommes impayées seront exclusivement à la charge du locataire qui s'y oblige. En cas de non paiement après délivrance d'un commandement de payer, les frais de transmission du dossier à un avocat seront facturés forfaitairement à 190 € en sus de tous les frais déjà antérieurement facturés. Les honoraires d'avocat, d'huissier et tous les frais s'y rattachant directement ou indirectement seront dans leur totalité à la charge exclusive et entière du locataire qui s'y oblige durant toute la durée et jusqu'à la fin de la procédure contentieuse, de paiement de toutes les sommes dues et éventuellement d'expulsion. Toute somme faisant l'objet d'un chèque impayé, quelqu'un soit la nature et le montant, sera augmentée d'une somme forfaitaire de 39 € par chèque au titre de frais de rejet.

Le locataire reconnaît que son attention a été particulièrement attirée sur ces points et il déclare accepter de s'y conformer sans discussion.

➤ **REVISION DU LOYER :**

➤ **ANCIEN LOYER : 399.46 €**

Par application de l'article 17-d de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 35 de la loi 2005-841 modifié par l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008, le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit en fonction de la variation sur un an de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et indiqué ci-dessous, au premier du mois de chaque année suivant la date anniversaire du contrat soit **le 1^{er} du mois DE MARS** |

Indice IRL du 4^{ième} trimestre 2022 → Valeur : **137.26**

➤ **CAUTIONNEMENT :**

Lorsqu'un cautionnement, pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre, est exigé par le bailleur, celui-ci peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Le bailleur ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas dans le département de la Réunion. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location
- La personne qui se porte caution, doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 1. Indiquer le montant du loyer et les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location
 2. Reconnaître la portée de son engagement ainsi que sa nature
 3. Limiter la durée de son engagement : recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée

indéterminée, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location au cours duquel le bailleur ou son mandataire reçoit notification de la résiliation.

- Le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique en cas de cautionnement illimitée (art 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art L 341-1 du code de la consommation).
- Le bailleur remet à la caution un exemplaire original du contrat de location.
- Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

➤ **DEPOT DE GARANTIE :**

Le dépôt de garantie est égal à un mois de loyer net hors charges soit la somme de **350 Euros.** (loi n°2008-111 du 8 février 2008 et article 22 de la loi du 6 juillet 1989), somme étant affectée à la garantie de l'exécution. Le dépôt de garantie est versé au mandataire du bailleur, directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers, lors de la signature du bail. Il ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne peut faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat ou au moment de son renouvellement. Le dépôt de garantie sera rendu au locataire dans un délai maximum de un mois (2 mois en cas de travaux retenus sur l'état des lieux de sortie) à compter de la date de fin de préavis, ou de la restitution des clefs si elle est postérieure, et de la réalisation de l'état des lieux de sortie effectué conjointement par le mandataire et le locataire ou par voie d'huissier, après déduction le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ est entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation sur justificatifs des abonnements eau, électricité, téléphone, présentation au bailleur ou son mandataire de la quittance de la taxe d'habitation (art 1686 CGI), établissement de l'état de lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clefs. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier terme du loyer. En cas de non-respect de cette clause par le locataire, tous les frais de contentieux liés au recouvrement du dernier loyer impayé et notamment les commandements, sommations, assignations ou saisies diverses, ainsi que les honoraires de gestion ou de recouvrement facturés par tout huissier ou tout avocat, seront entièrement et exclusivement à la charge du locataire qui le reconnaît, l'accepte et s'y oblige.

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

➤ **ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au locataire et de leur restitution par ce dernier (article 3 - loi 6 juillet 1989). L'état des lieux établira, notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.2002. Si le locataire ne s'oppose pas à l'établissement d'un état des lieux amiable et que le propriétaire le fait établir par acte d'huissier, le propriétaire en supportera l'intégralité du prix. Mais à défaut d'accord lors de la signature de l'état des lieux d'entrée ou de sortie par les parties, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie. Le locataire certifie que tous les éléments sanitaires et équipement divers (chauffe-eau, climatiseurs, installation électrique, canalisation eau courante, puisard, fosse septique, équipements de cuisine ou de salle de bains, équipements automatiques et électriques divers... sont en parfait état de marche et de fonctionnement. Toutefois, si un vice de fonctionnement se révélait à l'usage, le locataire devra en avvertir par écrit et par recommandé avec accusé de réception, le bailleur ou son mandataire dans les huit jours de la prise de possession. Dans le cas contraire, la responsabilité du bailleur ne serait plus engagée.

➤ **HONORAIRES**

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible. Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir.

Loi ALUR du 24/03/2014 et conformément à son décret 2014-890 du 1^{er} Août 2014, cette rémunération est établie aux conditions ci-après :

Honoraires TTC (au taux actuel de TVA à 8.5%) à la charge du locataire :

Honoraires de visite, de constitution de dossier du locataire et de rédaction du bail : **8€/m² = 186.00 €**

Honoraires de réalisation d'état des lieux d'entrée : **3€/m² = 69.75 €**

Surface retenue : **23.25 m²**

Soit : 255.75 € TTC

Honoraires TTC (au taux actuel de TVA à 8.5%) à la charge du propriétaire :

Honoraires d'entremise, et de négociation = **3% du loyer annuel Hors charges soit = 126.00 € HT soit 136.71 €**

Honoraires de visite, de constitution de dossier du locataire et de rédaction du bail : **8€/m² = 186.00 €**

Honoraires de réalisation d'état des lieux d'entrée : **3€/m² = 69.75 €**

Surface retenue : **23.25 m²**

Soit : 392.46 € TTC

➤ CLAUSES RESOLUTOIRES ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

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

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur ou son mandataire pour la délivrance des commandements de payer ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure Civile. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les trois clauses pénales suivantes :

1. tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues (majoration calculée tous les mois), en dédommagement du préjudice subi par le bailleur et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire déchu de tout droit d'occupation devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.
3. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

➤ ASSURANCE

Le locataire est tenu d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, de dégât des eaux et d'explosion. Il devra également s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire des locaux loués, dépendances incluses, envers le bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement connue avec mention de priorité pour le bailleur ou son mandataire des sommes assurées. Il devra justifier cette assurance au bailleur ou son mandataire pour la remise des clefs, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et s'en justifier auprès du bailleur ou de son mandataire chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur ou à son mandataire d'une attestation de l'assureur et/ou son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à lieu à se renouveler chaque année, le locataire devant fournir lui-même ses quittances et attestation sous sa responsabilité.

Toutes les lettres de rappel relatives à la remise au bailleur ou de son représentant de l'attestation d'assurance pour l'année en cours, seront facturées pour la première relance à 7.62€, la deuxième relance à 15.24 € et la mise en demeure à 27 €. A défaut de transmission de l'attestation réclamée dans les dix jours après la mise en demeure, la transmission des dossiers à un huissier sera facturée forfaitairement au locataire à 190 € en sus des frais déjà facturés ci-dessus. Tous les frais de contentieux et commandements divers seront à la charge exclusive du locataire qui s'y oblige expressément. A défaut, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement, sommation ou signification demeuré sans effet. Dans ce cas, les frais de transmission du dossier à un avocat seront facturés forfaitairement à 190 € en sus de tous les frais déjà antérieurement facturés. Les honoraires d'avocat, d'huissier et tous les frais s'y rattachant directement ou indirectement seront dans leur totalité à la charge exclusive et entière du locataire qui s'y oblige durant toute la durée et jusqu'à la fin de la procédure contentieuse, de remise de l'attestation d'assurance et éventuellement d'expulsion. Le locataire reconnaît que son attention a été particulièrement attirée sur ces points et il déclare accepter de s'y conformer sans discussion.

➤ CLAUSES PARTICULIERES

- Dans le cadre des conventions d'indemnisation directe (CIDRE), applicables à la Réunion depuis le 1^{er} janvier 2001 et qui permettent l'abandon de recours entre les assurances, c'est à l'assureur du lésé de prendre en charge la gestion intégrale des sinistres liés aux dégâts des eaux, et ce jusqu'à la hauteur de 1 524.49 euros (10 000 FF) pour les dommages matériels et 762,24 Euros HT (5 000 FF) pour les dommages immatériels. En cas constatation de dégâts des eaux notamment provoqués par des infiltrations ou des fuites, le locataire devra donc faire une déclaration de sinistre directement auprès de sa compagnie d'assurances pour l'établissement d'un constat amiable « dégâts des eaux » qu'il pourra se procurer auprès de son assureur. Cette démarche a pour but de faciliter et d'accélérer le règlement des indemnités d'assurance. Dans ce cadre, le locataire est informé que toute déclaration de sinistre devra impérativement être communiquée et transmise au mandataire par courrier en recommandé avec accusé de réception. A défaut, les dégradations non signalées et non réparées feront l'objet, lors du départ du locataire, de travaux de remise en état qui seront entièrement et exclusivement à la charge du locataire qui s'y engage expressément. Ces travaux pourront être retenus sur le dépôt de garantie lors de la restitution de ce dernier.

- Le locataire remboursera au bailleur ou son mandataire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- En cas de congé, le courrier en recommandé avec accusé de réception devra être signé par le locataire et son conjoint, marié ou pacsé.
- La sous-location est strictement interdite sans un accord écrit du bailleur.
- La remise des clefs se fera contre remise de l'attestation d'assurance du jour d'entrée dans les lieux.
- L'attestation d'assurance devra être fournie au propriétaire une fois par an sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une relance.
- Les chauffages d'appoint sont strictement interdits.
- Le locataire déclare que le bailleur ou son mandataire lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

2 - CONDITIONS GENERALES

1. DUREE – RESILIATION – RENOUVELLEMENT

A – CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

- **DUREE INITIALE** (art 10 et 13 de la loi n° 89-462 du 6.7.1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006) : le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « société civile familiale »), ou à 6 ans (bailleur « personne morale »).
- **RESILIATION – CONGE** : (art. 13 et 15 de la loi) Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :
 - **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur ou son mandataire 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
 - **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations principales lui incombant. Le congé devra indiquer le motif allégué, et :
 - **en cas de reprise**, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur « personne physique », son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou l'un de ses associés (art 15-1 de la loi
 - **en cas de vente**, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.
- **RENOUVELLEMENT** : (articles 10, 11, 13 et 17 § c de la loi)
 1. Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur ou son mandataire pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :
 - **soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite** (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur « personne physique » ou « société familiale ») ;
 - **soit à l'effet de réévaluer le loyer** pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur « personne physique » ou « société civile familiale ») ou 6 ans (bailleur « personne morale »). Dans ce cas, le bailleur ou son mandataire pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.
 2. A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans pour le bailleur « personne physique » ou à 6 ans pour le bailleur « société civile familiale » ou « personne morale ».
- **TACITE RECONDUCTION** : (articles 10 et 13 de la loi de la loi du 6 juillet 1989) A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant (art.15 loi du 6 juillet 1989), le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à 3 ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les personnes morales.

B – CONTRAT D'UNE DUREE INFERIEURE A 3 ANS POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIEES (ART.11 ET 13 DE LA LOI) :

- **DUREE INITIALE** : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans mais d'au moins une année, quant un événement précis justifie que le « bailleur physique » ou « Sté civile familiale » ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.
- **CONGE** : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :
 - **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur ou son mandataire 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du RMI.
 - **PAR LE BAILLEUR** : en confirmant la réalisation de l'évènement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'évènement est différée, le bailleur ou son mandataire pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois. Lorsque l'évènement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

- **TRANSFORMATION EN CONTRAT DE 3 ANS** : Lorsque l'évènement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

2. CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur ou à son mandataire sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage communs de la chose louée,

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur ou son mandataire en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur ou son mandataire adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires. Le locataire acquittera également les frais d'abonnement de branchement et autres, ainsi que tous ceux pouvant résulter du remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies de distribution des eaux, électricité, du gaz et autres collectifs.

Le locataire acquittera enfin sa taxe d'habitation, de sa taxe d'enlèvement d'ordures ménagères et d'une façon générale tous les impôts et taxes à sa charge, de telle façon que le bailleur ou son mandataire ne puisse jamais être inquiété ou recherché à son sujet.

3. CONFORT – HABITABILITE – DECENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies dans le décret du 6.3.1987 ainsi qu'à la notion de décence prévues aux alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 06.07.89 et dont les caractéristiques sont édictées aux articles 1 à 4 du décret du 30.01.2002.

Le logement décent concerne les locations à usage d'habitation principale, celles régies par la loi du 6 juillet 1989, les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison d'une fonction ou d'un emploi et des logements occupés par les travailleurs saisonniers : le bailleur s'engage à maintenir le logement en conformité avec le décret N ° 2002-120 du 30 janvier 2002. Les travaux (prévus à l'article 1er de la loi du 12.07.67) destinés à adapter totalement ou partiellement aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort n'ont pour but exclusif que de les mettre en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1 à 4 du décret du 30.01.02 susvisé sans en dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

- LOCAUX VACANTS CONSTRUIITS AVANT LE 01.09.48 : conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.86 modifiée, les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en catégorie IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48-1360 du 01.09.48. Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} à III du Titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 06.07.89.

Si les locaux loués depuis le 23.12.86 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret du 06.03.87, après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec des normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte ; il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixée par le bailleur ou son mandataire ou proposé par le locataire. A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'art.17 §b de la loi du 06.07.89.

- ARTICLE 20-1 DE LA LOI DU 06.07.89 (ISSU DE LA LOI DU 13.12.2000) : si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 06.07.89, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine le cas échéant la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.
- ARTICLE 6 § a DE LA LOI DU 06.07.89 : si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 25 de la loi 23.12.86 et définies par le décret du 06.03.87, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées sur le présent contrat.
- ARTICLE 17 §e DE LA LOI DU 06.07.89 : au-delà des caractéristiques définies par les dispositions du décret du 30.01.02, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

4. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Il est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au locataire un logement décent dont les caractéristiques ont été définies par le décret n°2002-120 du 30.01.2002 et ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des

éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du point III ci avant).

- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse conformément aux dispositions du point III).
- En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire son nom et adresse ou la dénomination et siège social de son mandataire.
- Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice de dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui consignent dans l'état des lieux auraient fait l'objet de la clause expresse conformément aux dispositions du point III).
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire lorsqu'il en fait la demande, le bailleur ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise.
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- Le bailleur n'a pas l'obligation de changer ou de réparer l'électroménager ou les éventuels aménagements en cas de panne ou d'usure.

5. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- User paisiblement de locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. Le locataire devra jouir en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur ou de son mandataire envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra pas étendre aucun linge, tapis, chiffons, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telles manières que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.
- Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais de toute réclamation faite par les autres occupants, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il devra faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais exclusifs, tous parasites, rongeurs et insectes. Il aura à sa charge la vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance.
- Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ni sur les paliers et d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.
- S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pouvant se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il aura à charge l'entretien courant des allées, pelouses, massifs (taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes) et devra procéder à la réparation et au remplacement des installations mobiles d'arrosage. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties non privatives devant l'entrée des lieux loués.
- La vitrification des parquets ou les revêtements des sols devront être convenablement entretenus. Le locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons « aiguilles » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou du revêtement des sols, leur manque d'entretien et/ou leur dégradation entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du locataire.
- Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur ou son mandataire en cas de vol dans les lieux loués ou dans les parties communes, le bailleur ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai et par écrit le bailleur ou son mandataire de toute dégradation ou tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre les tiers ou des réparations incombant au bailleur. En cas de manquement à cet engagement, le locataire sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (décret n° 87-712 du 26.08.87) ainsi que tous les travaux d'entretien relatifs aux portes d'entrée, fenêtres, volets et grilles (ou portail) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

- Procéder à l'entretien courant et menues réparations des appareils tels que : réfrigérateurs, machines à laver le linge ou la vaisselle, sèche linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.
- Entretien en bon état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. Le locataire aura à sa charge la réparation ou le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ainsi que des baguettes ou gaines de protection. Il aura également à sa charge le remplacement des joints, clapets et presse étoupes des robinets ainsi que des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau. Il devra également remplacer les tuyaux flexibles de douches.
- Vérifier le fonctionnement et l'entretien à ses frais périodiquement et au moins une fois l'an, notamment en souscrivant obligatoirement un contrat d'entretien auprès d'entreprises spécialisées de son choix (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement), les installations, appareils, et équipement divers (chauffe eau, appareils ménagers électriques ou non, climatiseurs, portail, garage, piscine, alarme, arrosage sans que cette énumération soit limitative) pouvant exister dans les locaux loués et fournir au bailleur ou son mandataire les justificatifs de cet entretien à la première demande sans que l'absence de demande de justificatifs d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.
- Le locataire devra pendant toute la période de la location tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublants en quantité, qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des présentes.
- Sans que cette information engage sa responsabilité, lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne faire aucun changement, aucun percement de murs ni aucune démolition sans le consentement écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous les embellissements ou améliorations faits par le locataire, notamment verrous, sonnerie, canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité, armoires et planches fixées au mur, glaces et tablettes fixées aux murs et aux portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe eau, resteront acquis au bailleur sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au bailleur d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du locataire.
- Le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général.
- Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le bailleur ou son mandataire en application de l'article 3 de la loi.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, ... et en justifier au bailleur ou son mandataire à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. A défaut, le bailleur ou son mandataire pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec accord écrit du bailleur y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 et 19 heures.
- Nonobstant les dispositions des art. 515-4 et 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites par le bailleur ou son mandataire sont de plein droit opposables au partenaire lié au PACS au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce conjoint ou de ce partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur ou son mandataire .
- En fin de location et avant la restitution des clés, le locataire devra toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances ainsi que le jardin en parfait état de propreté et d'entretien. L'état des lieux établi en fin de bail sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au bailleur ou son mandataire. Le locataire indiquera au bailleur ou à son représentant sa nouvelle adresse.

6. REGLEMENTATION RELATIVE A LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur ou par son mandataire, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n°2005-655 du 08.06.05 art.22 III (JORF 209/06/05)). Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'art. L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique qui n'a

qu'une valeur informative ; le propriétaire bailleur ou son mandataire tient le diagnostic à la disposition de tout candidat locataire ;

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'art. L. 1334-5 et L. 1334-7 du code la santé publique ;
- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

7. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire », « les locataires », et « la caution »
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le mandataire du bailleur à son siège social et le locataire dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

Contrat établi en : **3 exemplaires originaux** dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

À Sainte-Clotilde Le **01/02/2023**

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Sandrine SEPEROUMAL
Signé électroniquement
le 02/02/2023 à 07h51 UTC

Mike PROST-ICHAMBE
Signé électroniquement
le 02/02/2023 à 06h45 UTC

Mélissa représent
Signé électroniquement
le 02/02/2023 à 06h17 UTC

LA CAUTION

SIGNATURE PRECEDEE DE LA MENTION MANUSCRITE

[Redacted signature area]

Mélissa PROST
Signé électroniquement
le 02/02/2023 à 06h59 UTC

PIECES JOINTES :

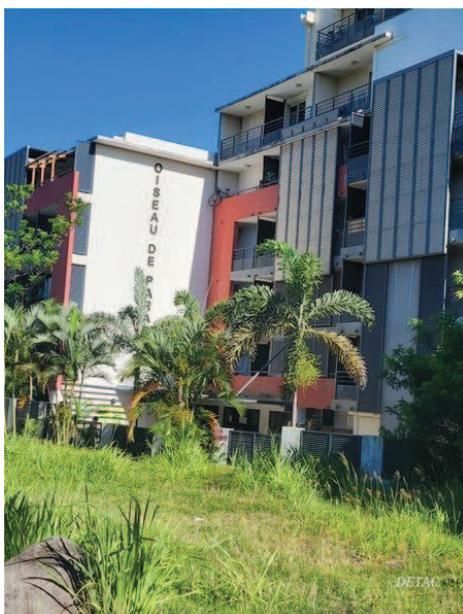
- DOCUMENTS ANNEXES

- Etat des lieux établis lors de la remise des clefs au locataire (contradictoire ou par huissier),
- Liste des Réparations Locatives définies par décret N° 87-712 du 26 août 1987 et décret N°87-713 sur les Charges Récupérables
- Copie des extraits du règlement de copropriété relative à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives, la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges),
- Acte de caution solidaire : **PROST Mélissa – 2 Impasse Redon Joachim – 97439 STE ROSE**
- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- Notice d'Information – Arrêté du 29 mai 2015
- Protocole d'accord d'état des lieux

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : BBAU 1376 14.12.23

Le 16/12/2023



Bien : **Appartement**
Adresse : **Rés. Oiseau Paradis**
215 boulevard Jean JAURES
97490 STE CLOTILDE
Numéro de lot : **NC**
Référence Cadastre : **BH 48 - 51**

PROPRIETAIRE

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████████████████
 ████████████████████

DEMANDEUR

SCP MAYER - TANAPIN
 57, rue MAZAGRAN
 97400 ST DENIS

Date de visite : **14/12/2023**
Opérateur de repérage : **RUPERT Nathalie**



EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments**

| | |
|--|---|
| Désignation du ou des lots de copropriété : Appartement Adresse : Rés. Oiseau Paradis 215 boulevard Jean JAURES 97490 STE CLOTILDE Nombre de Pièces : 1 Numéro de Lot : NC Référence Cadastre : BH 48 - 51 Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. | Descriptif du bien : Studio au 6ème étage Encombrement constaté : Toutes les pièces par les meubles et divers objets Situation du lot ou des lots de copropriété Etage : 6ème Bâtiment : C Porte : 169 Mitoyenneté : OUI Bâti : OUI Document(s) joint(s) : Néant |
|--|---|

B DESIGNATION DU CLIENT

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Désignation du donneur d'ordre : Nom / Prénom : SCP MAYER – TANAPIN – Me MAYER pour le compte de CEP du Languedoc Roussillon Qualité : Huissier de justice Adresse : 57, rue MAZAGRAN 97400 ST DENIS | <ul style="list-style-type: none"> Désignation du Propriétaire Nom / Prénom : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : Huissier de Justice - Me MAYER |
|---|---|

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Identité de l'opérateur de diagnostic Nom / Prénom : RUPERT Nathalie Raison sociale et nom de l'entreprise : EURL DETAC Adresse : 09 place André CHENIER – Apt 43 97420 LE PORT N° siret : 509 218 640 000 43 N° certificat de qualification : ODI-00184 Date d'obtention : 07/11/2022 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : CESI CERTIFICATION 30 rue Carbonne 75015 PARIS - 15EME | Organisme d'assurance professionnelle : AXA FRANCE IARD N° de contrat d'assurance : 10583931804 Date de validité du contrat d'assurance : 31/12/2023 |
|---|---|

| D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS : | | |
|--|--|--|
| Bâtiments et parties de bâtiments visités (1) | Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2) | Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) * |
| Entrée | Revêtement de sol - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Mur - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Plafond - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Cloisons - Placoplâtre Peinture | Absence d'indice. |
| | Porte Ouvrant - Bois Peinture | Absence d'indice. |
| | Porte Embrasure - Métal Peinture | Absence d'indice. |
| Salle d'eau/WC | Meuble - Panneaux de particules | Absence d'indice. |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Revêtement de sol - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Cloisons - Placoplâtre Peinture | Absence d'indice. |
| | Meuble - Panneaux de particules | Absence d'indice. |
| | Mur - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Plafond - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| Séjour/Cuisine | Porte Embrasure - Métal Peinture | Absence d'indice. |
| | Porte Ouvrant - Bois Peinture | Absence d'indice. |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Revêtement de sol - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Cloisons - Placoplâtre Peinture | Absence d'indice. |
| | Meuble - Panneaux de particules | Absence d'indice. |
| | Mur - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Plafond - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| Balcon | Baie vitrée - aluminium Peinture | Absence d'indice. |
| | Volet roulant - aluminium Peinture | Absence d'indice. |
| | Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture | Absence d'indice. |
| | Crédence - MDF | Absence d'indice. |
| | Plinthes - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Revêtement de sol - Carrelage | Absence d'indice. |
| | Mur - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Plafond - Béton Peinture | Absence d'indice. |
| | Garde-corps - aluminium Peinture | Absence d'indice. |
| | Claustra - aluminium Peinture | Absence d'indice. |

| LEGENDE | |
|----------------|---|
| (1) | Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment. |
| (2) | Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ... |
| (3) | Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature |
| * | Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites. |

| E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION |
|--|
| Néant |

| F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION |
|--|
| Néant |

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé : Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence de Termeite le jour de la visite.

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **15/06/2024**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : **BABAU 1376 14.12.23 T**

Fait à : **LE PORT** le : **16/12/2023**

Visite effectuée le : **14/12/2023**

Durée de la visite : **0 h 30 min**

Nom du responsable : **RUPERT Nathalie**

Opérateur : Nom : **RUPERT**

Prénom : **Nathalie**

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

BABAU 1376 14.12.23 T

3/3





EURL DETAC
09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
Tel: 06 92 61 92 15
e-mail: detac@orange.fr

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

| A DESIGNATION DU BATIMENT | | | |
|---------------------------|-------------|------------------------------|--|
| Nature du bâtiment : | Appartement | Adresse : | Rés. Oiseau Paradis 215 boulevard Jean JAURES 97490 STE CLOTILDE |
| Nombre de Pièces : | 1 | Bâtiment : | C |
| Étage : | 6ème | Escalier : | |
| Numéro de lot : | NC | Porte : | 169 |
| Référence Cadastre : | BH 48 - 51 | Propriété de : | [REDACTED] |
| | | | [REDACTED] |
| | | Date de l'ordre de mission : | 07/12/2023 |
| | | N° Dossier : | BABAU 1376 14.12.23 C |

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 22,60 m²
(Vingt-deux mètres carrés soixante)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Surface Loi Carrez | Surface Hors Carrez |
|----------------|----------------------------|---------------------------|
| Entrée | 3,84 m ² | 0,00 m ² |
| Salle d'eau/WC | 4,66 m ² | 0,00 m ² |
| Séjour/Cuisine | 14,10 m ² | 0,00 m ² |
| Total | 22,60 m² | 0,00 m² |

| Annexes & Dépendances | Surface Hors Carrez |
|-----------------------|---------------------------|
| Balcon | 3,08 m ² |
| Total | 3,08 m² |

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DETAC qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.



Le Technicien :
Nathalie RUPERT

à LE PORT, le 16/12/2023

Nom du responsable :
RUPERT Nathalie

SYNTHESE DES ATTESTATIONS
RAPPORT N° BBAU 1376 14.12.23

Attestation d'assurance

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

Nous attestons que :
RUPERT Nathalie

Né(e) le : 20/08/1968
A : LE PORT

CERTIFICAT
N° ODI-00184
Version 10

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Electricité
Termites DROM
Amiante sans mention

Validité du Certificat

Du 27/01/2019 au 26/01/2024
Du 07/11/2022 au 06/11/2029
Du 10/12/2022 au 09/12/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 09/12/2022

Le Directeur



Sébastien MAURICE





ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

DETAC
9 PLACE ANDRE CHENIER - APT 43
97420 LE PORT
Adhérent n°C111

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10583931804.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1



- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mèreule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
 - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Energétique pour les Maison individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en oeuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, **à l'exclusion de toute activité de conception**
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2

- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aérodynamique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aérodynamique de chantier)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :
500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/10/2023 AU 31/12/2023 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 14/09/2023
 Pour servir et valoir ce que de droit.
 POUR L'ASSUREUR :

LSN, par délégation de signature :


LSN Assurances
 39 rue Mstislav Rostropovitch
 CS 40020 - 75017 PARIS
 RCS Paris 308 121 068 - N°ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



EURL DETAC
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT
 Tel: 06 92 61 92 15
 e-mail: detac@orange.fr

| FACTURE | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |

| |
|------------|
| [REDACTED] |

| | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

[REDACTED]

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

| | | | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |

| | | |
|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

| | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |

| | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
|------------|------------|

| | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

Paiement par virement à réception de facture

Les attestations délivrées restent la propriété de la société DETAC jusqu'au règlement de la facture. Elles ne pourront être utilisées par le client avant leur règlement intégral. (Clause de Réserve de propriété - loi 80-335 du 12.05.80)

Loi N°92-1442 du 31 décembre 1992 : la présente facture est payable comptant. En cas de non-paiement à la date d'échéance, des agios seront décomptés sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal, selon la formule suivante : $\text{Facture TTC} \times \text{Taux fixé par la loi} \times n \text{ jours}$
 360 jours

Selon l'article D441-5 du code du commerce, Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévue au douzième alinéa du I de l'article L. 441-6 est fixé à 40 euros.



(Coupon à retourner avec votre règlement, merci)

| N° de Facture | Montant TTC | Code client | Dossier(s) lié(s) |
|---------------|-------------|-------------|-------------------|
| FA231216 1362 | 150,00 | CAI00004 | 1376 |



STE DETAC EURL
APT 43 HELIOSPACE
9 PLACE ANDRE CHENIER
97420 LE PORT

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

| Code Banque | Code guichet | Code BIC |
|------------------|--------------|---|
| 10107 | 00397 | BREDFRPPXXX |
| Numéro de compte | Clé |  |
| 00136019892 | 38 | |
| Domiciliation | | |
| BRED LE PORT | | |

Numéro de compte bancaire international :

FR76 1010 7003 9700 1360 1989 238

