



SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE
ET DE SECOURS DES ALPES-MARITIMES

Extrait des délibérations
du bureau du conseil d'administration

Séance du 11 février 2021

Présents : Monsieur Gérard MANFREDI, président de séance,

Membres : Monsieur Michel ROSSI, Monsieur Jean THAON.

Absents excusés : Monsieur Anthony BORRE, Monsieur Charles-Ange GINESY.

**RAPPORT N° 21-B1 - LOCATION D'UN APPARTEMENT POUR LES SAPEURS-
POMPIERS DE SAINT-MARTIN-VÉSUBIE**

La destruction totale du centre d'incendie et de secours de Saint-Martin-Vésubie lors de la tempête des 2 et 3 octobre 2020 a privé les sapeurs-pompiers de la commune de leurs locaux.

Dans le prolongement du bureau du 11 décembre dernier, des mesures sont en cours pour les locaux techniques, cependant demeure la nécessité de les doter d'un lieu de vie.

Afin d'y remédier et au vu de l'urgence, le SDIS souhaite louer un appartement de deux pièces entièrement équipé et meublé, d'une superficie de 28,74 m² sis, 1 rue du Plan à Saint-Martin-Vésubie.

Cette location prendra effet au 1^{er} février 2021 pour une durée d'un an renouvelable tacitement. Le montant du loyer est fixé à 450 euros par mois. Le SDIS prendra à sa charge les abonnements et consommations de fluides, ainsi que toutes les taxes dont il sera redevable.

Un dépôt de garantie de 450 euros sera versé au mandataire, qui par ailleurs, dispense le SDIS de ses honoraires.

En conséquence, je vous demande de m'autoriser à conclure et à signer, avec le mandataire, la convention de location jointe au présent rapport.

Les crédits sont inscrits au budget de l'exercice (articles 613-2, 614 et 275).

Après en avoir délibéré, le bureau du conseil d'administration, à l'unanimité, décide :

- d'autoriser M. le président du conseil d'administration à conclure et à signer, avec le mandataire, la convention de location jointe en annexe.

*Le président du conseil d'administration
du service départemental d'incendie et de secours
des Alpes-Maritimes*



Charles Ange GINESY



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre 1^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mme CAUVIN Joséphine
137 avenue Saint Lambert
06100 NICE

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

L'agence immobilière **MERCANTOUR VESUBIE**,
Nom commercial : **AGENCE DU MERCANTOUR** ®

Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 623 €, dont le siège social est situé Allée de Verdun, Immeuble Altitude 1000, 06450 Saint-Martin Vésubie, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 324 273 721 RCS Nice, dont le représentant légal est Mme DEL RIO Emmanuelle en qualité de gérante.

Titulaire de la **carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 009 908 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion Immobilière » et « Syndic de copropriété »**

garanti(e) par GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 Paris, pour un montant de 120 000 € au titre de l'activité Transaction immobilière, **pour un montant de 200 000 € au titre de l'activité Gestion Immobilière** et pour un montant de 240 000 € au titre de l'activité Syndic de copropriétés.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 168 878 028 ouvert auprès de Crédit Agricole,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans cedex 9, sous le n° de police 120 137 405

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'Agent Immobilier obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

Numéro individuel d'identification à la TVA est : FR2732427372100013

Représentée pour l'établissement du présent acte par : **Isabelle CIAIS**, en qualité de Directrice de l'établissement de Saint-Martin Vésubie de la SARL **MERCANTOUR VESUBIE**, et ayant le statut de salarié,

Acte établi pour le compte de l'établissement de Saint-Martin Vésubie, Altitude 1000, 06450 Saint-Martin Vésubie - Tel : 04 93 03 29 26 - E-mail : isabelle@mercantour-vesubie.com

Régulièrement mandaté à cet effet,

ET :

Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes

140 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

06270 Villeneuve-Loubet,

représenté par Monsieur Charles-Ange GINESY, président du conseil d'administration

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

- Localisation du logement :
adresse : 1 rue du Plan – 06450 Saint Martin Vésubie
bâtiment : étage : 1er porte :
- Type d'habitat : immeuble collectif immeuble individuel
- Régime juridique de l'immeuble : monopropriété copropriété

Désignation : Appartement 2 pièces meublé composé : une cuisine ouvrant sur petit séjour – wc indépendant – salle de douche avec cabine de douche – vasque – une petite chambre avec placard + balcon

- Lot n° et représentant tantièmes généraux de l'immeuble
- Période de construction : avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005
- Surface habitable : 28.74 m²
- nombre de pièces principales : 2
- (le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]
Balcon
- (le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]
Cuisine équipée
- Modalité de production de chauffage :
 individuelle
 collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :
 individuelle
 collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

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

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

- Garage lot n° _____ Tantièmes généraux : _____
 Parking lot n° _____ Tantièmes généraux : _____
 Cave lot n° _____ Tantièmes généraux : _____
 Grenier lot n° _____ Tantièmes généraux : _____
 Autres : _____

Pour une maison individuelle :

- cave garage parking grenier
 Assainissement collectif Assainissement individuel
 abri de jardin portail automatisé
 Piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) : _____
 Citerne de gaz d'une contenance de _____ litres
 Cuve à fuel d'une contenance de _____ litres
 Autre : _____

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____
 Gardiennage local poubelle laverie garage à vélo
 Aire(s) de stationnement voie(s) de circulation privée aire(s) et équipements de jeu _____
 Espaces verts
 Ascenseur Interphone Porte à code Antenne
 Autre : _____

E. (Le cas échéant) Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/02/2021

B. Durée du contrat : 1 an(s) [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel ⁽³⁾ : 450 € (QUATRE CENT CINQUANTE EUROS)

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues ⁽⁴⁾ :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI NON
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI NON
- montant du loyer de référence : €/m² / Montant du loyer de référence majoré : €/m²
- complément de loyer : OUI NON
Loyer de base : €
Complément de loyer : €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :
[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire ⁽⁵⁾ : SEPTEMBRE 2020

- montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 450 €
- date de versement : 27/ 08 / 2020
- date de la dernière révision du loyer : -

2° Modalités de révision :

- a) Date de révision : le 1^{er} Février de chaque année
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3eme trimestre 2020 = 130,59

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision – ordures ménagères à rembourser sur présentation de factures
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
Montant mensuel des provisions sur charges : _____ €
- Forfait de charges
Montant du forfait de charges : _____ €
Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :
Date de révision : _____ / _____ / _____
Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs ⁽⁶⁾ :

OUI NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ € ⁽⁷⁾

2. Montant récupérable par douzième : _____ €

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ⁽⁸⁾ : mensuelle trimestrielle
- paiement à échoir à terme échu
- date ou période de paiement : Avant le 10 de chaque mois
- le cas échéant, lieu de paiement : AGENCE DU MERCANTOUR
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
[Détaillez la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :	450 €
Complément de loyer éventuel :	€
Provisions/forfait de charges :	€
Assurance récupérable pour le compte du locataire :	€
Soit un total de :	450 €

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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer]

V. TRAVAUX

~~A. Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : _____ €~~

~~(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €~~

~~B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements: [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer].⁽⁹⁾~~

~~C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]~~

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 450 € (QUATRE CENT CINQUANTE EUROS) [inférieur ou égal à deux mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur : au bailleur au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

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

- à parts égales entre chaque copropriétaire
- intégralement à M _____
- autres modalités de restitution : _____

VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

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

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

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

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

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

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

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

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

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : OFFERT
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : OFFERT
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]
- autres prestations :
Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : OFFERT
[détail des prestations et conditions de rémunération]

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : OFFERT
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : OFFERT
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément:

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

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

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

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

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

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

7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

8. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

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

10. Usage des parties communes

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

11. Gel

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

12. Personnel de l'immeuble

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

13. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

14. En cas de panne du téléviseur, celui-ci ne sera pas remplacé par la propriétaire

XI. AUTRES INFORMATIONS

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997

– Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

– Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

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

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine ⁽¹⁰⁾ :
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125 2 ou technologiques visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

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

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹¹⁾ :

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

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

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'adresse et certaines informations relatives au bien objet de ce contrat de location sont transmises à (indiquez le nom et l'adresse de l'observatoire auquel vous transmettez des données) et à l'Anil afin d'observer les loyers de façon statistique sur le territoire de l'observatoire local des loyers de l'agglomération de (indiquez le nom de l'agglomération concernée)(*).

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

Elles sont destinées au bailleur et au service Gestion & Location de l'AGENCE DU MERCANTOUR®.

Le responsable du traitement des données personnelles est le représentant légal de l'AGENCE DU MERCANTOUR®.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en nous adressant un email à l'adresse suivante : smv@mercantour-vesubie.com.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

XIV. ANNEXES

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

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement 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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante⁽¹²⁾ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes⁽¹³⁾ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ⁽¹⁶⁾ ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux et un état détaillé du mobilier⁽¹⁵⁾

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location⁽¹⁶⁾

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽¹⁷⁾

NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.

(3) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

(4) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

(5) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

(6) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

(7) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

(8) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.

(9) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

(10) Préciser l'origine du sinistre.

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

(12) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

(13) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

(14) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(15) Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

(16) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

(17) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A Saint Martin Vésubie, le 20/01/2021

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls

Lignes nulles

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)