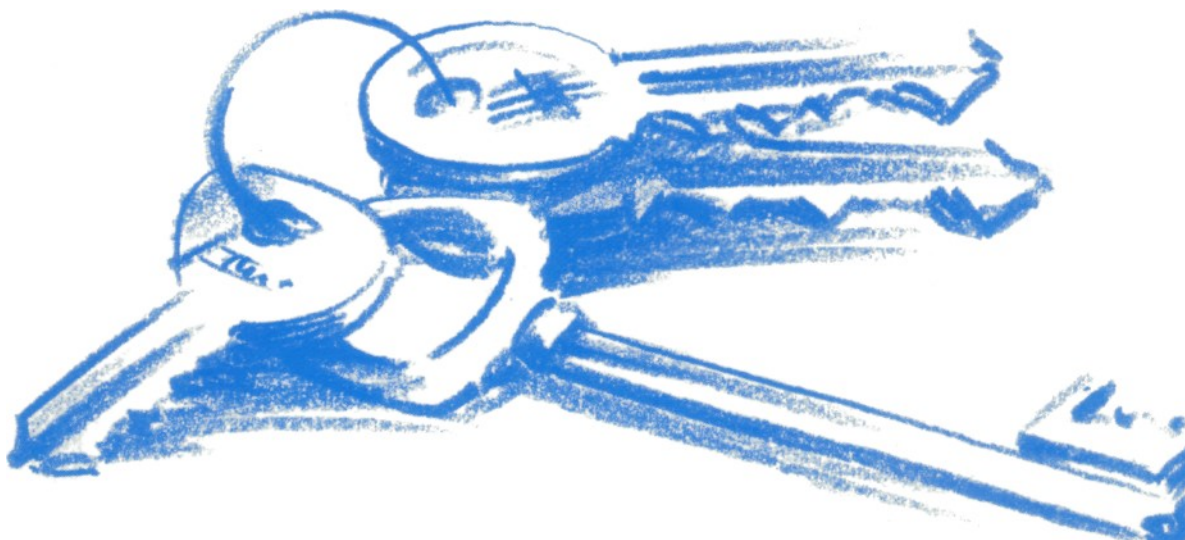


LES CLES D'UNE LOCATION REUSSIE

Et comment récupérer son dépôt de garantie



Madame, Monsieur,

Bienvenue dans votre nouveau logement. Nous savons toute l'attention que vous portez à votre confort et à votre cadre de vie.

Aussi avons- nous réalisé ce document à votre attention, son but : vous aider à bien vivre votre location.

Réaliser un état des lieux, c'est vous protéger à double titre : C'est avant tout vous offrir la garantie d'un logement conforme aux normes de confort et d'habitabilité, prévues par le décret du 06 mars 1987, c'est aussi pour vous l'assurance que votre responsabilité future ne sera pas engagée pour des dégradations antérieures à votre entrée dans les lieux.

En tant que locataire, vous avez un certain nombre de formalités à accomplir. Nous nous sommes efforcés à travers ces pages de vous les rendre le plus clair possible.

En souhaitant vivement vous avoir apporté les réponses aux questions que vous vous posez. . . .

Votre administrateur de Biens.

MEMENTO

VOTRE ENTREE DANS LES LIEUX

Votre interlocuteur à l'agence : M. ROGNARD Frédéric
Téléphone : 04 78 24 21 50
Email : contact@roma-immobilier.com

Date de signature du bail :

Date de rendez-vous d'état des lieux

Nom de votre compagnie d'assurance:

Numéro de contrat :

Téléphone :

Date de rendez-vous pour l'ouverture des compteurs

Electricité :

Gaz :

Internet / Télécom :

Service des eaux :

Contrat d'entretien Chaudière gaz

Entreprise :

Date :

VOTRE SORTIE DES LIEUX

Date de dédite :

Date de rendez-vous d'état des lieux de sortie :

Date de rendez-vous pour la fermeture des compteurs :

Electricité :

Gaz :

Internet / Télécom :

Service des eaux :

L'ENTREE DANS LES LIEUX

J'ai signé le bail : Que dois-je faire ?



Je souscris un contrat d'assurance.

Vous devez vous assurer contre les risques dont vous pouvez être responsable, en tant que locataire : incendie, explosion, dégât des eaux... et plus généralement tous les risques habituellement couverts par les polices multirisques habitation. Un justificatif vous sera d'ailleurs demandé lors de la remise des clés et chaque année, au moment de votre renouvellement. Prévoyez-en un donc dès maintenant : le défaut d'assurance entraînerait sinon, la résiliation de plein droit de votre contrat de bail.



J'établis un état des lieux d'entrée.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise : Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ouEst joint au contrat. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'état des lieux. Article 1731 du code civil : s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est réputé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.



En clair, cela veut dire que l'état des lieux est obligatoire et que vous n'avez aucun intérêt à vous opposer à son établissement car dans le cas contraire vous seriez présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et ce serait à vous d'apporter la preuve qu'ils ne l'étaient pas. Si personne ne s'est opposé à l'état des lieux (ni vous ni le propriétaire) la même règle s'applique.

L'état des lieux d'entrée est une description détaillée de votre appartement. Sa rédaction permettra d'éviter tout conflit sur l'origine des dégradations survenues pendant votre occupation. N'hésitez pas à signaler à l'expert les points surveillés que vous aurez déjà détectés, celui-ci vous confirmera ou non leur recevabilité. Prenez soin dans votre inventaire de n'oublier ni les caves, ni les greniers ni les garages... s'il y en a !.. Il se peut que, les compteurs ne soient pas encore en service, dans ce cas vous disposez d'un délai dit de convenance de 8 à 15 jours pour signaler par lettre recommandée tous les problèmes que l'expert n'aura pu déceler lors de l'état des lieux. Confronté à l'état des lieux de sortie, ce document servira à dégager d'éventuelles responsabilités et à apprécier tous travaux de remise en état. Enfin, votre état des lieux devra être joint au contrat, signé de votre main et de celle du bailleur ou de son mandataire.



Je m'informe sur mes droits et sur mes devoirs.

En tant que locataire, vous avez des droits et des devoirs ; autant bien les connaître ! Nous avons joint à cet effet, deux décrets qui régissent votre vie de locataire – Lisez les attentivement :

Celui du 6 mars 1987 fixe "les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles devront répondre les locaux mis en location". L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 énumère les obligations du locataire. Celui du 26 Août 1987 est relatif "aux réparations locatives et aux charges récupérables".



Je prends un rendez-vous pour l'ouverture des compteurs.

Contactez les agences de la compagnie des eaux, de EDF-GDF et ORANGE qui vous expliqueront les différentes démarches à suivre pour l'ouverture des compteurs.

LA FIN DE LA LOCATION

Je quitte mon logement : Je récupère mon dépôt de garantie

Je quitte mon logement : les formalités obligatoires.

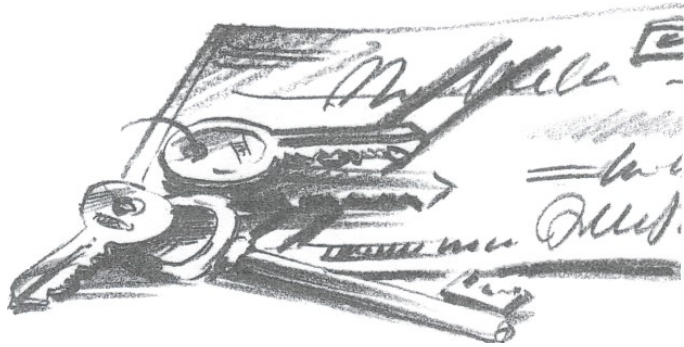
- Vous souhaitez quitter votre logement ?

Vous devez préalablement en avertir votre agence, par une lettre de congé (ou dédite) recommandée, avec accusé de réception (Zone Tendue 1 mois avant votre départ).

Cette formalité accomplie, vous organisez votre déménagement pour quitter les lieux.

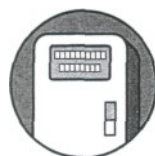
Dans votre intérêt, comme dans celui de votre logement,

prenez rapidement toutes les précautions qui s'imposent : protégez soigneusement les sols et moquettes contre les dégradations occasionnées par votre déménagement. Vérifiez au fur et à mesure tous les points sensibles que nous avons pu vous indiquer dans ce guide ; S'il y a lieu, remettez en état ce qui a pu être détérioré ou abîmé... Ce n'est qu'à cette condition que vous pourrez récupérer intégralement votre dépôt de garantie.



Je prends rendez-vous pour la fermeture des compteurs.

Concernant notamment vos contrats d'abonnement avec EDF/GDF et la compagnie des eaux : vous devez savoir qu'en cas de reprise de votre logement, un seul relevé de compteurs suffit pour les résilier définitivement. Faites bien les relevés des compteurs avant, car il est impératif de remettre l'ensemble des clés à votre état des lieux de sortie.



Je prends rendez-vous pour l'état des lieux de sortie.

- Un conseil : n'attendez pas le dernier moment pour prendre R.V avec votre agence. Fixez le plus tôt possible la date de l'état des lieux : cela vous permettra d'effectuer toutes les formalités nécessaires à votre départ, avec plus de tranquillité et d'efficacité.

Il vous sera demandé de remettre votre appartement dans l'état où vous l'avez pris. La comparaison avec votre état des lieux d'entrée permettra d'évaluer, compte tenu évidemment du temps que vous y aurez passé, l'usure normale de votre logement. Prévoyez d'ores et déjà son nettoyage complet, du sol au plafond. N'oubliez pas de vider vos caves, greniers et garages... Les dégradations éventuelles constatées par l'expert donnent lieu à un chiffrage : celui-ci est établi sur la base des bordereaux CAPEB (Chambre des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment). Malgré tout, il reste dans votre intérêt d'effectuer vous-même les menues réparations dont vous pourriez être imputable. (ex : un flexible de douche installé par vous-même 10 €, par un plombier 150 à 200 €.)



Il ne vous reste plus maintenant qu'à remettre vos différents trousseaux de clés et les doubles que vous aurez pu en faire. Vous devrez obligatoirement indiquer à votre interlocuteur, votre nouvelle adresse : cela facilitera nos démarches pour vous restituer votre chèque de dépôt de garantie, dans la période de Un à Deux mois prévus par la loi.

Si vous aviez besoin de renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à consulter votre Administrateur de Biens. Ses compétences pourront vous aider à quitter sereinement votre ancien domicile et qui sait, à trouver un nouveau logement.

PENDANT LA LOCATION

"Je suis attentif à mon confort et à ma sécurité : j'entretiens mon appartement"

Pour profiter pleinement de votre logement, nous vous adressons quelques conseils d'entretien, à effectuer régulièrement. Ces recommandations sont d'autant plus importantes qu'elles vous permettent de libérer votre logement sans dégradations anormales. Toutes ces vérifications relèvent évidemment de vos obligations de locataire, à ce titre, leur coût reste à votre seule et unique charge.



TOUS LES TRIMESTRES :

- nettoyer les grilles d'entrée d'air (ne jamais les boucher),
- nettoyer les bouches d'extraction,
- nettoyer les gorges de décompression des seuils et appuis des portes-fenêtres,
- nettoyer le calcaire déposé sur les robinets,
- dépoussiérer les ailettes de vos convecteurs électriques.

TOUS LES ANS :

- vérifier les joints d'étanchéité autour des appareils sanitaires,
- vérifier les joints et le serrage des siphons, lavabo, évier, baignoire, etc...
- Obligation de faire vérifier le système d'eau chaude sanitaire et de chauffage au gaz.

PRINCIPALES ANOMALIES CONSTATEES

Lors des états des lieux de sortie

PEINTURE

- Tachée, écaillée
- sur radiateur
- sur plinthe
- par des traces de meubles
- Présence de peinture
- sur ensemble de portes
- sur prise de courant, interrupteur...
- Peinture plafond noircie

VITRERIE

- Vitre
- cassée
- fêlée

PAPIERS PEINTS

- Taché, écorché, déchiré, crayonné
- taché par poster puis arraché
- Présence de tapisserie :
- sur porte
- sur convecteur

VENTILATION

- Bouche d'entrée et d'extraction d'air
- Bouchée
- Cassée
- Sale
- Manquante

SERRURERIE

- Verrou, serrure porte d'entrée, à condamnation, bec de cane, pêne dormant, serrure boîte à lettres, portillon de boîte à lettres, canon de serrure
- cassé
- ne fonctionne plus
- manquant
- défectueux

MENUISERIE

- Meuble évier
- endommagé
- cassé
- manquant
- Poignée de fenêtre crémone, volet, persienne, plinthe; porte fenêtre
- cassé
- manquant
- ne fonctionne pas

SOLS

- Sol, dalles, moquette, faïence, carrelage
- encrassé
- taché
- cassé
- décollé
- arraché
- usé
- manquant
- Bande autocollante restée après enlèvement moquette
- Barre de seuil
- manquante
- Arrêt de porte
- manquant
- cassé

ELECTRICITE

- Douille par pièce, fusible, disjoncteur, sonnette, prise de courant, interrupteur, prise T.V., bouton de sonnette
- cassé
- manquant
- ne fonctionne pas
- Installation électrique non conforme par bricolage

PLOMBERIE

- Lavabo, bidet, cuvette WC, abattant WC, flexible, douchette,
- cassé
- manquant
- fêlé
- Bouchon et chaînette sur évier, Bonde sur lavabo, bidet et baignoire
- manquant
- Branchement machine à laver non conforme
- Robinet PC gaz
- cassé
- fuite
- Mécanisme vidage lavabo, baignoire, bidet
- cassé
- ne fonctionne plus
- Joint d'étanchéité pourtour évier lavabo, baignoire
- défectueux
- endommagé
- Fuite :
- sur siphon sur évacuation sur alimentation

LA FIN DE LA LOCATION

DECRET 87.713 DU 26 AOUT 1987

CHARGES RECUPERABLES



I. - Ascenseurs et monte-charge

1. Dépenses d'électricité

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

a) exploitation :

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

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

c) menues réparations :

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

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

1. Dépenses relatives :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L 35-5 du Code de la santé publique ;
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- à l'électricité ;
- au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

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

a) exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relai, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et té s ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles

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

1. dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) exploitation et entretien courant :

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

b) menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo

électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

1. Dépenses relatives :

- à l'électricité ;
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) entretien de la minuterie, pose, dépose et entretiens des tapis ;
- b) menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

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

2. a) Exploitation et entretien courant :

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

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

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

VI. - Hygiène

1. Dépenses de fournitures consommables :

sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

entretien et vidage des fosses d'aisances ; entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Élimination des rejets (frais de personnel).

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

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

ramonage des conduits de ventilation ; entretien de la ventilation mécanique ; entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. DIVERS :

abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.