

Tout ce qu'il faut savoir au moment d'emménager



Merci d'avoir fait confiance à un professionnel de l'UNIS, Union des Syndicats de l'Immobilier



Il réunit des professionnels exerçant leurs activités dans 5 métiers :

- La gestion immobilière (gérants d'immeubles)
- La transaction (agents immobiliers)
- La copropriété (syndics de copropriétés)
- La rénovation (marchands de biens)
- L'expertise (experts immobiliers)

L'UNIS rassemble des spécialistes sélectionnés pour leur savoir-faire.

- Des femmes et des hommes de terrain, spécialistes de la location et de la gestion dans toute la France.
- Des millions de logements gérés pour le compte de propriétaires-bailleurs privés.
- Des experts et des conseillers en achat, vente et gestion de copropriétés.

L'annuaire de nos adhérents est accessible en ligne :
unis-immo.fr

UNIS - siège :
60, rue Saint Lazare – 75009 PARIS



Sommaire

- **Bienvenue ! p.4**
- **De la signature du bail à l'état des lieux de sortie p.5**
Petit guide de vos principales formalités
- **Pendant l'occupation du logement p.7**
L'entretien de votre logement
- **Textes juridiques fondamentaux
applicables au bail d'habitation p.10**
Droits et obligations du propriétaire et du locataire
- **Décret 87-712 du 26 Août 1987 p.12**
Relatif aux réparations locatives
- **Décret 87-713 du 26 Août 1987. p.14**
Relatif aux charges récupérables
- **Bloc notes p.18**
Vos rendez-vous

Bienvenue !

Vous venez de louer un logement par l'intermédiaire d'un cabinet membre de l'UNIS.

•
L'UNIS a réalisé ce guide pour répondre à toutes vos interrogations en tant que nouveau locataire.

•
Nous vous invitons à prendre connaissance de ces informations utiles et pratiques.

•
Conservez ce document avec votre bail.

•
Le professionnel de l'UNIS qui a rédigé votre bail reste à votre écoute et répondra à vos questions.

•
Nous vous souhaitons la bienvenue dans votre nouveau logement.

De la signature du bail à l'état des lieux de sortie

Petit guide de vos principales formalités (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Votre état des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée est une description détaillée de votre logement avant votre emménagement. Sa rédaction en votre présence permettra d'éviter tout conflit sur l'origine d'éventuelles dégradations survenues pendant votre occupation. Ce document sera annexé à votre bail, gardez-le précieusement ! Lors de son établissement, n'hésitez pas à signaler les points que vous avez remarqués. Si les compteurs ne sont pas encore en service au moment de l'établissement de l'état des lieux, signalez-nous par lettre recommandée avec accusé de réception, dès leur ouverture, tous problèmes non décelés lors de l'établissement de l'état des lieux. A votre départ, ce document servira à dégager d'éventuelles responsabilités et à apprécier les travaux de remise en état. Enfin nous vous rappelons que l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 précise : « Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en

“L'état des lieux servira à dégager d'éventuelles responsabilités.”

autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location. À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. » L'article 1731 du code civil stipule : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »

Votre dépôt de garantie

Le dépôt de garantie, ou caution, est la somme remise au propriétaire par le locataire à la signature du contrat de location. Il permet au propriétaire de se prémunir contre les dégradations ou les impayés éventuellement dus par le locataire lorsqu'il quitte le logement. Lorsqu'un dépôt de garantie est versé à votre entrée dans les lieux, il correspond à un mois de

loyer (deux mois s'il s'agit d'un bail meublé résidence principale). Cette somme ne sera pas productive d'intérêt. Un décompte reprenant ce dépôt de garantie, le coût des éventuelles réparations locatives ainsi que les loyers et les charges restant dus, est établi à votre départ. Le paiement des derniers loyers ne peut en aucun cas se déduire du dépôt de garantie.

Votre contrat d'assurance

La loi oblige le locataire à s'assurer pour couvrir ses responsabilités. En tant que locataire, vous devez être assuré contre tous les risques habituellement couverts par les polices d'assurance multi-risques habitation : incendie, dégât des eaux, explosion...

Vous êtes tenu de justifier de votre assurance locative à la remise des clés mais aussi pendant toute la durée du bail. Attention, un défaut d'assurance entraîne la résiliation de votre contrat de bail (article 7 g loi du 6 juillet 1989).

Vos droits et obligations

En tant que locataire vous avez des droits mais aussi des obligations ; les connaissez-vous ? A cet effet nous avons reproduit dans ce livret les principaux textes vous informant de ceux-ci. Lisez-les attentivement.

Mise en route de vos abonnements (électricité, eau, gaz)

Demandez l'ouverture de vos compteurs pour la date de votre emménagement. Si les compteurs sont déjà ouverts, vous êtes tenu de communiquer dans les plus brefs délais les relevés des compteurs aux organismes

concernés. Si l'électricité n'est pas coupée, vous devez quand même contacter le fournisseur pour effectuer le changement d'abonné.

Vos formalités de départ

Pour résilier votre contrat de location, vous devez informer votre agence par lettre recommandée avec accusé de réception. Votre délai de préavis est de 3 mois. Dans certains cas particuliers, que vous pouvez justifier (mutation...), ce délai peut être réduit à 1 mois. Ces cas sont limitativement énumérés à l'article 15 – I de la loi du 6 juillet 1989. Votre préavis commence à la date de réception de votre lettre recommandée

A votre sortie, il est indispensable de procéder à la vérification de votre logement, et d'effectuer si nécessaire les réparations qui s'imposent. Vous devez obligatoirement indiquer à votre interlocuteur votre nouvelle adresse afin que votre administrateur de biens puisse régulariser votre compte et vous restituer votre dépôt de garantie dans la période de deux mois prévue par la législation.

Quelques conseils :

- Nettoyez les portes, les sols (shampouiner la moquette), vitres et équipements sanitaires.
- Nettoyez les équipements électroménagers et dégivrez le freezer s'il y a lieu.
- Détartrez les robinetteries, embouts de robinets, grilles et mousseurs.
- Après avoir retiré les cadres, rebouchez soigneusement les trous des murs...

Clôture de vos abonnements (électricité, eau, gaz)

Vous devez prendre contact avec vos fournisseurs pour l'établissement de vos arrêtés de comptes au jour de votre départ. Afin de permettre une vérification, les compteurs ne devront pas être coupés pour le jour de l'état des lieux de sortie. N'oubliez pas la résiliation

de vos divers contrats (assurance...). Il est également conseillé de demander avant votre départ le transfert de votre courrier auprès de la Poste la plus proche de votre domicile.

Votre état des lieux de sortie

N'attendez pas le dernier moment avant de prendre rendez-vous avec votre administrateur de biens. L'état des lieux est établi en votre présence. Il permettra de comparer point par point l'état du logement à votre départ par rapport au constat dressé à votre arrivée dans les lieux. En cas de dégradations constatées, vous êtes tenu de procéder aux réparations. A défaut,

la somme correspondante sera imputée sur le montant de votre dépôt de garantie.

N'oubliez pas de restituer, lors de la sortie, l'intégralité des clés qui vous ont été remises lors de l'entrée. Et indiquez votre nouvelle adresse afin de permettre la restitution du dépôt de garantie.

Si vous avez besoin de renseignements complémentaires, n'hésitez pas à consulter votre administrateur de biens.

Pendant l'occupation du logement :

L'entretien de votre logement

- Nous vous donnons ci-dessous un certain nombre de conseils d'entretien à effectuer régulièrement.
- Ces recommandations sont importantes. Elles vous permettent de libérer votre logement sans dégradation.

Revêtements de sols

Moquettes :

En cas de tache, résorbez au maximum le produit renversé au moyen d'un linge propre ou d'un essuie-tout. Ne pas frotter, ni étaler. Utilisez avec précaution un détachant de qualité ou un shampoing spécial moquette.

Sols carrelés ou PVC :

N'utilisez pas de produits agressifs, ni de lavage à grandes eaux qui entraînent une usure prématurée des revêtements.

Parquets :

Ne nettoyez pas les parquets à l'eau. Ils doivent être balayés, aspirés ou cirés régulièrement. Les parquets vernis ou vitrifiés peuvent être rafraîchis à l'aide d'une serpillière légèrement humide.

VMC : aération

La VMC (ventilation mécanique contrôlée) est un ventilateur qui aspire l'air des appartements pour le renouveler. Lorsque le logement en est équipé, les bouches d'extraction sont souvent situées dans les pièces humides (salle de bain, WC, cuisine...). Cet air renouvelé permet d'évacuer humidité et poussière.

Quelques conseils pour éviter les problèmes liés à une mauvaise aération du logement (condensation sur les vitres, moisissures...) :

- Ne bouchez jamais les arrivées d'air frais situées dans les fenêtres, ni les bouches d'aération.
- Aérez régulièrement votre logement.
- Laissez l'air circuler sous les portes.
- Nettoyez les bouches d'extraction sans en modifier le réglage.

Clés

Pour refaire un jeu de clés, utilisez les services d'un serrurier professionnel. Si vous changez une serrure ou un canon, veillez à ce que la qualité du nouveau matériel soit identique, ou supérieure à l'ancien matériel.

Digicode

S'il en est équipé, l'accès de votre immeuble est protégé et limité aux personnes en ayant connaissance. Afin de conserver la confidentialité de ce code, communiquez-le uniquement à vos proches.

Chauffage

Chauffage collectif

Si votre immeuble est équipé d'un chauffage collectif, la régulation est automatique. En cas de manque de chauffage dans l'une des pièces, vérifiez la purge des radiateurs. Si nécessaire, informez-en le concierge ou le syndic de l'immeuble gérant les parties communes, et les éléments d'équipement commun. En dehors de périodes de chauffe, le chauffage d'appoint est moins onéreux et plus souple que la remise en marche de l'installation générale.

Chauffage individuel électrique

Pour maintenir une bonne température, choisissez la position du thermostat pour chaque radiateur qui vous convient. Le convecteur grâce à son thermostat se remet en marche dès que la température demandée n'est plus atteinte.

Chauffage individuel gaz

L'allumage de la chaudière (généralement électrique) se fait au moyen d'un bouton. La chaudière ne se mettra en marche qu'une fois les conditions suivantes réunies :

- Pression suffisante de l'eau dans l'installation (si nécessaire manœuvrez la vanne d'arrivée d'eau pour atteindre la pression au manomètre).
- Vanne d'alimentation en gaz en position ouverte très souvent (position parallèle au tuyau d'alimentation en gaz).
- Alimentation électrique effective (vérifiez le cas échéant votre tableau de fusibles).

La flamme de la veilleuse de votre chaudière fonctionnera lorsque les radiateurs (ou le régulateur de température) demanderont un réchauffage de l'eau du circuit de chauffage.

Lorsque la chaudière est à production mixte (chauffage et eau chaude), vérifiez bien la position de l'indicateur permettant d'opter pour le fonctionnement à la fois du chauffage et de l'eau chaude, ou uniquement de l'eau chaude.

Cumulus électrique

Un ballon d'eau chaude fonctionne automatiquement. Si votre compteur électrique est équipé d'un tarif jour/nuit, la production d'eau chaude se mettra en route automatiquement. Vérifiez cependant que le contacteur sur le panneau de fusibles est bien positionné sur AUTO. Pour éviter une fuite, vous devez faire fonctionner très régulièrement le groupe de sécurité de votre cumulus. Il vous suffit d'ouvrir régulièrement la vanne de sécurité de votre cumulus quelques instants.

Fenêtres

Pour éviter l'apparition d'humidité, vérifiez que les rainures d'égouttage et les évacuations d'eau de vos fenêtres ne sont pas obstruées. Pour une ouverture facile des fenêtres, huilez les charnières et les parties mobiles. Les châssis PVC et aluminium ne doivent être ni peints, ni percés. Les barres de voilage peuvent être fixées dans les murs ou à l'aide de fixations adhésives.

Plomberie

Robinetterie

Un nettoyant ménager courant suffit. Evitez les poudres, les tampons abrasifs et décapants. Du vinaigre dilué dans de l'eau dissout facilement le calcaire. Pensez à détartrer régulièrement les mousseurs et à remplacer les joints de vos robinets. Une manipulation régulière du robinet d'arrêt est conseillée afin d'éviter son blocage.

Sanitaires

Un nettoyage régulier avec un produit javellisant et anticalcaire évite l'entartrage de la cuvette. Afin de prévenir les fuites de chasse d'eau, démontez le bouchon flotteur pour le détartrer. En cas de persistance de la fuite, veillez à prévenir au plus vite un professionnel. rêt est conseillée afin d'éviter son blocage.

Installation électrique

Votre installation électrique est faite pour supporter une certaine puissance. Au-dessus de celle-ci, votre disjoncteur « saute ». Par conséquent, évitez d'utiliser plusieurs gros appareils électroménagers en même temps. Si le problème rencontré persiste, il est possible de demander au fournisseur d'augmenter la puissance desservie dans votre installation.

Attention : Cela générera un surcoût de votre abonnement.

Sécurité

Quelques conseils de sécurité :

- Chaque occupant du logement doit connaître l'emplacement du disjoncteur.
- Coupez impérativement le courant avant toute intervention sur l'installation électrique (prises électriques, ampoules...).
- Remplacez les fusibles défectueux par des fusibles identiques (même qualité, même calibre, même ampérage).
- N'installez pas de prises électriques vous-même.
- Limitez le nombre de multiprises et de rallonges.
- Les bouteilles de gaz sont interdites à l'intérieur du logement.

Vous partez en vacances

Fermez le gaz et l'eau. Si vous deviez maintenir certains appareils en fonctionnement, laissez le disjoncteur enclenché mais retirez les fusibles ne desservant pas ces éléments.

Consommation d'eau

Pensez à vérifier les consommations d'eau en contrôlant les compteurs au moins une fois par mois pour éviter les mauvaises surprises.

Fournisseurs d'énergie

Il convient d'informer le bailleur en cas de changement de fournisseurs (électricité, gaz).

Textes juridiques fondamentaux applicables au bail d'habitation

Droits et obligations du propriétaire et du locataire (Loi du 6 juillet 1989 (articles 6 et 7))

Article 6

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de ré-

sidence principale ou à usage mixte mentionnés au premier deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés au 1° à 3° du même article, à l'exception des logements - foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a).
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Article 6-1

Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

Article 7

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ; le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
- b) D’user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu’il ne prouve qu’elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l’entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l’ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d’Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d’État, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l’article L. 411-2 du code de la construction et de l’habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l’état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;
- e) De permettre l’accès aux lieux loués pour la préparation et l’exécution de travaux d’amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l’entretien normal des locaux loués, de travaux d’amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l’article 6. Les deux derniers alinéas de l’article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67 561 du 12 juillet 1967 relative à l’amélioration de l’habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d’avis de réception. Aucun travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l’accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d’habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l’utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l’interdiction ou l’interruption des travaux entrepris ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l’état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d’exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l’état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- g) De s’assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d’en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d’une attestation de l’assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d’assurance du locataire ne produit effet qu’un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

À défaut de la remise de l’attestation d’assurance et après un délai d’un mois à compter d’une mise en demeure non suivie d’effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d’assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l’article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d’assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d’un montant fixé par décret en Conseil d’État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l’avis d’échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d’assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat. Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d’assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d’assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Décret 87-712 du 26 Août 1987

Relatif aux réparations locatives

Article 1^{er}

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret. (voir ci-dessous).

Article 1^{er} bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du décret de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes : Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ; remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ; remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. Installations de plomberie

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ; remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douche.

V. Equipements d'installations d'électricité

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

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Décret 87-713 du 26 Août 1987

Relatif aux charges récupérables

Charges liées à l'occupation des lieux, payées par le propriétaire, et remboursables par le locataire.

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 privés et des parties communes

1. Dépenses relatives :

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés.
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration.
- A 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.
- A 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 relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes 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 tés 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 supprimeur 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 des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, 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 :

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

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien 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 :

A 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. Exploitation et entretien courant :

- a) 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 vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.ur.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. Equipements 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 :

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.
Taxe de balayage.

Bloc notes

Vos rendez-vous

Entrée dans les lieux

Etat des lieux :	Le	à
Signature du bail :	Le	à
Ouverture Gaz / Electricité / Eau :	Le	à

Notes :

Entrée dans les lieux

Etat des lieux :	Le	à
Signature du bail :	Le	à

Notes :

Votre administrateur de biens UNIS :

unis-immo.fr

L'UNIS sur internet

unis-immo.fr

Retrouvez sur le site de l'UNIS
une mine d'informations utiles
et pratiques à destination des :

- Professionnels
- Propriétaires
- Locataires



Mieux vivre l'immobilier



17, rue Châteaubriand, 75008 Paris
unis-immo.fr

Ce document, non contractuel, a été mis à jour en Mai 2015 en fonction des textes en vigueur