

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Charges récupérables :

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables ;
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables ;
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celle-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur en lieu et place du locataire.

GUIDE du LOCATAIRE ENTRANT

Démarches avant ou à l'entrée dans les lieux :

1 → Assurances

Au moment d'entrer dans les lieux, vous devez être assuré pour les dégâts des eaux, l'incendie et votre responsabilité civile (*assurance multirisque habitation*).

Nous vous conseillons aussi de souscrire une assurance couvrant le vol. Soyez attentif au choix de votre assureur les primes peuvent sensiblement varier et les franchises être élevées.

Le descriptif du bien loué doit faire apparaître le nombre de pièces exact de l'habitation. Nous vous conseillons de vérifier le mode de calcul de votre assureur car il pourrait décliner sa responsabilité en cas d'erreur.

Chaque année vous nous adresserez copie du justificatif de règlement de la prime d'assurance.

La loi est très sévère sur ce point et la non-assurance peut entraîner la résiliation très rapide du bail ainsi que la recherche en responsabilité.

Nous serions désolés de ne pas pouvoir vous remettre les clés le jour de votre entrée dans les lieux mais, sans l'attestation d'assurance, nous n'y sommes pas autorisés.

2 → Chauffage

Si le chauffage est collectif, vous n'avez pas à vous préoccuper de l'entretien.

Si le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels, vous devez souscrire un contrat d'entretien annuel et nous en adresser le justificatif à moins que le Cabinet n'ait souscrit directement un contrat...

3 → Signature du contrat de location

La signature du bail locatif se fera en nos bureaux. Vous devrez vous acquitter par chèque de banque ou espèces ou virement du règlement du premier mois de loyer, du dépôt de garantie et des honoraires d'agence. Il est possible de demander l'intervention d'organismes de caution tels que l'UNICIL, le G.I.C., SOLENDI...

Ces derniers se substitueront à vous et pourront même vous rembourser le montant du dépôt de garantie. Certaines banques mettent, elles aussi, en place ce type de cautionnement (*BNP Paribas,....*).

4 → Suivi locatif

L'agence vous communiquera lors de la signature les coordonnées du Bailleur ou vous indiquera les modalités du suivi si elle en est le gestionnaire.

5 → Règlement de vos loyers

Votre contrat de location prévoit une échéance pour le règlement de vos loyers. Vous êtes tenus de respecter cette date.

Nous appliquerons en cas de retard les frais prévus dans nos barèmes.

Si vous rencontrez des difficultés passagères, n'hésitez pas à en faire part à votre Bailleur ou à notre service de comptabilité. Nous aurons des solutions à vous proposer.

Fin de contrat de location :

Démarches envers le bailleur

1 → Congé

Il doit nous être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant votre départ (*un mois sur justificatif de mutation, perte d'emploi...*), et être impérativement signé par tous les titulaires du bail.

2 → État des lieux

Il doit être établi à votre départ, soit entre le bailleur représenté par notre Cabinet et vous ou à défaut par huissier. Les frais d'état des lieux par huissier sont réputés dus à raison de moitié chacun entre Locataire et bailleur. Prenez rendez-vous avec nous environ 15 jours à l'avance. Si vous avez des doutes sur certaines réparations à effectuer et pour éviter tout litige, n'hésitez pas à nous demander conseil. Réunissez tous les contrats ou factures qui vous seront demandés lors de la libération des lieux. Nettoyez le logement, les vitres, remplacez les joints défectueux...

3 → Visite de l'appartement

Durant le délai de préavis, vous devez laisser visiter l'appartement ou la maison. Vous avez la possibilité de nous laisser un jeu de clés ou de nous indiquer vos disponibilités.

4 → Dépôt de garantie

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour accélérer cette restitution, rendez un appartement propre, exempt de réparations locatives et communiquez-nous l'attestation des services fiscaux indiquant que vous avez bien réglé votre dernière taxe d'habitation.

L'entretien et les réparations locatives :

Le propriétaire doit vous remettre un logement en bon état. Il vous appartient de l'entretenir et d'effectuer les réparations locatives (liste annexée).

Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être trop personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas de moquettes sur des parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de nous consulter. Si votre bail comporte des restrictions à cet égard, il conviendra de les respecter.

L'entretien courant du logement vous incombe. Vous devrez notamment :

- Vérifier que les grilles de ventilation ou d'écoulement des eaux ne sont pas obstruées ;
- Lutter contre la condensation, notamment en aérant régulièrement
- Entretien des appareils de chauffage et de production d'eau chaude ;
- Faire ramoner au moins une fois par an les cheminées et les conduits d'évacuation des gaz brûlés (*Chaudière, chauffe-eau...*) ;
- Vérifier l'état des joints d'étanchéité des douches, baignoires, faïences... ;
- Entretien la végétation extérieure (*arrosage, taille des arbres, traitement...*)
- Entretien la piscine et veiller au traitement régulier de l'eau.

En cas de doute sur la charge de l'entretien, n'hésitez pas à contacter notre Cabinet.

Les sinistres

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause (dégât des eaux, vol avec effraction, incendie,...) dans quelque partie que ce soit, que vous soyez ou non responsable, faites immédiatement (maximum sous huit jours) une déclaration par lettre recommandée avec accusé de réception à votre assureur et adressez-nous en une copie.

Si les travaux de remise en état dépassent un certain montant ou si des parties communes sont atteintes, c'est l'assurance de l'immeuble qui interviendra mais, si vous n'avez pas déclaré le sinistre, vous serez tenu pour responsable.

Détails pratiques

Raccordez-vous à l'antenne collective si elle existe ;

Vous ne pouvez poser d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcons ou toiture sans accord préalable (ne montez sous aucun prétexte sur le toit)

Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz ;

En période hivernale, veillez à la mise hors gel de votre logement.

Réparations locatives

Décret n°87-712 du 26 août 1987, pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.