


## *Vos interlocuteurs pour la vie locative*

 ***A contacter uniquement dans le cadre de la gestion locative de votre logement***

*Travaux, état des lieux d'entrée et de sortie, comptabilité, sinistre, juridique, voisinage.*

MATHIEU Gibelin ..... [lavielocative@gibert-immobilier.fr](mailto:lavielocative@gibert-immobilier.fr)

OPHELIE Berodias ..... Ligne directe 04.63.20.40.22



***TOUTES VOS DEMANDES DOIVENT ÊTRE ENVOYÉES PAR MEL OU COURRIER***

***Au besoin l'équipe de la vie locative vous accueille au  
15 Avenue Georges Clemenceau***

## *Livret d'accueil du locataire*



***Gibert Immobilier vous souhaite  
la bienvenue dans votre logement***

**HORAIRES D'OUVERTURE :** du lundi au vendredi 9H00 – 12H00 et 14H00 – 18H00

**HORAIRES JUILLET ET AOUT :** du lundi au vendredi 9H00 – 16H 30

**GERANCE LOCATIVE – SYNDIC DE COPROPRIETE – VENTE ET LOCATION  
AUDIT ET CONSEIL – AVIS DE VALEUR – ASSURANCES**



**GIBERT IMMOBILIER**  
17 avenue Georges Clemenceau 43000 LE PUY-EN-VELAY

Gérant d'immeubles – Garantie 2 300 000 € GALIAN – CP N°13  
SARL au capital de 7622 €- RC Le Puy B 308 820 083

Téléchargeable sur [www.gibert-immobilier.fr](http://www.gibert-immobilier.fr)

# Cher Locataire,

Vous venez d'entrer dans votre nouveau logement et nous vous remercions de votre confiance.

Afin de vous aider à préserver votre cadre de vie, nous avons réalisé ce guide qui vous permettra d'identifier en un clin d'œil, les équipements qu'il vous appartient d'entretenir et de réparer, conformément au décret d'application n° 87-172 du 26 août 1987 que vous trouverez en dernières pages.

Nous avons également inclus dans ce guide les principaux oublis constatés lors des états des lieux de sortie. N'oubliez pas de vous y reporter le moment venu.

Pour toutes questions relatives à vos obligations, l'Agence reste votre interlocuteur privilégié. Pour toute demande à caractère non urgent (renseignements, questions etc...) merci de privilégier le mail, vous trouverez au dos du livret l'ensemble des adresses utiles.

**Les renseignements contenus dans le présent livret sont donnés à titre indicatif, seul le bail a valeur contractuelle.**

## A savoir :

Régularisation des charges = différence entre les dépenses de l'année relatives à l'immeuble et les provisions sur charges déjà payées

Vous payez chaque mois des provisions sur charges calculées sur la base d'une estimation des dépenses. Une régularisation de charges est effectuée chaque année.

Préférez le prélèvement automatique pour payer votre loyer : plus pratique et gratuit !

En cas de difficultés pour régler le loyer, contactez rapidement le service comptabilité.

Vous avez souscrit une assurance pour votre logement.

- **C'est utile :** un sinistre (dégâts des eaux, incendie, explosion) prenant naissance dans votre logement et causant des dommages à l'immeuble ou d'autres appartements vous coûtera très cher si vous n'êtes pas assuré.
- **C'est obligatoire :** chaque année, vous devrez nous faire parvenir une attestation d'assurance. Attention ! Le défaut d'assurance a pour conséquence la résiliation du bail.

En cas de sinistre, quel qu'en soit la nature ou les parties concernées :

- Prévenez immédiatement le service gestion.
- Adressez une déclaration à votre assureur.
- Faites nous parvenir une copie de votre déclaration de sinistre ou de sa prise en charge par l'assurance.

## 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
- Rincage 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 douches

## 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 n° 87-712 du 26 août 1987

pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Article 1<sup>er</sup> - 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.

Art. 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.

## ANNEXE

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

### I - Parties extérieures dont le locataire à 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

# L'ENTREE



1 et 8. Graissage et réparation des roulettes des placards

2. Remplacement des fusibles et coupe-circuit

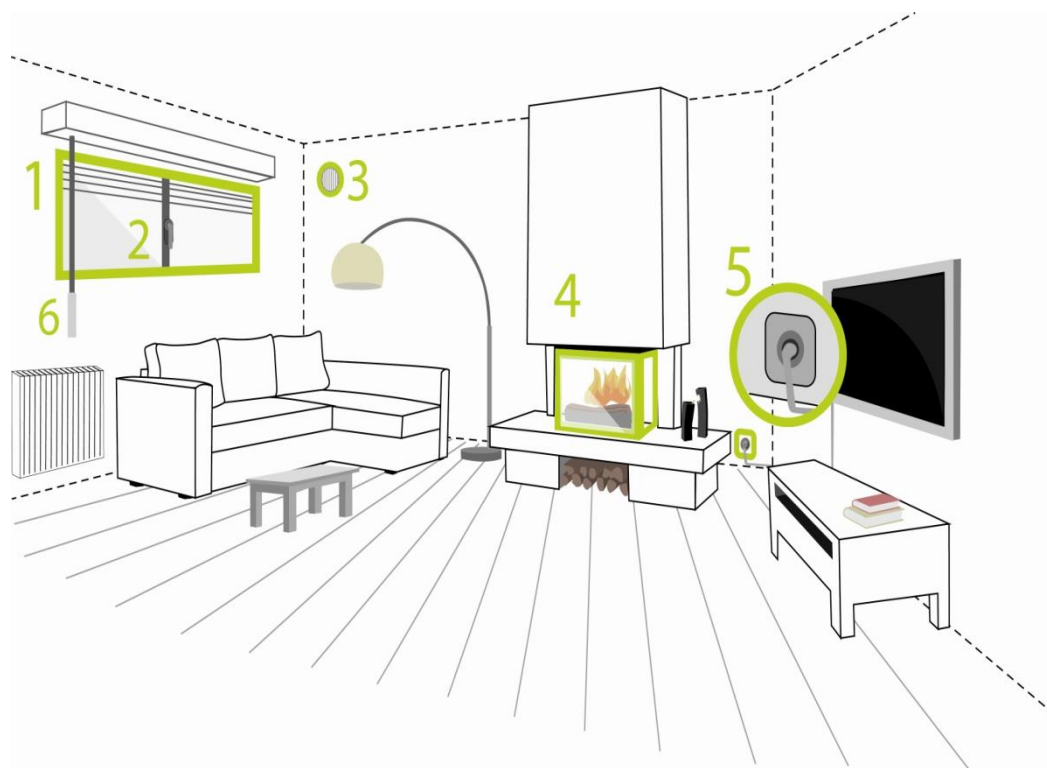
3. Remplacement du boîtier et combiné d'interphone

4. Graissage des serrures

5. Remplacement des clés et badges

6 et 7. Entretien et remplacement des interrupteurs, prises de courant ou téléphone

# LE SEJOUR ET LES CHAMBRES



1. Nettoyer le contour des fenêtres
2. Nettoyer les vitres
3. Nettoyer les ventilations
4. Enlever la cendre de la cheminée et nettoyer la vitre.  
Un certificat de ramonage de moins d'un an est à fournir
5. Pose et remplacement de la prise de télévision
6. Remplacement ou entretien des crémones, espagnolettes, manivelles, boutons et poignées



## SECURITE

Suivons les consignes de sécurité et notamment concernant l'interdiction d'entreposer dans le logement la cave ou le garage des produits combustibles ou dangereux. Respectons les règles de circulation dans la résidence. Laissons toujours libre les accès pompiers. Pour prévenir les pompiers composez le 18 ou le 112, puis informer vos voisins et/ou le gardien.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** 61% des accidents de la vie courante se produisent au domicile. Notre environnement pourtant familier regorge de dangers. Soyez vigilants et respectez les consignes de sécurité.

## EXTERIEUR

Pour rappel, l'installation « sauvage » d'antenne parabolique est strictement interdite. Pour obtenir l'autorisation d'installer une antenne parabolique sur le toit de la résidence, adressez-vous à l'agence. Afin de respecter l'environnement de tous n'étendez pas de manière visible aux fenêtres du linge draps, tapis etc...



**LE SAVIEZ-VOUS ?** Il est fortement déconseillé de laver à grande eau les balcons et terrasses et notamment d'y faire usage d'eau de javel ; ces écoulement abîment ce qui se trouve sur les balcons situés en dessous, endommagent régulièrement les espaces verts en contrebas et arrosent également les locataires se trouvant en dessous. Un simple passage avec une serpillière humide s'avère généralement suffisant.



## GESTES VERTS

Vous aussi participez à la préservation de l'environnement et à la qualité de votre habitat : adoptez les gestes verts et l'attitude « éco-citoyenne » ! Faites des économies, comme par exemple en ne laissant pas couler l'eau inutilement, préférez les douches aux bains (200 litres d'eau pour un bain contre 25 à 100 litres pour une douche), favorisez les lampes basse consommation et éteignez vos appareils audiovisuels : un téléviseur en veille pendant 24h dépense 360 Wh, ce qui est équivalent à un fonctionnement pendant 6 heures.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** L'éclairage représente pour un foyer de 4 personnes une dépense moyenne de plus de 50€ par an. Alors, ne sortez pas d'une pièce sans éteindre la lumière ; pensez à passer de temps en temps le chiffon sur vos ampoules.



## LE NOUVEAU DEFI CITOYEN EST DE MIEUX TRIER.

### COMMENT ?

- En débarrassant les emballages verre de leurs bouchons, capsules, couvercles et en ne les mélangeant pas avec des ampoules, néons, miroirs, vitres, vaisselle, porcelaine, faïence, couvercles transparents...
- En jetant en vrac dans les conteneurs jaunes les autres emballages pouvant être recyclés.





# MIEUX VIVRE ENSEMBLE

JE, TU, IL : Chacun est le voisin de son voisin !

Alors, pour vivre en bon voisinage, respectons quelques règles.

## ANIMAUX

Les animaux de compagnie ne doivent pas importuner le voisinage (bruits, odeurs, déjections). Tenons nos chiens en laisse et veillons à ce qu'ils ne salissent pas les parties communes et espaces mis à disposition des locataires. Pour les chiens dangereux de 1<sup>re</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie nous fournir une attestation d'assurance.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** Un chien produit environ 90 Kg de déchets par an. Son empreinte écologique sur la planète est importante, alors n'oubliez pas les gestes simples et ramassez les déjections de vos animaux domestiques pour le bien-être de tous.

## BRUIT

Le bruit constitue l'une des principales nuisances que vous rencontrez dans votre résidence, alors évitons les sources de bruit la nuit, entre 22h et 7h (radio, chaîne stéréo, télévision avec un volume sonore excessif, machine à laver, etc...), et soyons également vigilants dans la journée. Dans le cadre d'une réception ou de travaux bruyants, pensons à prévenir nos voisins à l'avance.

**LE SAVIEZ-VOUS ?** Le seuil de gêne est estimé à 60 décibels. Une perceuse dégage de 90 à 100 décibels, un aspirateur 70 décibels. Faites en sorte que vos animaux de compagnie respectent la tranquillité de tous.



Prenons soin de notre cadre de vie : ne fenêtres, respectons la propreté des évitons d'entreposer les objets en réservés à cet usage. N'étendons pas visible aux fenêtres. Apprenons à nous même façon leur logement et leur

**LE SAVIEZ-VOUS ?** Nous 360Kg de déchets par an et par à près de 1,4 tonne pour une famille de triez vos déchets !

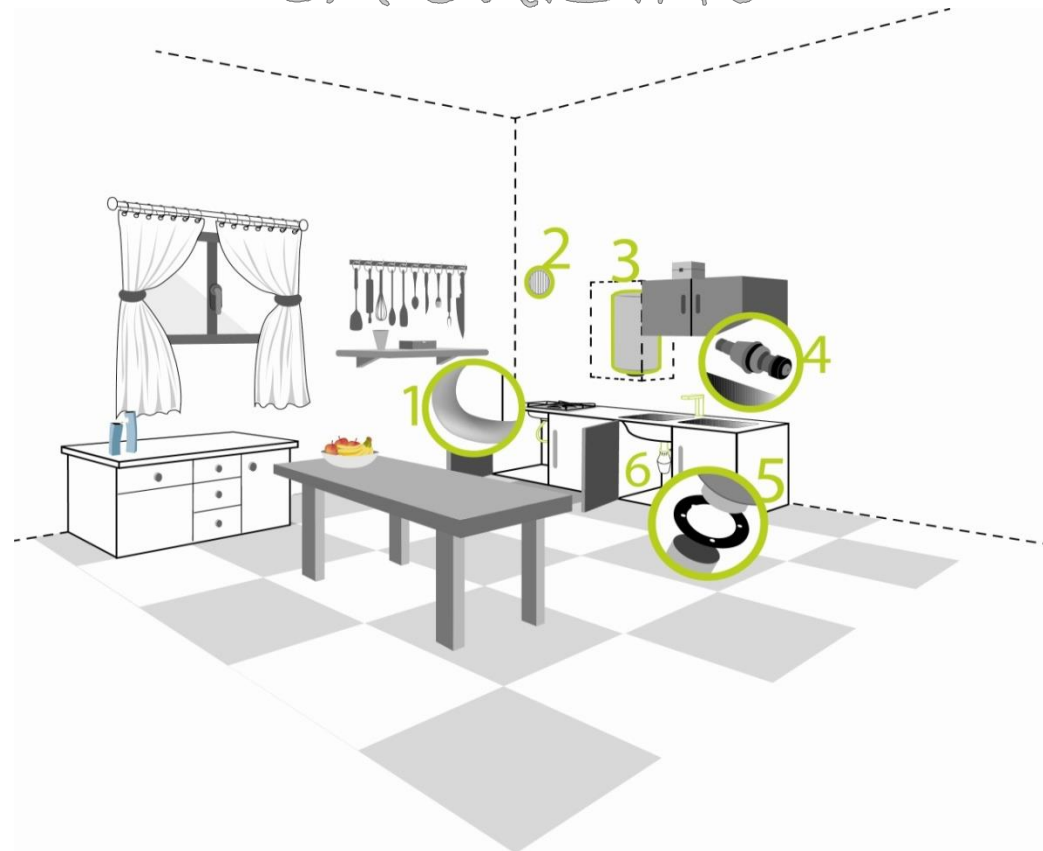


## PROPRETE

jetons rien par les parties communes et dehors des endroits notre linge de manière enfants à respecter de la environnement.

produisons en moyenne personne, ce qui équivaut quatre personnes ! Alors

# LA CUISINE



1. Vérification de la date de validité du flexible gaz et remplacement
2. Nettoyage de la VMC
3. Entretien et détartrage de la chaudière
4. Remplacement des joints de robinet
5. Remplacement des joints d'étanchéité
6. Débouchage des siphons et des évacuations jusqu'à la colonne

# LA SALLE DE BAINS

## LES WC



1. Remplacement des flexibles et douchettes
2. Nettoyage de la VMC
3. Débouchage des siphons et évacuations jusqu'à la colonne
4. Remplacement des joints de lavabo
5. Entretien et remplacement des mécanismes WC

## Les principaux oublis de l'état des lieux de sortie

Enlevez les toiles d'araignées, n'oubliez pas les angles.

Nettoyez le four et l'extérieur de la chaudière, dégivrez et nettoyez le frigo.

Nettoyez l'intérieur et l'extérieur des armoires, des meubles et des tiroirs et dégraissez le dessus des meubles.

Nettoyez le pommeau de douche, le miroir, les parois de la douche avec des produits appropriés, le WC [cuvette, abattant...].

Nettoyez les réglottes auto-régulantes des fenêtres, les plinthes.

Nettoyez les traces de cadre de lit.

Nettoyez les portes et baies, aspirer les rails.

## IMPORTANT

- Toutes ces indications s'appliquent à un usage normal des lieux loués.
- Les réparations dues aux dégradations, aux imprudences ou aux négligences sont à la charge exclusive du locataire.
- Vous pouvez librement procéder à des aménagements ou embellissements.
- Mais ces notions sont très relatives et donc parfois litigieuses.
- Dans tous les cas il faut consulter notre cabinet par voie postale ou mail.
- L'obligation d'entretien annuelle des chaudières sera souscrite par l'agence auprès de l'entreprise de votre choix, et pour tous les foyers ouverts ou fermés vous devrez nous fournir une attestation de ramonage obligatoirement de moins d'un an.

# QUIZZ sur l'état des lieux de sortie

Dois-je relever les compteurs ?

Dois-je laver les murs et les traces au plafond quand il y a des tâches ?

Attention de ne pas inonder les murs : certaines peintures ou tapisseries sont non lavables

Dois-je repeindre les murs ou changer la tapisserie si je les ai dégradés (exemples : griffures de chat, frise) ?

Travail de qualité et professionnel, privilégiez une couleur blanche ou beige

Dois-je signaler et faire réparer des dégâts suite à un dégât des eaux dont je ne suis en rien responsable (exemple : baignoire du voisin) ?

Dois-je nettoyer les radiateurs (n'oubliez pas les sèches serviettes) dans toutes les pièces du logement ?

Dois-je nettoyer les volets, les interrupteurs, les plinthes, les vitres et les lustres ?

Dois-je changer les vitres des fenêtres si elles sont cassées ou fissurées ?  
Pensez à contacter votre assurance

Dois-je réparer les trous faits et les encoches ?

Dois-je refaire les joints de la baignoire et de l'évier s'ils ont noirci ?

Dois-je changer (recyclable) ou nettoyer et dégraisser (extraction) le filtre de la hotte ?

**oui**

Dois-je repeindre les volets ?

Dois-je tailler les arbres ?.... NON mais les haies OUI !!!

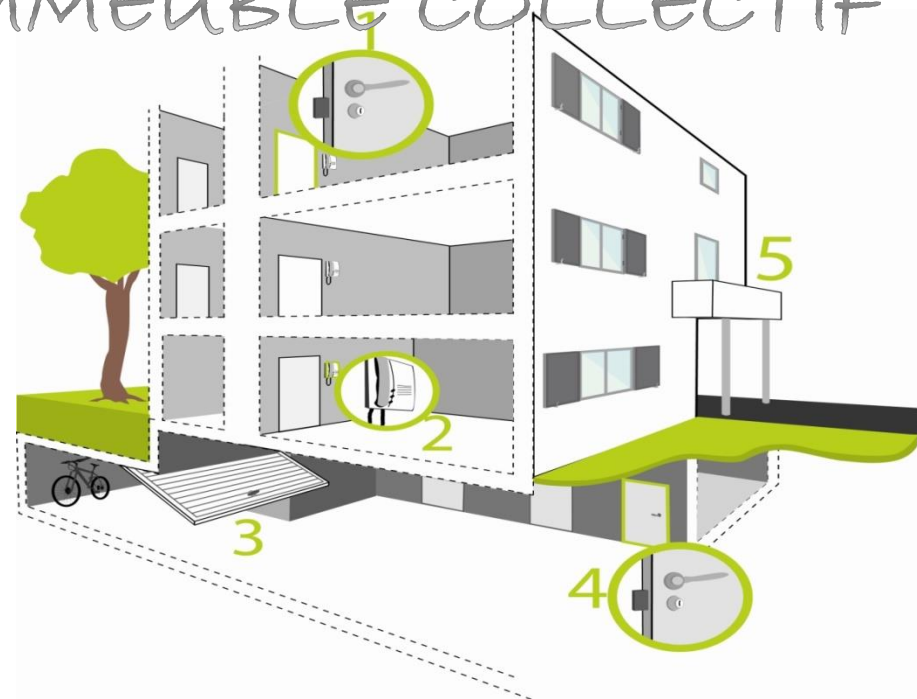
Dois-je laisser des encombrants dans l'appartement, le garage ou la cave ?

Dois-je laisser les vitres sales ?

Dois-je laisser les douilles sans ampoules ?

**non**

# IMMEUBLE COLLECTIF



1. Entretien portes et serrures

2. Entretien et remplacement des boitiers et combinés d'interphone

3. Box : entretien poignée, chaînette, ressort, menues réparation des sabots de parking, remplacement des piles et/ou du BIP

4. Cave : Entretien porte et serrures

5. Débouchage de l'évacuation du balcon

# FACADE / JARDIN MAISON



**1 et 6.** Entretien et remplacement de serrures de portillons et boîtes aux lettres.  
Réparation du portillon, grillage

**2 et 5.** Débouchage des grilles et descentes d'eaux pluviales et nettoyage des chéneaux

**3.** Taille des haies et arbustes, entretien de la terrasse et de la pelouse

**4.** Nettoyage des stores et auvents

## *DANS TOUTES LES PIECES :*

### Electricité :

Entretien et remplacement des interrupteurs, prises de courant ou téléphone et douilles défectueuses  
Vérification et dépoussiérage des radiateurs / convecteurs et sèche-serviettes

### Serrurerie et huisserie :

Remplacement ou entretien des crémones, espagnolettes, manivelles, boutons et poignées  
Fixation ou remplacement des barres de seuil, plinthes et butées de porte  
Entretien et nettoyage des grilles d'entrée d'air et caisson des volets roulants  
Remplacement des lames et graissage des volets  
Entretien, mise en jeu et réparations des portes palières et intérieures  
Remplacement des mastics et vitres détériorées

### Murs sols et plafonds :

Maintien en état de propreté ou réfection des murs et plafonds, rebouchage des trous  
Nettoyages des sols avec produit adaptés : Shampoing sec pour les moquettes, rénovateur puis lustrant pour les parquets  
Remplacement de quelques lames de parquets ou carreaux de carrelage  
Remplacement et réparation des plinthes

### **EN PLUS DANS TOUTES LES PIECES HUMIDES**

Réfection et entretien des joints sanitaires  
Remplacement et entretien des siphons et trop-pleins, réfection des joints d'étanchéité  
Entretien et nettoyage des grilles et bouche d'extraction ou aération  
Entretien des mélangeurs et/ou mitigeurs  
Réparation ou remplacement des fermetures des placards et meubles sous évier ou lavabo