

## Édito

### Dans certaines situations chaque détail compte

C'est le cas lorsque vous louez votre bien. Dans un premier temps, tout semble en bon état et le futur locataire est impressionné par la clarté des pièces, la cuisine bien aménagée, les nombreux rangements ou la taille du balcon. Mais qui remarque le carrelage fissuré dans la salle de bain ou les lames de parquet abimées ? A coup sûr, à son départ, il en contestera la responsabilité...

En cas de détériorations immobilières dues à la négligence d'un locataire défaillant, l'état des lieux permettra au propriétaire de faire valoir ses droits.

## Location

### Les enjeux d'un bon état des lieux

La loi a rendu obligatoire l'établissement d'un état des lieux en début et en fin de location afin d'éviter les litiges au départ du locataire. La précision de ce constat grâce à l'application d'une grille de vétusté, permet de garantir à la fois les intérêts du locataire et ceux du propriétaire bailleur en apportant des informations incontestables sur l'état du logement en début et fin de bail.

#### Entrée et sortie, deux étapes essentielles

L'état des lieux à l'entrée est effectué le jour de la remise des clés, avant l'installation du locataire. Il mentionne les relevés des compteurs individuels d'eau ou d'énergie mais aussi le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun.

Pour chaque pièce et partie du logement, il décrit précisément l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Le constat peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.

L'état des lieux de sortie est établi à la fin du bail, au moment de la restitution des clés. Il mentionne la date de l'état des lieux d'entrée et l'évolution de l'état de chaque pièce et partie du logement ainsi que l'adresse du nouveau domicile ou lieu d'hébergement du locataire.

#### Un travail de précision

Chaque détail compte pour avoir une juste appréciation de l'état réel du logement et votre

administrateur de bien y consacre toujours beaucoup d'attention.

Le propriétaire bailleur et son locataire peuvent convenir, dès la signature de bail, de l'application d'une grille de vétusté. Celle-ci définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

À l'entrée du locataire, ce constat minutieux peut servir, le cas échéant, à déterminer les travaux à réaliser ; à son départ, il pourra mettre en évidence d'éventuelles transformations réalisées sans autorisation et le propriétaire sera en droit d'exiger le retour à l'état d'origine. Les éléments dégradés seront retenus du dépôt de garantie, mais déduction faite de la vétusté.



TOUTE NOTRE ÉQUIPE  
VOUS ADRESSE  
SES VOEUX  
LES PLUS SINCÈRES  
POUR **2018**



# Besoin d'un permis de construire pour vos travaux ?

## Pour quels travaux faut-il demander un permis de construire ?

Pour la réalisation de travaux d'agrandissement d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine dans une commune couverte par un document d'urbanisme.

Pour toute modification de la façade (nouvelle fenêtre ou porte).

Pour un changement de destination modifiant les structures porteuses ou la façade.

## Comment demander le permis de construire ?

Vous devez établir votre demande en 4 exemplaires sur un formulaire CERFA que vous trouvez en mairie, à la Direction départementale du territoire ou sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr). Veillez à joindre au dossier l'ensemble des plans et photos demandés, sinon celui-ci vous sera retourné.

Ce dossier est à déposer ou à envoyer (en recommandé avec accusé de réception) à votre mairie qui vous délivrera alors un récépissé mentionnant le délai d'instruction de votre demande.

## Quel est le délai d'obtention ?

Il est en principe de deux mois pour les travaux concernant une maison individuelle (sauf demande de prolongation de l'administration ou dossier incomplet).

Le permis de construire vous est accordé soit explicitement par l'envoi d'un courrier (lettre recommandée ou courrier électronique), soit tacitement par le silence de l'administration qui vaut accord à l'expiration du délai d'instruction. Vous avez alors la possibilité de demander à votre mairie un certificat mentionnant son absence d'opposition à votre projet.

## Quelle est la durée de validité de votre permis de construire ?

Depuis janvier 2016, il est valable pendant trois ans. Mais il vous est possible de demander deux prolongations d'un an chacune. Vous disposez donc de cinq ans pour mener à bien votre projet.

## Les bonnes habitudes à adopter

### Economiser l'énergie

Nous le savons le chauffage représente une part importante des dépenses dans un logement. Pourquoi ne pas réfléchir avec votre syndic et le conseil syndical à des travaux d'isolation et à leur financement ?

### Réduire les déchets et bien les trier

Tout le monde le dit, il est urgent de le faire ! Les ordures ménagères et les emballages représentent en moyenne 390 kg par personne et par an.

### Economiser l'eau potable

Votre chasse au gaspi commencera par une lutte acharnée contre les fuites en remplaçant tout simplement les joints défectueux. Au quotidien, pensez aussi à réduire votre consommation, par exemple en utilisant un verre au lieu de laisser couler le robinet en vous lavant les dents : en une année vous passerez de plus de 17 m<sup>3</sup> d'eau à moins de 200 litres par personne...

## RICHTER

groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste  
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17  
[contact@richtergroupeimmobilier.com](mailto:contact@richtergroupeimmobilier.com)

[www.richtergroupeimmobilier.com](http://www.richtergroupeimmobilier.com)

Consultez-nous  
pour toute information  
concernant la location,  
la gestion, la transaction,  
le syndic



Estimation  
gratuite  
sous  
**48H**

Suivez notre actualité sur

[facebook](#) RICHTER GROUPE IMMOBILIER

## Combien de temps faut-il garder ses papiers ?

### Logement

**Titre de propriété** : jusqu'à la revente du bien

**Factures liées aux travaux** : 10 ans ou 30 ans selon la nature des travaux

**Charges de copropriété et correspondances avec le syndic** : 10 ans

**Contrat de location** : pendant toute la durée de la location

**Inventaire du mobilier pour les locations meublées** : pendant toute la durée de la location

**Attestation d'entretien annuel des chaudières dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts** : 2 ans au minimum

**Certificat de ramonage** : 1 an

**Factures d'eau** : 4 ans si la distribution de l'eau est assurée par un établissement public, 2 ans s'il s'agit d'une entreprise privée

### Assurance

**Contrats d'assurance habitation** : durée du contrat + 2 ans

**Quittances et primes** : 2 ans

**Dossiers « dommages corporels »** : 10 ans après la fin de l'indemnisation, voire plus longtemps si des séquelles sont prévisibles

### Banque

**Prêt immobilier** : 2 ans à compter de la dernière échéance de l'emprunt

**Chèques à encaisser** : 1 an et 8 jours (passé ce délai, la banque n'a pas à le payer)

**Relevé de compte, virement, prélèvement, remise de chèque ou d'espèce, talons de chèque** : 5 ans ou plus s'ils contiennent des informations sur des créances dont la nature fait courir une prescription plus longue.

### Impôts et taxes

**Impôts sur le revenu** : 4 ans

**Impôts locaux** : 3 ans