

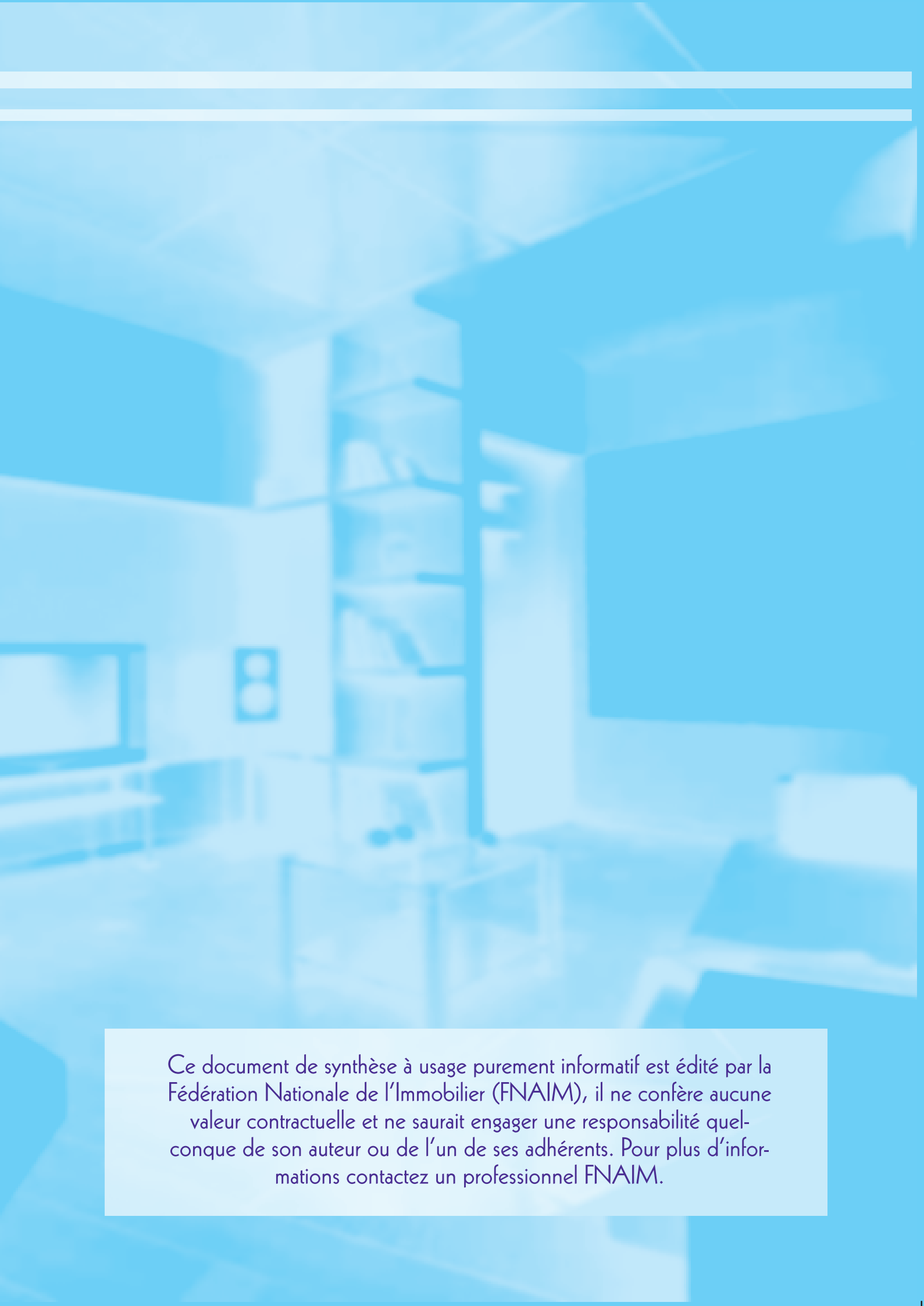
# LIVRET D'ACCUEIL DU LOCATAIRE



*" Bienvenue chez vous "*

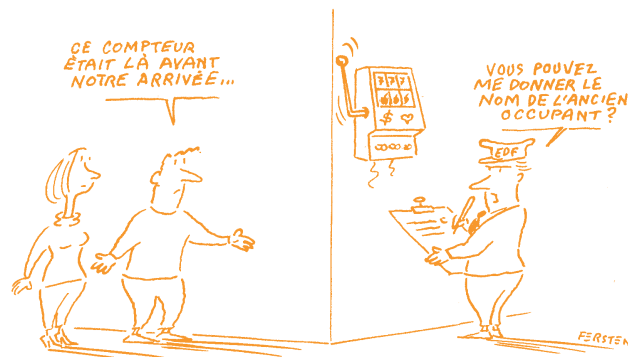


Acheter - Louer - Vendre - Gérer  
L'immobilier en toute sécurité



Ce document de synthèse à usage purement informatif est édité par la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), il ne confère aucune valeur contractuelle et ne saurait engager une responsabilité quelconque de son auteur ou de l'un de ses adhérents. Pour plus d'informations contactez un professionnel FNAIM.

# Abonnements



## ■ ÉNERGIES

Pensez à prendre contact avec ce service avant votre entrée dans les lieux (l'alimentation a pu être interrompue). Précisez le nom de l'ancien occupant. Vérifiez la puissance souscrite.

Penser à nous informer de tout changement de fournisseur d'énergie.

## ■ OPÉRATEURS DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

Pour faciliter la connexion, communiquez à votre opérateur le numéro se trouvant en bas de votre porte (à côté d'un petit téléphone), le nom de l'ancien occupant et son numéro de téléphone. Si votre nouveau logement se situe dans le même secteur téléphonique que votre ancienne résidence, vous pouvez demander un transfert de ligne.

## ■ EAU

**En habitat individuel**, contactez la compagnie des eaux pour changer le souscripteur de l'abonnement.

**En habitat collectif**, votre appartement peut, mais ce n'est pas obligatoire, être équipé de compteurs mesurant la consommation d'eau froide et d'eau chaude. Pensez à en relever les compteurs à votre entrée dans les lieux et à les communiquer à la 1<sup>ère</sup> demande.

## ■ 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 conserver vos justificatifs.

## ■ RAMONAGE

Vous devrez faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il sera nécessaire, conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et ce au moins une fois par an. Vous en justifierez par la production d'une facture acquittée à adresser à notre cabinet.

# Assurances



**A**u moment d'entrer dans les lieux, vous devez être assurés auprès d'une compagnie d'assurances en votre qualité de locataire (dépendances incluses).

Chaque année, vous nous adresserez copie du justificatif de règlement de la prime.

La loi est très sévère sur ce point et l'absence d'assurance peut entraîner la **résiliation** très rapide du bail.



**Vous devez fournir l'attestation d'assurance le jour d'entrée dans les lieux.**

**E**n cas de colocation :

Si vous êtes plusieurs locataires, veuillez bien à vérifier que tous les colocataires sont assurés en responsabilité civile.

En cas de sinistre, n'oubliez pas de faire votre déclaration auprès de votre compagnie d'assurance et d'en informer notre cabinet.

Nous vous rappelons que chaque colocataire doit justifier d'un contrat d'assurance couvrant tous les dommages liés au lot loué.

Votre police d'assurance doit couvrir les dommages suivants :

- ▲ Dégât des eaux ;
- ▲ Incendie ;
- ▲ Etc

# Le loyer, les charges, les taxes locatives, les réparations locatives, les règles de vie commune



Vous avez signé un bail qui est le contrat régissant vos relations avec le bailleur durant l'occupation du logement. Nous vous rappelons quelques points essentiels. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

## I - LE LOYER

Payez au terme convenu même si vous n'avez pas reçu d'avis d'échéance.

**Le non-paiement** pourra entraîner la **résiliation** du bail avec des frais à votre charge.

Soyez vigilant notamment sur :

- ▲ l'entretien de tous les jours
- ▲ le détartrage wc
- ▲ la VMC
- ▲ le débouchage et le nettoyage des syphons.

N'oubliez pas d'avertir notre cabinet de tout dysfonctionnement.

## II - LES CHARGES

Votre bail peut prévoir le versement d'une provision.

Les charges sont régularisées annuellement.

Pour vous informer, vous trouverez annexé un tableau spécifiant les charges locatives.

## III - LES TAXES LOCATIVES

Certaines taxes, comme la taxe d'ordures ménagères, sont à la charge des locataires.

Elles peuvent être acquittées par le bailleur et remboursées par le locataire.

**La taxe d'habitation** est due par l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

Elle vous sera réclamée directement par les services fiscaux.

## IV - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987 (cf. annexe).

## V - LES RÈGLES DE VIE COMMUNE

Prenez connaissance du règlement intérieur de l'immeuble ou du règlement de copropriété, s'ils existent, afin de vous y conformer.

▲ Veillez à ce que vos animaux n'entraînent pas de nuisances sonores et ne dégradent pas les parties communes, les espaces verts ou les parties privatives. Ils sont sous votre responsabilité.

▲ Respectez vos voisins et votre environnement en faisant attention aux bruits et aux personnes à qui vous permettez d'entrer dans l'immeuble.

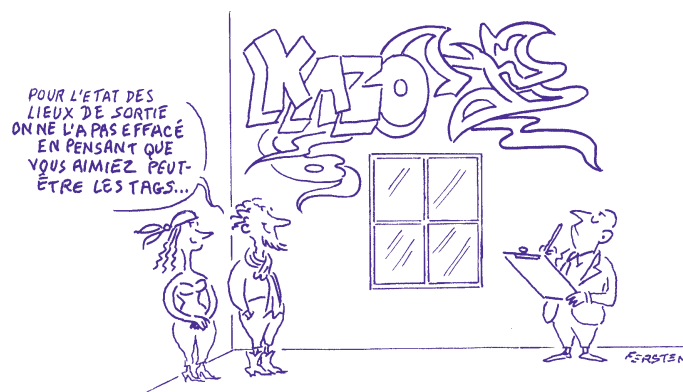
▲ N'encombrez ni les balcons, loggias ou parties communes avec des objets divers tels que vélos, poussettes, objets destinés à être jetés, linge, etc.

▲ Déposez les ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet après les avoir convenablement ensachées. Ne les posez pas à côté des containers.

Veillez à une utilisation convenable des vide-ordures.

**Le respect de ces quelques règles élémentaires rendra la vie agréable à tous.**

# L'état des lieux



## ■ QU'EST-CE QU'UN ÉTAT DES LIEUX ?

Il n'existe pas de définition de l'état des lieux. On s'accorde à dire qu'il s'agit de la transcription écrite d'une **photographie d'un endroit à un instant donné**. Cela suppose qu'elle soit objective.

## ■ QUE CONTIENT-IL ? À QUOI SERT-IL ?

En sus de l'état général, l'état des lieux doit contenir une description précise :

- ▲ de la désignation des lieux (description de chaque pièce, cave, grenier, etc.) ;
- ▲ des matériaux et des supports (la peinture est un matériau, la fenêtre est le support - La peinture peut être écaillée mais le support, c'est-à-dire la fenêtre, en bon état) ;
- ▲ des éléments d'équipements loués (ils doivent être mentionnés dans le bail et pas seulement dans l'état des lieux).

Comme l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie doit être une photographie objective de l'état des biens loués, après occupation.

Il va être comparé à l'état des lieux d'entrée s'il existe, d'où l'importance de bien relever le maximum d'informations.

**L'état des lieux de sortie, comme celui d'entrée, doit être établi contradictoirement (ou par huissier).**



## ■ QUAND DOIT-ON L'ÉTABLIR ?

**A**vant l'emménagement et après le déménagement.

L'état des lieux de sortie, comme son nom l'indique, est établi à la sortie du locataire qui doit normalement être **concomitante** avec la **restitution des clés** et la **fin du bail**.

## ■ QUELLE DOIT ÊTRE SA FORME ?

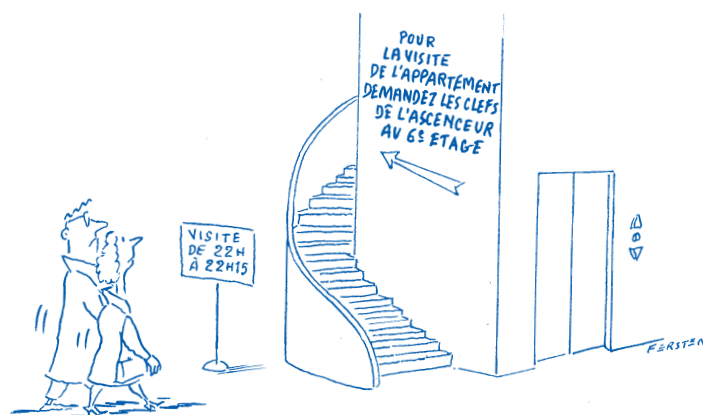
- ▲ L'état des lieux est dressé par **écrit**.
- ▲ Il doit être établi contradictoirement, entre le propriétaire - ou son représentant - et le locataire.
- ▲ Il peut également être fait par huissier.

## ■ QUE SE PASSE-T-IL S'IL N'Y A PAS EU D'ÉTAT DES LIEUX À L'ENTRÉE ?

▲ **Le principe**  
Quelque soit le régime locatif, l'article 1731 du Code civil énonce que 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.

▲ **Application**  
Pour les baux soumis à l'article 3 de la loi de 1989, il est prévu qu'un état des lieux est joint au contrat. Pour les autres baux, à défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état et il devra les rendre de même.

# La marche à suivre



## ■ CONGÉ

Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier, au moins trois mois avant votre départ (un mois sur justification de mutation, perte d'emploi,...).



**Il doit être impérativement signé par tous les titulaires du bail.**

## ■ VISITE DE L'APPARTEMENT

Durant le délai de préavis, vous devez laisser visiter l'appartement ou la maison aux heures convenues contractuellement dans le bail.

A défaut, indiquez vos disponibilités à notre cabinet.

## ■ DÉPÔT DE GARANTIE

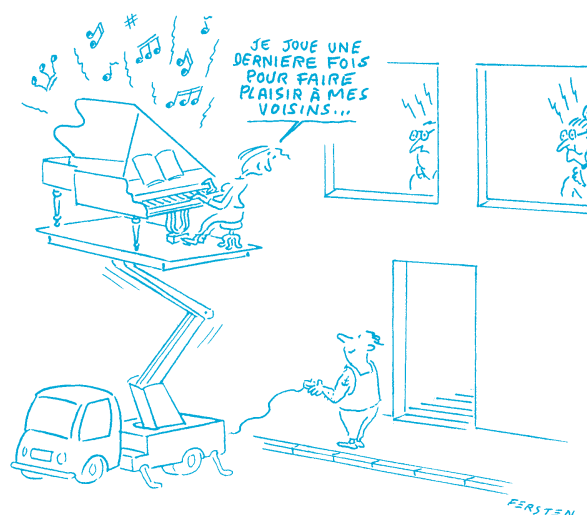
Il est restitué en fin de bail, dans le délai de deux mois de la remise des clés par le locataire, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur.

Si vous êtes locataire dans un immeuble en copropriété, une provision sera conservée sur votre dépôt de garantie, jusqu'à l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas de déménagement dans les immeubles en copropriété, veillez à respecter les parties communes (escaliers, ascenseur ...) pour éviter d'engager votre responsabilité.

Veillez également à bien préciser votre nouvelle adresse au cabinet afin que vous soit restitué votre dépôt de garantie.

# Démarches diverses



## ■ ABONNEMENTS

Sauf pour le téléphone, demandez une suspension, des contrats en cours (gaz, électricité,...).

## ■ ASSURANCE



Demandez à votre assureur un transfert, mais n'oubliez pas que vous devez être assuré jusqu'à la libération effective des lieux.

## ■ DÉMÉNAGEMENT



Nous vous invitons à privilégier une solution permettant le passage de votre mobilier par monte-charge extérieur afin d'éviter les dégradations dans les parties communes - y compris l'ascenseur - dont vous seriez personnellement responsable.

## ■ C.P.A.M. - C.A.F.

Informez votre centre et demandez-lui les coordonnées du centre dont vous allez dépendre.

## ■ COURRIER

Moyennant une somme forfaitaire, la Poste vous réexpédiera votre courrier. Communiquez-leur votre nouvelle adresse.

## ■ IMPÔTS

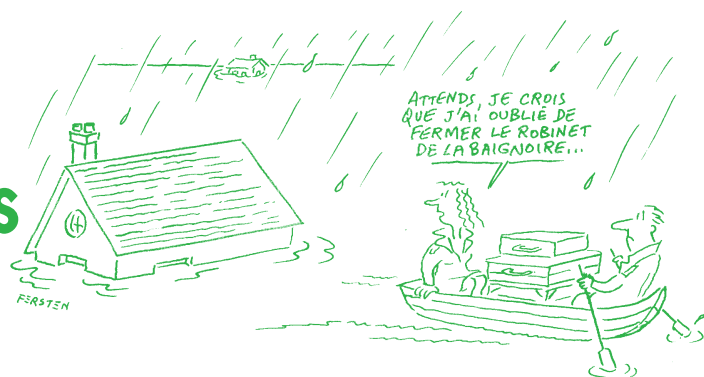
Prévenez votre centre d'impôts.

## ■ MAIRIE

Pour faire modifier votre adresse sur vos documents d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire, livret militaire...), adressez-vous à la mairie avec les justificatifs de domicile (quittance...). Faites-vous également inscrire sur les listes électorales.



# L'entretien et les réparations locatives



Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être trop personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas de moquette sur des parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de nous consulter.

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

Cela signifie notamment que vous devez :

- ▲ Nettoyer les grilles de ventilation et vérifier qu'elles ne sont pas obstruées ;
- ▲ Lutter contre la condensation ;
- ▲ Entretien des appareils de chauffage et 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...

Contactez notre cabinet dès que vous constatez des anomalies (infiltrations,...).

Sauf urgence, ne procédez à aucun travaux avant de nous contacter.

## ■ 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 (appartement, cave...), que vous soyez ou non responsable, faites immédiatement et impérativement une déclaration à votre assureur et adressez nous une copie.

## ■ DÉTAILS PRATIQUES

- ▲ Raccordez-vous à l'antenne collective ou au réseau collectif de télévision s'ils existent ;
- ▲ Ne posez pas d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcons sans accord préalable. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation du bailleur ;
- ▲ 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.

### 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 aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

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

# Annexe

## ■ LISTE DES REPARATIONS AYANT UN CARACTERE DE REPARATIONS 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 targes.

#### b) Vitrages :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

#### c) Dispositifs d'occlusion 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, targes.

### 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, matières plastiques ; 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 tels 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 menuiserie.

### 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'aisances :

- 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 douches.

### V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

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

### VI - AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

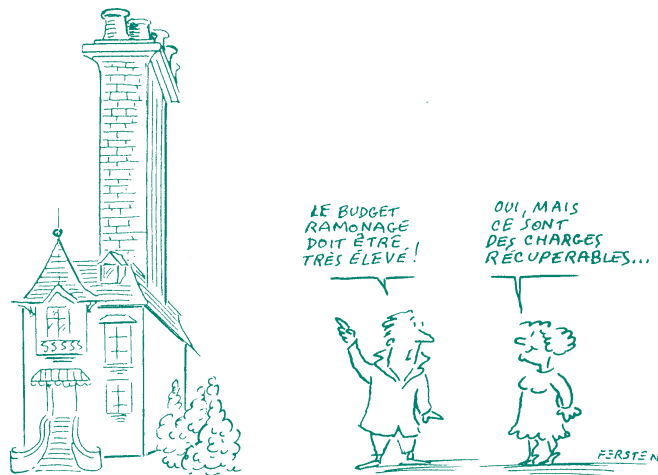
- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision,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

# Charges récupérables



## Décret n° 87-713 du 26 août 1987

pris en application de l'article 18 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 fixant la liste des charges récupérables.

### I - ARTICLE 1<sup>ER</sup>

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

### II - 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 sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant ;
- 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 celles-ci.

### III - 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 aux lieux et place du locataire.

## ■ LISTE DES 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 :
  - 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 relai, 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 té s ne comprenant pas l'équilibrage ;
      - Purge des points de chauffage ;
      - Frais de contrôles de combustion ;
      - Entretien des épureurs 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 du 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 étoupe ;
      - 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 du réglage des appareils de commande, d'assainissement, 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 ;
  - A 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 en entretien courant :
  - Entretien et vidange des fosses d'aisance ;
  - 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 - 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 ;
- Taxe de balayage.