



**Sextius
Mirabeau**
IMMOBILIÈRE



PELLETIER SAVON

IMMOBILIÈRE DEPUIS 1967

Bienvenue chez vous



TRANSACTION | INVESTISSEMENT

LOCATION | GESTION LOCATIVE

LIVRET D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

Service Gestion : 04 42 12 60 96
Bureaux ouverts du lundi au vendredi
de 10 à 12h et de 15h à 17h
Fermés le mercredi après midi

2 rue Paul Doumer
13100 Aix-en-Provence
www.sextiusmirabeau.com
www.pelletiersavon.com



SOMMAIRE

1 *Votre arrivée*

P4 L'état des lieux

P5 Les assurances

2 *Durant toute la durée de votre location*

P7 Entretien et réparations locatives : ce qu'il faut savoir

P8 Quelques conseils d'entretien

P9 Quelques conseils pour réduire vos factures

P10 Quelques principes de bon voisinage

3 *Votre départ*

P12 La résiliation de votre contrat de location

P13 Visite de l'appartement

P13 Le dépôt de garantie

P14 Les démarches diverses

4 *Annexes*

P16 Les numéros utiles

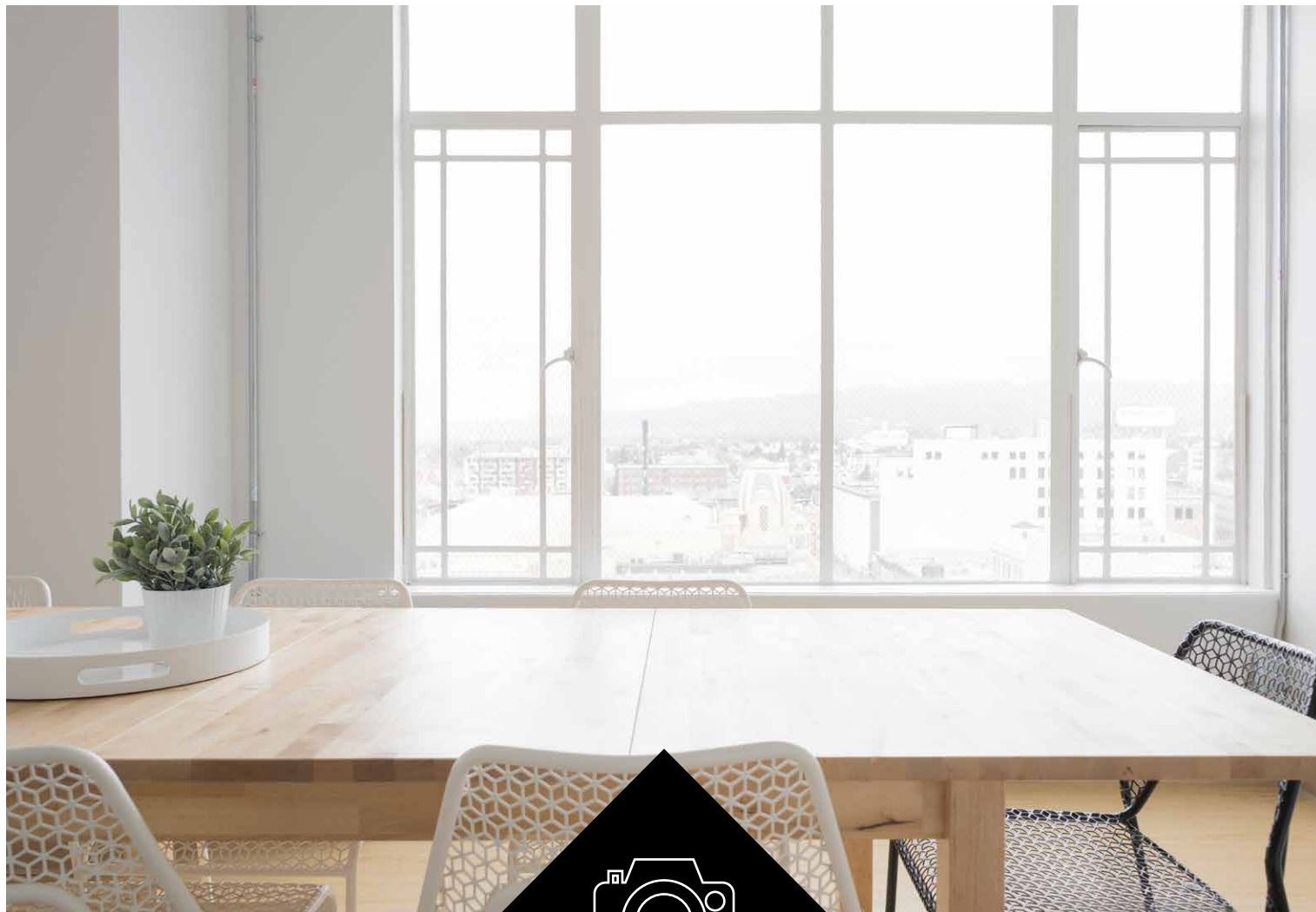
P17 Votre habitat : qui répare ? qui entretient ?

P26 Listes des réparations locatives

A photograph of a modern living room interior. In the foreground, a light-colored wooden coffee table with a hexagonal top and three legs sits on a light-colored, textured rug. On the table, there is a white ceramic mug and a stack of books. In the background, a red sofa is visible, adorned with several pillows: one with a bold black and white geometric pattern, and others with more subtle patterns. Two small potted plants are also on the table. The overall atmosphere is warm and inviting.

Votre arrivée

1



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 ?

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. En l'absence d'état des lieux, le logement est considéré en bon état. L'état des lieux de sortie, comme celui d'entrée, doit être établi contradictoirement (ou par huissier).

QUAND DOIT-ON L'ÉTABLIR ?

Avant l'emménagement et après le déménagement (le logement doit être vide).



LES ASSURANCES

Vous devez être assuré ! C'est obligatoire !

L'assurance est une obligation légale du locataire mais c'est surtout une garantie indispensable en cas de dégâts provoqués chez vous ou dans l'immeuble.

1. Vous devez fournir l'attestation d'assurance le jour d'entrée dans les lieux.
2. Pensez à renouveler chaque année votre assurance. Chaque année, vous nous adresserez une copie du justificatif de règlement de la prime.
3. En cas de colocation : Si vous êtes plusieurs locataires, veuillez bien à vérifier que tous les colocataires sont assurés en responsabilité civile.

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

PRÉVENEZ LE + RAPIDEMENT POSSIBLE :

- L'AGENCE
- VOTRE ASSUREUR, DANS UN DÉLAI MAXIMUM DE 5 JOURS OUVRÉS (2 JOURS OUVRÉS EN CAS DE VOL).

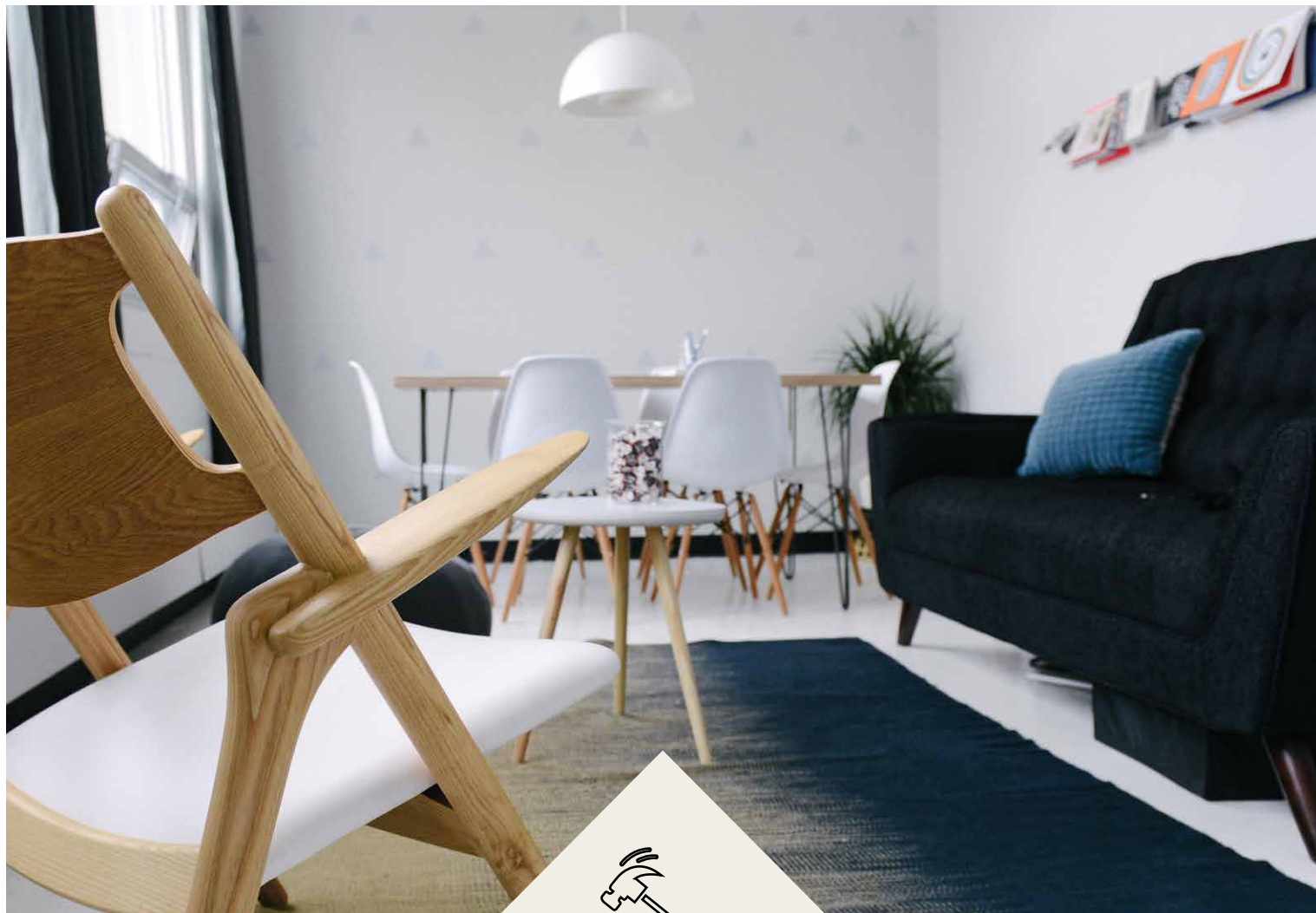
NE JETEZ PAS LES OBJETS DÉTÉRIORÉS ET RASSEMBLEZ TOUT CE QUI PEUT JUSTIFIER DE LEUR VALEUR (FACTURES, CERTIFICATS DE GARANTIE, PHOTOS...) CAR VOUS DEVREZ FOURNIR LA PREUVE DES DOMMAGES.





2

*Durant toute la durée
de la location*



ENTRETIEN & REPARATIONS LOCATIVES

SI VOUS VOULEZ ENTREPRENDRE DES TRAVAUX DANS VOTRE APPARTEMENT OU DÉPLACER CERTAINS ÉQUIPEMENTS, PENSEZ À DEMANDER AVANT UNE AUTORISATION AUPRÈS DE NOTRE AGENCE. **TOUS TRAVAUX (HORS EMBELLISSEMENTS) RÉALISÉS SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE GÉNÉRERONT UNE REMISE EN L'ÉTAT INITIALE DU LOGEMENT À VOS FRAIS.**

Il vous appartient d'effectuer l'entretien courant de votre logement afin de le conserver en bon état.

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

QUELQUES CONSEILS D'ENTRETIEN



BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS

Attention aux écoulements d'eau : évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes. Vérifier régulièrement que les écoulements ne soient pas bouchés.

CAVE (OU GRENIER)

Si vous disposez d'une cave ou d'un grenier, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que l'appartement.

INSECTES

À la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. **En cas de prolifération, prévenez l'agence.**

FENÊTRES

Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués.

FIXATIONS

Pour fixer des tableaux, des éléments, etc., utilisez des crochets appropriés afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés.

MOISSISSURES

Pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures, **veillez à bien aérer les pièces** où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine,

salle de bains), **n'obstruez pas les ventilations** et ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement le thermostat de quelques degrés. En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée.

ROBINETTERIE ET CHASSE D'EAU

Évitez les fuites qui peuvent augmenter votre consommation d'eau, donc votre facture, et provoquer des dégâts, en réparant rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux... Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, **n'utilisez pas de produits à base de soude caustique** qui attaquent les joints et les canalisations. Si un contrat d'entretien a été souscrit pour cet entretien, un professionnel est chargé de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement. Il doit pouvoir régulièrement les vérifier et les régler.

TOILETTES

Ne jetez jamais de cotons, de tissus, de lingettes, ni de serviettes périodiques dans les WC, ils risquent d'entraîner l'obstruction du siphon et des dégâts importants.

VENTILATION CONTRÔLÉE (VMC)

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation contrôlée,

celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les entrées d'air et les bouches d'extraction correspondantes ne doivent en aucun cas être obstruées. En hiver, si vous ouvrez les fenêtres, n'oubliez pas de couper le chauffage de la pièce pendant la période d'aération, si vous en avez la possibilité.

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.

CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE

Pensez à l'entretien de votre chaudière individuelle.

Si votre logement est équipé d'une chaudière, vous bénéficiez d'un contrat d'entretien.

Le contrôle annuel de votre chaudière par une entreprise permet d'en assurer le bon fonctionnement et de vérifier qu'elle ne rejette pas de monoxyde de carbone, cause de décès par intoxication chaque année.

Vos avantages :

- Dépannage plus rapide
- Bon fonctionnement
- Ne rejette pas de monoxyde de carbone



QUELQUES CONSEILS POUR REDUIRE VOS FACTURES

ECONOMISEZ L'ÉLECTRICITÉ

- Utilisez des lampes basse consommation. Elles consomment jusqu'à 5 fois moins pour un confort visuel équivalent.
- Éteignez les appareils en veille lorsque vous ne vous en servez pas : télévision, ordinateur,...
- Nettoyez régulièrement les lampes et les luminaires pour maximiser leur efficacité.
- Programmez lave-vaisselle et lave-linge en heures creuses, si vous avez le tarif heures pleines/heures creuses. Renseignez-vous auprès de votre fournisseur d'énergie pour connaître ces heures.

ECONOMISEZ LE CHAUFFAGE

- Dépoussiérez régulièrement vos radiateurs ou convecteurs.
- Ne faites pas sécher votre linge sur les radiateurs et ne les couvrez pas.
- Ne disposez pas de meubles devant les radiateurs pour favoriser la diffusion de la chaleur dans toute la pièce.
- Veillez à laisser les grilles et bouches d'aération dégagées et propres, la circulation d'air est indispensable pour renouveler l'air du logement.
- Tenez compte du climat :
En laissant entrer les rayons du soleil la journée et en fermant les rideaux et volets le soir, cela évite des pertes de chaleur. Si vous avez des thermostats, réglez-les à la bonne température.

A savoir :

L'abaissement de la température génère une importante économie d'énergie. 1°C de moins = 7 % d'économie sur votre facture !

ATTENTION

Les chauffages d'appoint (pétrole ou gaz) : usage interdit !

- Ils dégagent de la vapeur d'eau qui favorise le développement des moisissures dans les logements
- Ils produisent et rejettent directement dans les logements du monoxyde de carbone.

ECONOMISEZ L'EAU

La consommation d'eau est une dépense que vous pouvez maîtriser !

Pour éviter toute mauvaise surprise de consommation :

- Vérifiez régulièrement votre compteur d'eau et les installations sanitaires (chasse d'eau, robinet « fugeur ». Cela vous permettra de détecter une fuite dans les plus brefs délais.

Rien de plus simple : relevez le compteur le soir et vérifiez-le le lendemain matin avant d'avoir fait couler l'eau. Si le chiffre qui s'affiche a augmenté, il y a probablement une fuite et vous en êtes responsable.

Les fuites d'eau vous coûtent cher ! Plus vite elles sont détectées, moins votre facture sera importante !

EN CAS DE FUITES

RÉPAREZ SANS ATTENDRE LES FUITES D'EAU. UNE FUITE RÉPARÉE, CE SONT DES M3 ÉCONOMISÉS. PENSEZ À COUPER LE ROBINET D'ARRÊT PLACÉ PRÈS DE VOTRE WC ET/OU LE ROBINET PLACÉ AVANT LE COMPTEUR D'EAU.

QUELQUES PRINCIPES DE BON VOISINAGE

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

Respectez vos voisins et votre environnement en faisant attention aux bruits. Soyez vigilant envers les personnes que vous autorisez à entrer dans l'immeuble.

EVITEZ LE BRUIT

Evitez les bruits intempestifs et respectez l'arrêté municipal qui précise la réglementation antibruit en vigueur sur chaque commune. Occasionnellement, il peut arriver de faire du bruit lors de travaux ou d'une fête. Dans ce cas, prévenez vos voisins à l'avance. Ils apprécieront d'avoir été informés.

SURVEILLEZ LES ANIMAUX DE COMPAGNIE

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 LES PARTIES COMMUNES ET EXTÉRIEURES

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

Ne salissez pas et n'abîmez pas les cages d'escalier, les boîtes aux lettres, les ascenseurs, les jeux extérieurs et les plantations.

C'est votre cadre de vie !

Déposez vos sacs poubelles dans les conteneurs prévus à cet effet.

Les poubelles à l'abandon attirent les nuisibles (rats, cafards...), restez vigilants.

PENSEZ AUX GESTES VERTS !





Votre départ

3

LA RESILIATION DE VOTRE CONTRAT DE LOCATION

Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou reçu en main propre, au moins 1 mois avant votre départ. Il doit être impérativement signé par tous les titulaires du bail.



PRECAUTIONS A PRENDRE AVANT L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Avant l'état des lieux, **vous devez rendre votre logement en bon état. Dans le cas contraire, des réparations locatives vous seront réclamées.**

Au moment de l'état des lieux, **nous vous rappelons que votre logement doit être vide de tout meuble et entièrement nettoyé, y compris cave et garage.** Tout dérangement inutile vous sera facturé et retenu sur votre caution. De même, pour préserver le remboursement de votre caution, nous vous rappelons, à toutes fins utiles, le décret 87-712 du 26/08/87 et la loi n°89-462 du 06/07/89, relatifs aux obligations des locataires concernant les entretiens et réparations d'ordre locatif.

AUSSI, NOUS VOUS RECOMMANDONS, NOTAMMENT :

- De remettre en place les portes et autres mobiliers (meubles, glaces, étagères, etc. ...) que vous auriez éventuellement déposés ou déplacés.
- De laisser douilles et ampoules
- De reboucher proprement les trous de chevilles de la couleur des murs. Les trous en nombre sur le mur sont assimilables à une dégradation entraînant la réfection du panneau.
- De réparer les éventuelles fuites, joints de robinet, joints de silicone et charnières
- De nettoyer vitres et encadrements, moquettes, aérations, cuvettes WC, interrupteurs et prises, portes, électroménager et

globalement, tous les éléments présents dans l'appartement.

- De déclarer auprès de votre assurance tous dégâts des eaux, bris de glaces, murs ou moquettes tachés ou déchirés accidentellement, tout autre sinistre.
- De faire ramoner vos cheminées, conduits et entretenir vos appareils de chauffage.
- De remettre à l'agence, lors du constat, les justificatifs de ces attestations de déclarations d'assurances, de ramonage ou d'entretien (type chaudière).
- De s'assurer du bon entretien des extérieurs, gazon, massifs, allées, balcons, terrasses, etc....

Pour plus de détails, vous pouvez vous reporter aux réparations locatives (cf. annexes)

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 agence.



L'ensemble des clés de votre logement et de ses dépendances sera **obligatoirement remis à l'agence à l'issue de son intervention.** Merci de bien vouloir les répertorier et les classer.

Toute absence de clé entraînera un changement de serrure ainsi qu'une vérification de l'appartement ou de l'élément non vérifié. Ces frais seront retenus sur votre caution.

N'oubliez pas de conserver votre contrat d'assurance habitation jusqu'à la date de responsabilité dûment acceptée par l'agence.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire vous permettant de faciliter votre prochain départ.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est restitué en fin de bail, dans le délai de 2 mois de la remise des clés par le locataire, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur.

Si l'état des lieux de sortie ne révèle aucune anomalie, ni dysfonctionnement, le dépôt de garantie doit être rendu dans un délai de 1 mois.

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, veuillez à respecter les parties communes (escaliers, ascenseur, etc.) pour éviter d'engager votre responsabilité.

Veillez également à bien **préciser votre nouvelle adresse à l'agence** afin que vous soit restitué votre dépôt de garantie.



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...).

LES DEMARCHES DIVERSES



Annexes

4



LES NUMÉROS UTILES

- Centre des Impôt.....04.42.26.82.63
- EDF.....09.69.32.15.15
- Engie.....09.69.39.83.88
- Service des eaux municipales.....04.42.91.98.33
- CAF.....08.10.25.13.10
- Mairie.....04.42.91.90.00
- Déchetterie..... 08.10.00.31.10
- Police Nationale.....04.42.93.91.00
- Police Municipale.....04.42.91.91.11
- Pompier.....18
- Police Secours.....17
- SAMU.....15

Votre habitat

Qui répare, qui entretient ?



Guide illustré
des réparations locatives

Commission nationale de concertation



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Locataire

- 1 Tableau électrique**
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**
entretien et remplacement si détériorés
- 3 Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 4 Interphone**
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 Portes**
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
 - poignée : entretien, remplacement
- 6 Serrures, canons**
graissage et remplacement de petites pièces
- 7 Clés et badges**
remplacement
- 8 Sol**
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 9 Plafond - murs**
 - maintien en état de propreté
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage des trous



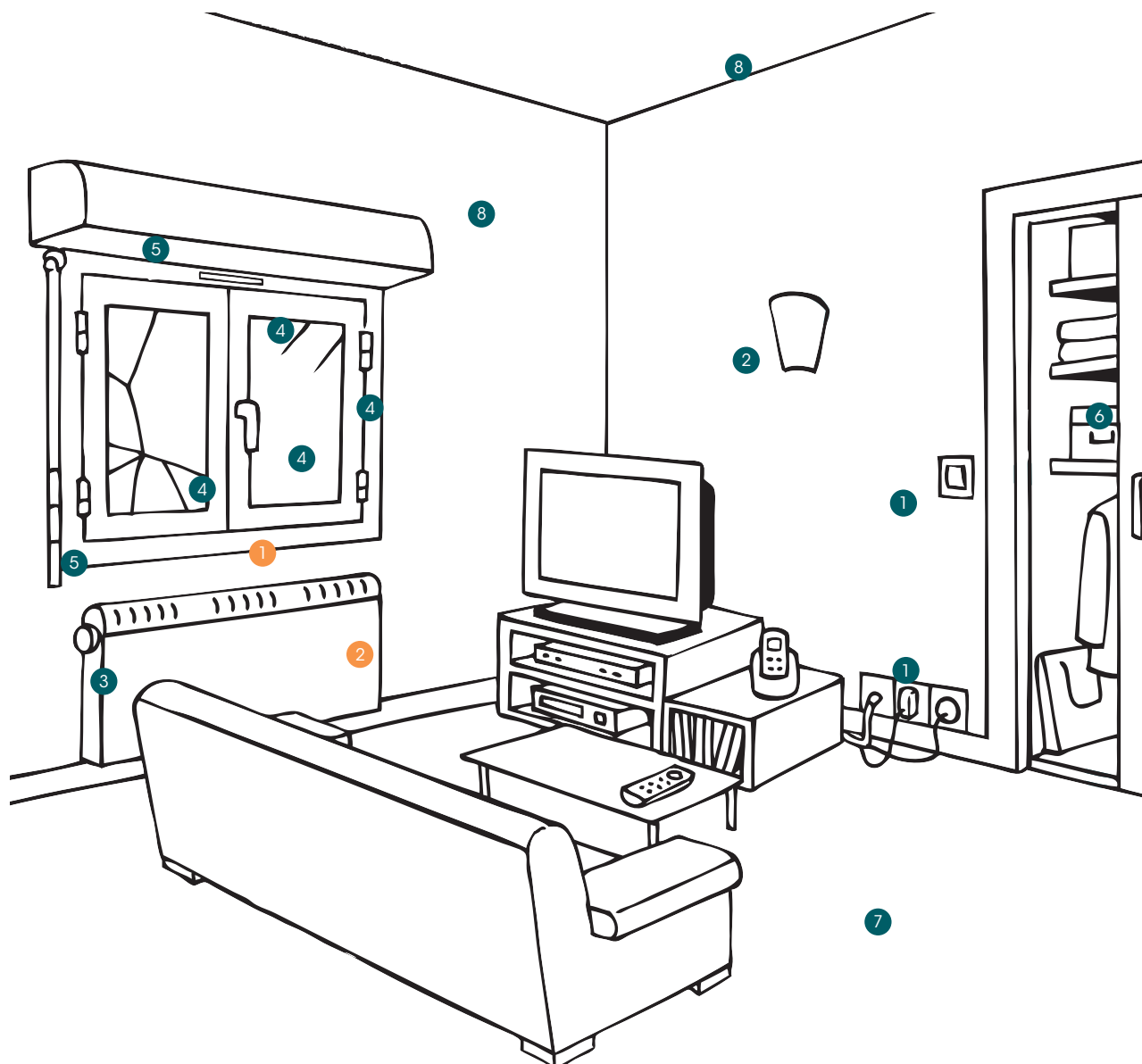
- 10 Détecteur de fumée**
Entretien (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)
- 11 Placards**
 - remplacement des tablettes et tasseaux
 - remplacement des boutons et poignées
 - graissage
- 12 Compteur d'eau individuel**
entretien
- 13 Radiateurs**
entretien

Propriétaire

- 1 Tableau électrique**
remplacement
- 2 Porte d'entrée**
remplacement, sauf en cas de dégradations
- 3 Détecteur de fumée**
remplacement

Locataire

- ❶ Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV
entretien et remplacement si détériorés
- ❷ Douilles, ampoules
entretien et remplacement
- ❸ Radiateurs
• entretien
- ❹ Fenêtres
• entretien poignée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• grille d'entrée d'air : nettoyage
• remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- ❺ Volets et stores
• graissage et entretien courant
• entretien du mécanisme de commande
- ❻ Placards
• remplacement des tablettes et tasseaux
• remplacement des boutons et poignées
• graissage
- ❼ Sol
• entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum, moquette



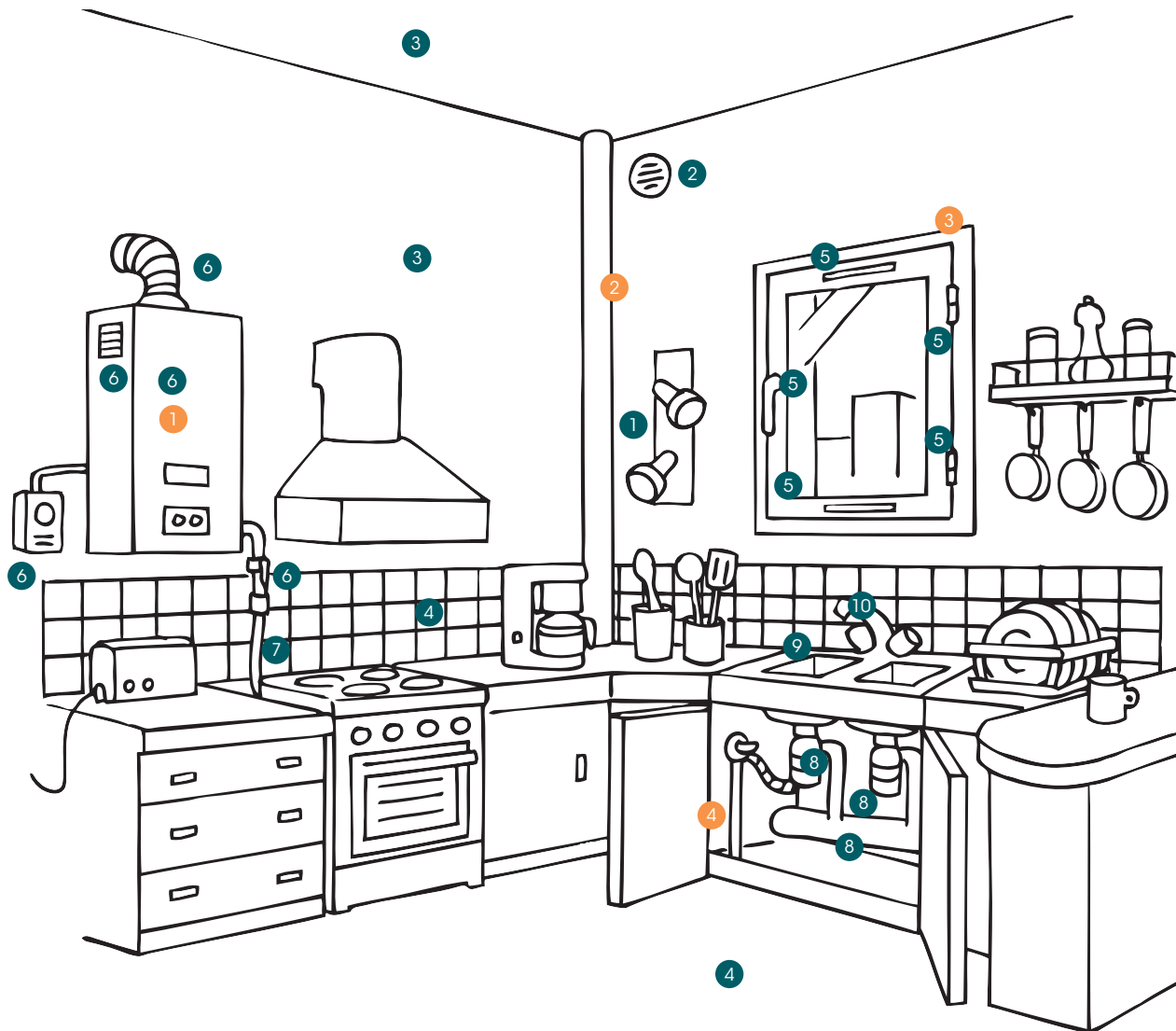
- ❸ Plafond - murs
• maintien en état de propreté
• menus raccords de peinture et tapisseries
• rebouchage de trous

Propriétaire

- ❶ Fenêtres
remplacement
- ❷ Radiateurs
remplacement

Locataire

- 1 **Douilles, ampoules**
entretien et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
 - nettoyage
 - interdiction de boucher
- 3 **Plafond - murs**
 - menus raccords de peinture, tapisseries
 - rebouchage de trous
- 4 **Sol et faïence**
 - entretien et pose de raccords
 - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 **Fenêtres**
 - entretien poignée
 - graissage gonds, paumelles et charnières
 - grille d'entrée d'air : nettoyage
 - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes
- 6 **Chaudière**
 - nettoyage grille
 - remplacement tétine gaz
 - thermostat d'ambiance
 - ramonage conduit
 - entretien annuel par un professionnel
- 7 **Gaz**
 - remplacement flexible
 - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération



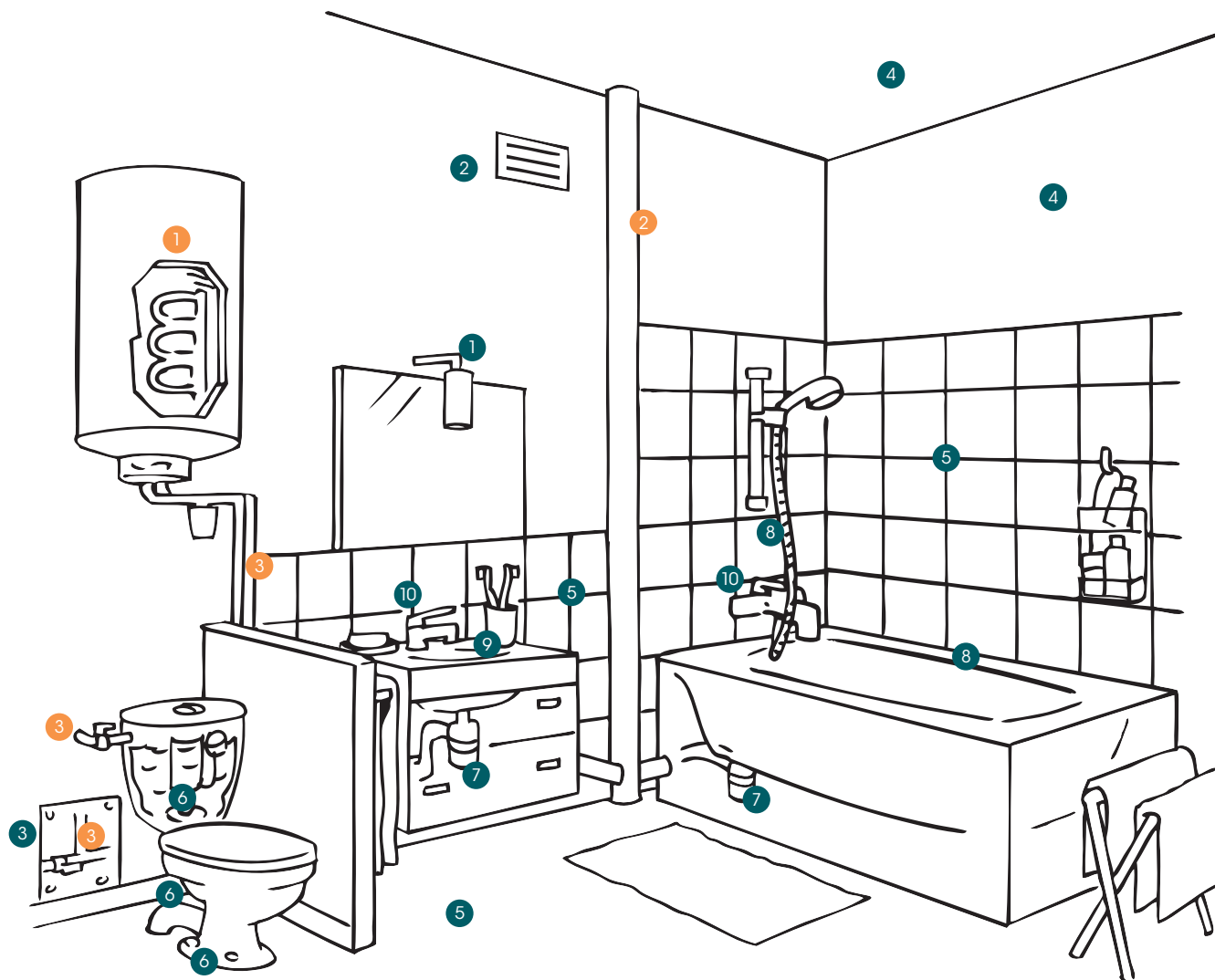
- 8 **Évacuation/arrivée d'eau**
 - débouchage évacuations sous évier
 - entretien et débouchage siphons
 - remplacement joints et colliers
- 9 **Évier**
 - remplacement joints silicone
 - nettoyage dépôts de calcaire
- 10 **Robinetterie**
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

Propriétaire

- 1 **Chaudière**
remplacement
- 2 **Colonne d'eau usée**
remplacement
- 3 **Fenêtres**
remplacement
- 4 **Conduit d'alimentation d'eau**
remplacement

Locataire

- 1 Appliques, douilles et ampoules
réparation et remplacement
- 2 Grilles de ventilation et VMC
• nettoyage
• débouchage
- 3 Porte de la gaine technique
• nettoyage
- 4 Plafond – murs
• menus raccords de peinture,
tapisseries
• rebouchage de trous
- 5 Sol et faïence
entretien et pose de raccords
parquet, dalles, linoléum,
moquette
- 6 WC
• remplacement joints pipe,
joints et colliers
• remplacement fixations sol
• débouchage évacuations
- 7 Évacuations d'eau
• débouchage siphons, évacua-
tions baignoire, douche et
lavabo jusqu'à la colonne
• remplacement joints et colliers
- 8 Douche et baignoire
• remplacement tuyaux flexible
• remplacement joints silicone



- 9 Lavabo
• remplacement joints silicone
• nettoyages dépôts calcaire
- 10 Robinetterie
remplacement de joints,
clapets et presse-étoupe

Propriétaire

- 1 Ballon électrique
• remplacement
• détartrage
- 2 Colonne d'eau usée
remplacement
- 3 Conduit d'alimentation d'eau
remplacement

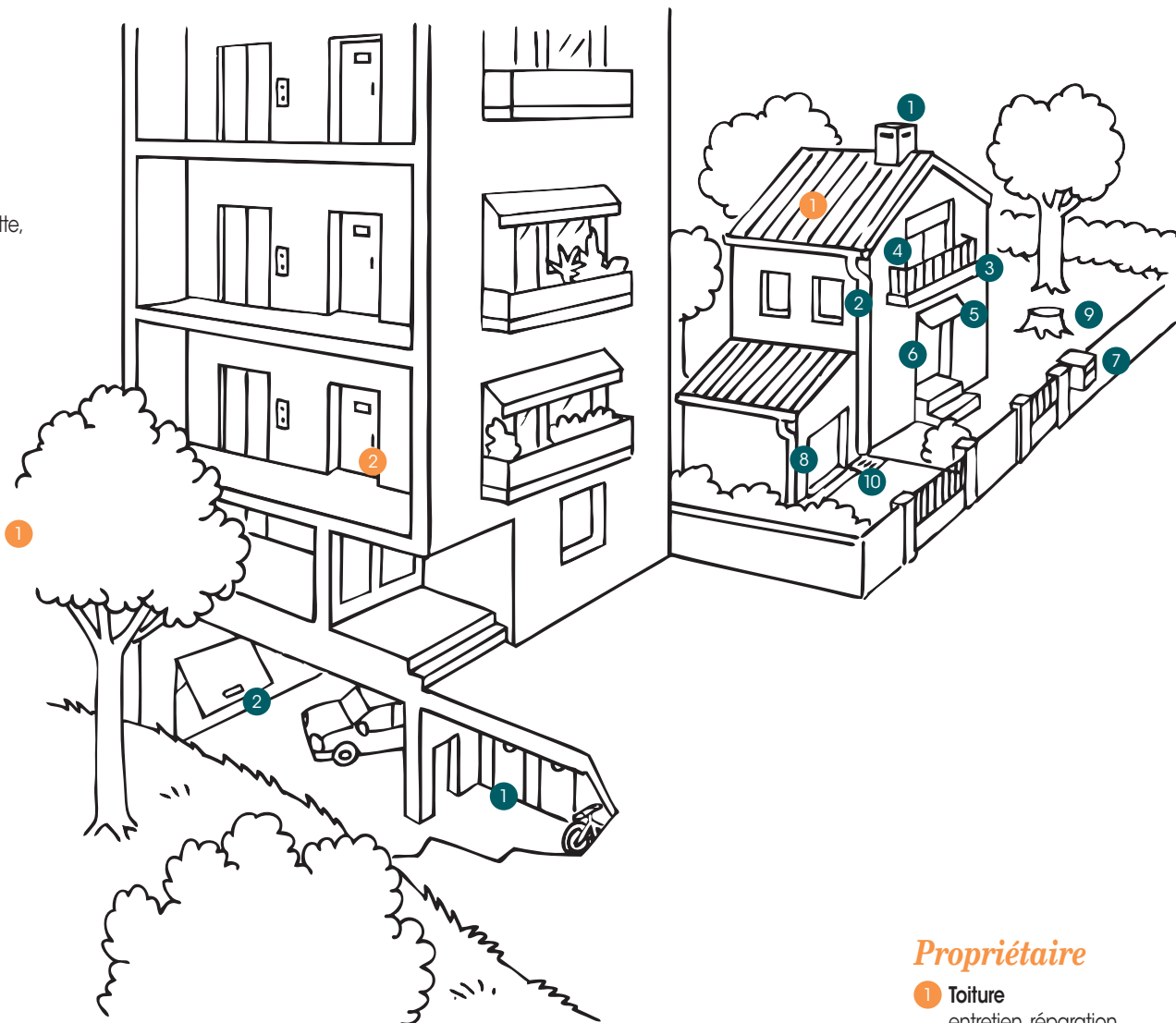
Immeuble collectif

Locataire

- 1 Cave
entretien de la porte
- 2 Box
entretien poignée, chaînette, ressorts

Propriétaire

- 1 Arbres
élagage
- 2 Porte palière
remplacement
sauf dégradations



Maison individuelle

Locataire

- 1 Cheminée
ramonage
- 2 Gouttières, chéneaux
descentes eaux pluviales
• débouchage, nettoyage et entretien de
la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 3 Balcon
débouchage évacuation
- 4 Volets et grilles
• entretien et remplacement lames
• graissage gonds, paumelles et charnières
- 5 Auvent
entretien, nettoyage
- 6 Porte d'entrée
• graissage gonds, paumelles et charnières
• poignée : entretien, remplacement
• serrures, canons : graissage et
remplacement petites pièces
• clés et badges : remplacement
- 7 Boîte aux lettres
• entretien portillons
• remplacement serrures et gonds
• remplacement clés
- 8 Porte garage
• entretien peinture
• remplacement poignée,
chaînette, ressorts...
- 9 Fosse septique
vidange, entretien
- 10 Compteurs d'eau
• entretien
• protection contre le gel

Propriétaire

- 1 Toiture
entretien, réparation

Façade

Locataire

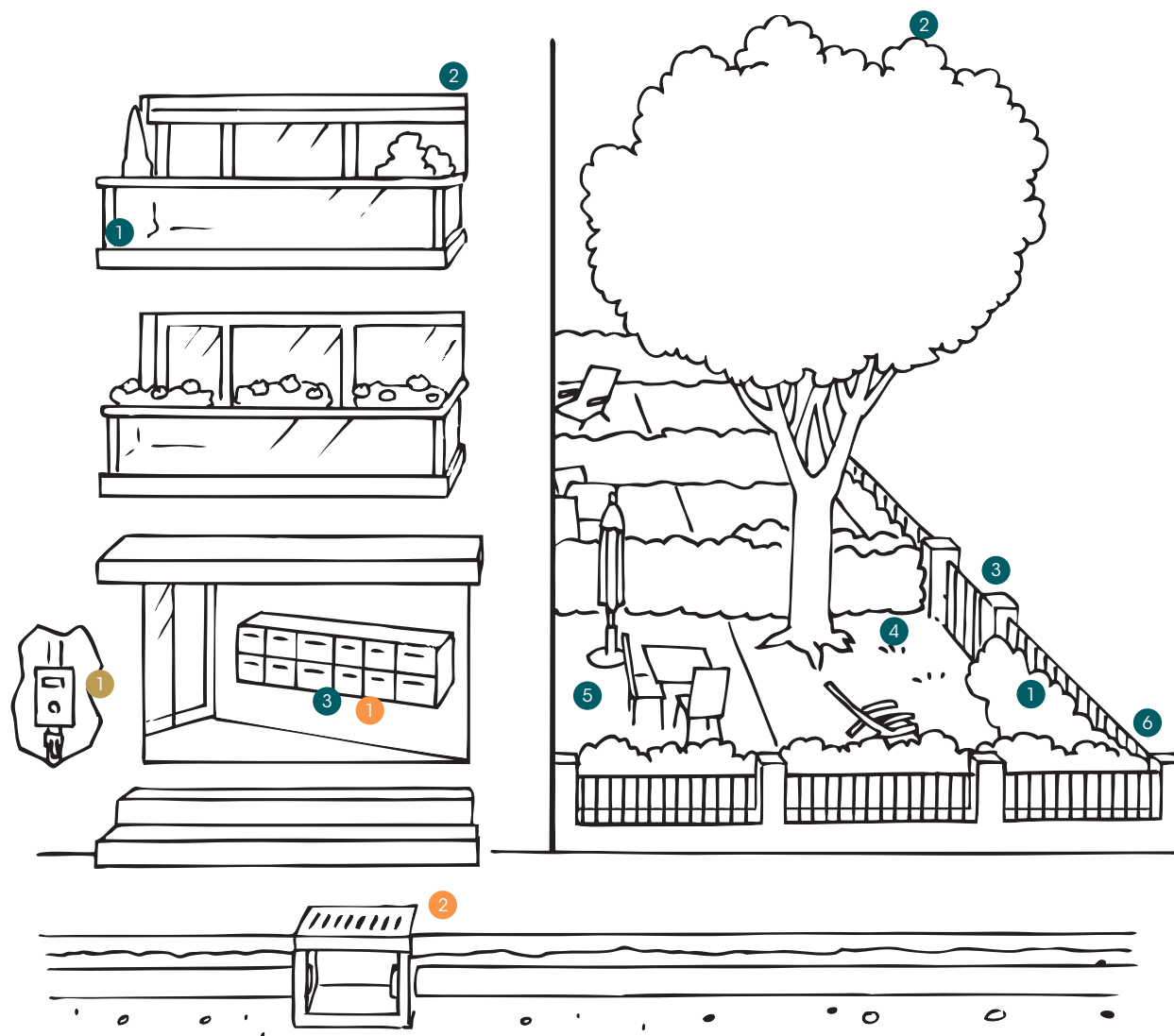
- 1 Balcon
débouchage évacuation
- 2 Volets et grilles
 - entretien
 - remplacement lames
 - graissage des gonds, paumelles et charnières
- 3 Boîte aux lettres
 - entretien portillons
 - remplacement serrures et gonds
 - remplacement clés

Propriétaire

- 1 Batterie de boîtes aux lettres
remplacement
- 2 Canalisations
réparations

Contrat d'entretien (si pas de contrat : locataire)

- 1 Compteurs d'eau et fluides
entretien



Jardin privatif

Locataire

- 1 Haies, arbustes
entretien, taille et remplacement
- 2 Arbres
taille, élagage et échenillage
- 3 Portillon
réparation
- 4 Pelouse
entretien, tonte
- 5 Terrasse
entretien, démoussage
- 6 Grille
 - nettoyage et graissage
 - remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

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

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.

Article 1 bis

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

Article 2

Le ministre d'État, 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.

Article Annexe

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-étoupe des robinets.

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

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

V. - Équipements d'installations d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit 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

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE

Le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR

Le garde des Sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON

Contrats d'entretien

- Afin de vous aider dans l'obligation d'entretien, votre bailleur peut conclure certains contrats d'entretien avec des entreprises dont le coût est répercuté sur vos charges.
- Ces contrats garantissent un entretien régulier et le dépannage des matériels concernés.

Détecteurs de fumée : articles R129-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Chaudière : Article R 441-4-1 et suivants du code de l'environnement.

Questions sur les réparations locatives ?

S'adresser aux :

- associations de locataires ;
- ADIL ;
- bailleurs.

Le logement doit être loué décent et en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état.

Le **propriétaire** doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (cf. art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le **locataire** doit effectuer les menues réparations et les réparations d'entretien courant et participer aux charges (cf. art. 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le présent guide a été élaboré par la Commission Nationale de Concertation (loi du 23.12.1986 : art 41) qui regroupe notamment les représentants des organisations représentatives du secteur locatif au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Il vise à illustrer les éléments les plus fréquemment détériorés, il n'a pas vocation à dresser une liste exhaustive des réparations locatives.

Ministère du Logement et de l'Habitat durable

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme
et des Paysages
Tour Pascal A
92055 La Défense cedex

www.logement.gouv.fr



MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Liste des réparations locatives

Texte de référence

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

Annexe au décret

« 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 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. »



L'EXIGENCE IMMOBILIÈRE DEPUIS 1967

Le groupe HBI regroupe les agences immobilières Sextius Mirabeau et notre filiale de prestige, Pelletier Savon.

- Historiquement implantées au cœur d'Aix-en-Provence, les agences Pelletier Savon et Sextius Mirabeau proposent **un accompagnement global dans tous vos projets immobiliers** et œuvrent pour la tranquillité des propriétaires bailleurs et des locataires depuis 50 ans.
- Avec le groupe HBI, vous faites le choix de la qualité, du sur mesure, et de l'exigence. Vous bénéficiez du **sérieux et de l'engagement d'une structure indépendante à taille humaine et familiale**.
- Le groupe HBI compte plus de 25 collaborateurs et travaille au service de près de 3000 clients.

NOS MÉTIERS



Transaction
immobilière



Gestion locative



Location



Les Agences du Groupe HBI Cabinet Boyer



IMMOBILIÈRE SEXTIUS MIRABEAU

1-3 Avenue Victor Hugo
13100 Aix-en-Provence
T. 04 42 91 27 77
F. 04 42 66 44 08
accueil@sextiusmirabeau.com

WWW.SEXTIUSMIRABEAU.COM



PELLETIER SAVON

IMMOBILIÈRE DEPUIS 1967

IMMOBILIÈRE PELLETIER SAVON

2, rue Paul Doumer
13100 Aix-en-Provence
T. 04 42 93 36 93
F. 04 42 26 02 83
accueil@pelletiersavon.com

WWW.PELLETIERSAVON.COM