

BAIL HABITATION

Offert par 

Locaux vides - Loi du 6 juillet 1989

Conditions particulières

Bailleur(s):

Nom :		
Adresse :	CP	Ville :

Mandataire :

Le(s) preneur(s) locataire(s) :

Nom :		
Adresse :	CP :	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :

Solidairement responsables

Loyer hors charges :	euros	
Charges :	euros	
Dépôt de garantie :	euros	

Type de bien :	Nombre de pièces :	Surface approximative :		
Adresse	CP	Ville :	Etage :	Porte :
Parking :	Cave :			

Descriptif du bien :

Loué(e) à usage **exclusif d'habitation**

Durée de contrat : 3 années reconductible par période de : 3 an(s)

Date de départ du bail :	Date de fin de bail :
---------------------------------	------------------------------

Indice de référence pour la révisions du loyer :

Montant des honoraires de location, partie locataire :

<u>Paraphes :</u>

Conditions spéciales du bail :

Assureur multirisque habitation :

Adresse : CP Ville :
Téléphone :

Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :
Nom :		
Adresse :	CP	Ville :
Téléphone :	Né(e) le : à	Nationalité :

Les personnes désignées ci-dessous se portent garants solidaires des preneurs :

La DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de : *voir conditions particulières page 1*

A défaut de résiliation ou d'offre de renouvellement donnée dans les formes prescrites par le présent bail, ce dernier sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale au bail initial.

Le LOYER

Le loyer mensuel :

Il est payable le 01 de chaque mois, soit au bailleur, soit à la personne mandatée à cet effet (1).

Le loyer est de : *voir conditions particulières page 1 hors charges*

La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement, sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année à la date anniversaire du bail

L'indice INSEE au jour des présentes est : *voir conditions particulières page 1*

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

Les CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Paraphes :

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont le texte est annexé au présent bail.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de : *voir conditions particulières page 1* . Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opèrera chaque année dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

AUTRES CHARGES

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le locataire en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est de : *voir conditions particulières page 1*

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira des intérêts au taux légal au profit du locataire (art. 22 de la Loi). Le dépôt de garantie est détenu par le propriétaire, en cas de litige dans les délais de sa restitution, les locataires devront se retourner contre le propriétaire et en aucun cas contre le mandataire.

RESILIATION DU CONTRAT

Par le locataire :

Le preneur peut résilier ledit bail à tout moment.

Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est de 3 mois, toutefois, en cas de mutation au sein de la même société ou de perte d'emploi, le locataire pourra donner congé avec un délai de préavis d'un mois.

Le locataire sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur

Par le bailleur :

Le congé du bailleur peut être délivré à l'échéance du bail initial, reconduit ou renouvelé, pour l'un des motifs ci visés :

- Congé pour reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire ou par tout membre de l'indivision propriétaire.
- Congé pour vendre, le congé devra indiquer le prix et conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 1511 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
Ce congé vaut offre de vente durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis est de 6 mois.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Paraphes :

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz...*) et en justifier à première demande le bailleur.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, Et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, en envoyant une nouvelle attestation.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Si le logement loué bénéficie de la fourniture d'énergie (gaz et ou électricité) au tarif réglementé, le locataire s'interdit, pendant la durée du présent contrat et de ses renouvellements, de souscrire une offre de marché auprès d'un autre fournisseur, sans l'accord préalable et écrit du bailleur ou de son mandataire. En cas de non respect de cette obligation, le locataire s'expose à devoir supporter les conséquences préjudiciables liées notamment au caractère irréversible de cette démarche.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Le locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffe.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

Paraphes :

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de € 80 pour frais de ménage sur le montant de la caution.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 2 mois après un commandement de payer resté sans effet, pour l'un des motifs suivants :

- Non-paiement d'un ou plusieurs termes de loyer
- Non versement du dépôt de garantie
- Non-paiements des charges

Toute offre de paiement intervenant après les délais prévus par le présent bail n'empêcherait pas que la résiliation dudit bail soit acquise au bailleur.

Le bail sera également résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 1 mois après un commandement resté sans effet, si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance conformément aux dispositions de l'article 7-g de la loi du 6 juillet 1989.

CLAUSE PENALE

Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, le preneur s'engage à payer, après mise en demeure du bailleur resté sans effet, et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, une indemnité forfaitaire égale à 10 % de la totalité des sommes dues pour :

- Défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- Non versement du dépôt de garantie
- Non paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance. De plus, le bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

AUTRES CONDITIONS

Les preneurs s'engagent à souscrire à une assurance multirisques habitation, à remettre lors de l'entrée dans les lieux, à envoyer chaque année à la date anniversaire du bail un nouveau justificatif d'assurance au bailleur, et à justifier de son assurance à toute réquisition.

Frais imputables au locataire	
Traitement de chèque ou prélèvement rejetés pour défaut de provisions	38 euros TTC
Traitement de chèque pour non conformité	16 euros TTC
Relance en lettre simple	10 euros TTC
2 ^{ème} relance avec AR	28 euros TTC
Mise en demeure par lettre recommandée AR	28 euros TTC
Commandement en vue de résiliation par huissier, frais d'huissier en sus	150 euros TTC
Suivi dossier avocat, frais d'avocat en sus.	250 euros TTC
Envoi d'avis de loyer	1 euro TTC

Les frais ci-dessous s'appliquent au preneur sans dérogation possible, ils seront réévalués chaque année en fonction des tarifs décidés par Direct gestion. Ces nouveaux tarifs seront communiqués gratuitement aux locataires sur simple demande de leurs parts.

Les locataires s'engagent à prendre l'appartement dans l'état où ils l'ont visité, il est interdit de poser du papier peint sans l'accord du propriétaire, l'électroménager ne fait pas partie intégrante de la location, les locataires devront l'entretenir mais le propriétaire ne le changera pas dans le cas où son remplacement serait nécessaire. Le dépôt de garantie est détenu par le propriétaire, en cas de litige dans les délais de sa restitution, les locataires devront se retourner contre le propriétaire et en aucun cas contre le mandataire.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Paraphes :

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de locataire, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le preneur dans les lieux loués, objet du présent bail.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT (3)

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire.
- Caution solidaire.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic Plomb (immeuble datant d'avant le 1^{er} janvier 1949)
- Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Fait à _____, le _____ en _____ originaux dont un remis au(x) preneur(s).

(Signatures précédées de la mention)

Le(s) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

Le(s) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »

La ou Les CAUTION (S)
« lu et approuvé, reconnais avoir pris
connaissance du présent contrat pour lequel je
me porte caution solidaire »

Paraphes :

Informations importantes liées à la location

Vous prenez possession de votre logement

Au moment de l'état des lieux d'entrée réalisé avec un professionnel de DirectGestion, assurez-vous, du bon fonctionnement de l'ensemble des éléments d'équipement. Pensez aussi à faire étiqueter à votre nom votre boîte aux lettres, interphone, etc., suivant les modèles adoptés dans l'immeuble.

Nous vous remercions d'observer les règles d'habitation pour le bon maintien des lieux loués et pour le respect de bonnes relations de voisinage. En cas de difficulté, nous mettrons tout en oeuvre pour vous assister.

Nous sommes heureux de vous compter parmi nos Clients et nous vous remercions de votre confiance. Les règlements par chèque doivent avoir lieu le premier jour du mois, suivant les termes de votre bail

L'assurance de votre habitation

Vous devez obligatoirement être couvert par une assurance multirisques habitation qui garantira votre mobilier, les embellissements de votre logement et votre responsabilité civile. Une attestation d'assurance doit nous être fournie chaque année. Le défaut de production peut entraîner une résiliation immédiate du bail.

Vous constatez un dysfonctionnement dans votre logement

Si le dysfonctionnement ou la dégradation constaté ne dépend pas d'un entretien locatif, il faut en informer DirectGestion.

Attention : les réparations locatives sont plus étendues que l'on ne le croit habituellement, référez-vous au décret du 26 août 1987.

Exemples de réparations locatives méconnues des locataires :

Murs : remplacement de quelques carreaux, rebouchage des trous, raccord de peinture.

Portes et fenêtres : réparation des poignées, graissage, remplacement des vitres cassées, remplacement du mastic...

Plomberie : remplacement des joints, flexibles de douche, détartrage, débouchage, remplacement des flotteurs de chasse, joints cloche...

Electricité : remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles

Chaudière : réglages des brûleurs, remplacement des petites pièces, ramonage, remplacement des tuyaux souples de raccordement...

Si votre logement est équipé d'un chauffage individuel : chauffe-eau, chaudière, etc., un professionnel vous renseignera sur l'utilité d'un contrat qui pourra vous éviter d'avoir à votre charge les désagréments éventuels résultant de défaut d'entretien. Nous demandons obligatoirement un contrat d'entretien pour les appareils à gaz.

Le locataire doit user paisiblement des lieux loués (loi du 6 juillet 1989), il ne doit pas encombrer les parties communes, il ne doit pas gêner ses voisins, ne pas les incommoder par des bruits et des odeurs. Il est également responsable des désagréments occasionnés par ses enfants. Le nombre d'animaux hébergés doit être raisonnable.

Vous êtes victime d'un dégât des eaux dans votre APPARTEMENT

Dans tous les cas : prévenez le syndic, Direct Gestion, et votre assureur dans les 5 jours en indiquant la provenance du sinistre. Bien entendu dans tous les cas, assurez-vous que l'origine du sinistre n'existe plus

Si vous êtes le responsable du dégât des eaux, Vous devez traiter le problème avec votre assureur directement.

Si vous n'êtes pas responsable (par exemple locataire du dessus), contactez votre assureur et faites faire un devis auprès d'un professionnel.

- Si le devis établi est **inférieur à 1600 euros HT** :

Vous pouvez bénéficier de la convention CIDRE, qui impose à votre assureur de prendre en charge le financement des travaux à réaliser. Pour ce, écrivez simplement à votre assureur en précisant la phrase suivante :

« J'ai subi un dégât des eaux, le....., je vous demande de prendre en charge ce sinistre au titre de la convention CIDRE art 3, 1211, ... Je vous joins un devis pour les travaux à effectuer. Merci de me renvoyer au plus vite votre accord pour votre prise en charge. »

- Le devis établis est **supérieur à 1600 euros HT** :

L'assureur du responsable du dégât des eaux ou l'assureur du syndic doit prendre en charge la totalité des travaux.

Vous êtes victime d'un dégât des eaux dans votre MAISON INDIVIDUELLE

Prévenez votre gestionnaire en indiquant la provenance du sinistre. Prévenez de même votre assureur dans les 5 jours en indiquant la provenance du sinistre.

Ventilation et chauffage

Le locataire a l'obligation de chauffer et d'aérer le local. S'il n'y a pas de défaut dans le système de ventilation, le locataire peut être tenu responsable des traces de moisissure sur les murs et le plafond.

Vous allez libérer votre logement

Envoyez une lettre recommandée à votre gestionnaire suivant les modalités prévues au bail.

Les conditions de visite pour la relocation de votre logement sont également mentionnées dans le bail. Pour que votre dépôt de garantie puisse être libéré dans les délais les plus courts, après paiement des loyers en cours, fournir à DirectGestion, en fin de contrat : la dernière facture E.D.F. portant la mention "Contrat résilié". Vous devez également obtenir de la Trésorerie des Impôts « un Récépissé de déclaration de déménagement d'un locataire » indiquant le bon de paiement de la taxe d'habitation, votre date de départ, l'adresse de votre nouveau domicile et la mention « bon pour déménagement ».

Ce document atteste que vous vous êtes acquittés de la taxe d'habitation et nous permettra de vous faire parvenir le remboursement de votre dépôt de garantie à votre nouvelle domiciliation.

L'état des lieux sera dressé contradictoirement avec un professionnel dont dépend le lieu libéré, éventuellement par huissier.

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Annexes au DÉCRET N° 87-712 du 26 AOUT 1987

Article 1

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

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

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 ; réparations 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. GRILLE :

- 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 revêtements 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 sols, notamment en cas de tâches 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 ;

Paraphes :

- Remplacement notamment des joints et de colliers.

B. CANALISATIONS de GAZ :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodiques 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. ÉVIERS et APPAREILS SANITAIRES :

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

IV – EQUIPEMENT d'INSTALLATION D'ELECTRICITE

- 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, antenne individuelle 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 du 26 août 1987 : liste des charges récupérables

Décret n° 87-713 du 26 août 1987

Décret 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 NOR :EQUC8700582D Le Premier ministre, Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, Vu 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 notamment son article 18 ; Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

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

Article 2

Pour l'application du présent décret : a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ; b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ; c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à 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 afférent 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.

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 au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Créé par Décret 99-667 1999-07-26 art. 2 JORF 1er août 1999. Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Art. 4

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. 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'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, ÉDOUARD BALLADUR. Le garde des sceaux, ministre de la

Liste des charges récupérables.

Annexe 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 relais, 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 tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- ▀ purge des points de chauffage ;
- ▀ frais de contrôles de combustion ;
- ▀ entretien des épurateurs 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, carnaux 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 de 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-étoupes ;
- ▀ 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 et réglage des appareils de commande, d'asservissement, 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. a) Exploitation et entretien courant :

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 et entretien courant : Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures. 3. Elimination des rejets (frais de personnel). VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation. 1. La 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.