

LOUER UN APPARTEMENT : LES ETAPES

I/ VOTRE DOSSIER A PRESENTER AVANT DE PRENDRE UNE LOCATION

Les pièces à constituer sont les suivantes :

- **SI VOUS ETES SALARIÉ :**

- Copie de la pièce d'identité
- 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière
- 3 derniers bulletins de salaires avec votre DPAE (déclaration préalable à l'embauche à demander au comptable de votre entreprise)
- Attestation de l'employeur de moins de 2 mois précisant la date d'embauche, type de contrat (CDI ou CDD), votre fonction, votre salaire actuel et confirmant que vous n'êtes pas en préavis à la suite de démission ou licenciement
- Le dernier avis annuel d'imposition
- Copie de la dernière quittance EDF
- Un RIB ou RIP

- **SI VOUS ETES DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ :**

- Copie de la pièce d'identité
- 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF
- 3 derniers bulletins de salaires si gérant salarié
- Les 2 derniers avis annuels d'imposition et attestation de l'expert comptable confirmant les revenus pour l'année en cours
- Copie de la dernière quittance EDF
- Un RIB ou RIP
- Un extrait K bis de moins de 3 mois + statuts de la société
- Les 2 derniers bilans de la société

- **SI VOUS ETES RETRAITÉ :**

- Copie de la pièce d'identité et fiche familiale d'état civil
- 3 dernières quittances de loyer et dernière quittance EDF
- 3 derniers bulletins de pension ou les 2 derniers avis d'imposition
- Le dernier avis annuel d'imposition dans le cas où les bulletins de pension sont fournis
- Copie de la dernière quittance EDF
- Un RIB ou RIP

- **SI VOUS ETES COMMERCANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBERALE :**

- Copie de la pièce d'identité et fiche familiale d'état civil
- 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF
- Les 2 derniers avis annuels d'imposition
- Un extrait K bis de moins de 3 mois pour artisan et commerçant ou carte prof. en cours de validité pour les professions libérales
- Les 2 derniers bilans
- Un RIB ou RIP

- **SI VOUS ETES ETUDIANT :**

- Copie de la pièce d'identité
- Copie de la carte d'étudiant ou certificat de scolarité en cours de validité.

II/ LE PRÉALABLE AVANT D'ENTRER DANS LES LIEUX

- **La signature du bail**

Le bail ou contrat de location doit obligatoirement comprendre :

- l'identification des parties (locataire(s), propriétaire (s) et caution (s)
- le début et la fin du bail,
- la surface du logement.
- la désignation des locaux et équipements loués,
- les conditions de résiliation,
- le montant du loyer et sa révision.
- le montant des charges (forfait ou provision)
- le montant du dépôt de garantie,
- les droits et obligations des locataires et des propriétaires.

A ce sujet, vos principales obligations sont :

- l'utilisation de votre appartement et de son entretien en bon père de famille (respect de la destination des lieux, ne pas faire de travaux de transformation sans accord préalable, régler vos loyers et charges aux dates convenues dans le bail)

Lors de la signature du bail, vous devez régler :

- Le dépôt de garantie (1 mois hors charges en cas de location simple, jusqu'à 2 mois pour une location meublée),
- Le prorata du mois en cours.

- **L'état des lieux**

Vous devrez remettre impérativement une attestation d'assurance au plus tard lors de l'établissement de l'état des lieux. Chaque année, vous devrez fournir un justificatif de votre contrat assurance.

Il comprend :

- une description détaillée de l'ensemble des pièces
- les relevés des compteurs d'eau, d'électricité et gaz,
- le nombre de clés remises.
- vous disposez ensuite d'un délai de 3 semaines pour signaler, par écrit, toute anomalie dans votre appartement.

- **L'acte de caution (le cas échéant)**

Le propriétaire d'un appartement peut demander que le paiement du loyer soit également couvert par un tiers, garant. Un acte de caution sera signé par lui et sera annexé au bail. Le garant s'engage à régler le loyer et les charges en cas de défaillance du ou des locataires.

Votre bailleur peut souscrire une assurance «loyers impayés». Dans ce cas, il renonce à toute caution solidaire, sauf si vous êtes étudiant ou apprenti.

III/ VOUS EMMENAGER : VOS DÉMARCHES

Vous devez procéder aux formalités suivantes auprès des services concernés :

- prévenir la poste pour vos suivis de courriers
- vous déclarer aux services fiscaux
- prendre un contrat auprès d'un fournisseur d'électricité, gaz, et internet pour un accès internet et téléphone,
- prendre un contrat d'entretien si votre appartement dispose d'une chaudière au gaz

IV/ EN COURS DE BAIL

Comme indiqué, vous devrez régler vos loyers et charges locatives.

- **Le loyer**

Un avis d'échéance vous est envoyé avant votre règlement. Le mois suivant vous recevez votre quittance si votre loyer est acquitté. Vous pouvez régler par chèque, virement ou prélèvement automatique à une date convenue.

Il peut être révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat, selon l'indice IRL publié par l'INSEE.

- **Les charges**

Elles sont fixées par le décret n°87-712 du 26 août 1987 selon les dispositions ci-dessous :

LISTE DE REPARATIONS AYANT LE CARACTERE DE REPARATIONS LOCATIVES

I - PARTIES EXTERIEURES 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 INTERIEURES ET EXTERIEURES

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 INTERIEURES

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, baquettes 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 piézoélectrique, 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.

Locataire

- 1 - Peinture ou tapisserie : murs et plafonds du logement
- 2 - Clés (portes et boîte aux lettres) / badges
- 3 - Fusibles et tableau répartition
- 4 - Interphone / sonnette
- 5 - Bas de porte et barre de seuil / graissage serrures paumelles et mises en jeu / rondelle de friction
- 6 - Plinthes
- 7 - Sol (parquet / dalles / linoléum / carrelage)

- 8 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 9 - Joints silicone (remplacement des joints ou colliers sur canalisations et appareils)
- 10 - Flexible de gaz
- 11 - Nettoyage et débouchage de la ventilation
- 12 - Serrure et poignée de tirage
- 13 - Meuble évier
- 14 - Boulons ou poignées
- 15 - Paumelles

Bailleur

- 16 - Compteur d'eau
- 17 - Porte d'entrée (sauf en cas d'effraction ou de dégradation)
- 18 - Canalisation d'eau (alimentation)
- 19 - Colonne d'eau usée
- 20 - Canalisation d'arrivée de gaz
- 21 - Canalisation électrique encastrée
- 22 - Robinet gaz

Contrats d'entretien

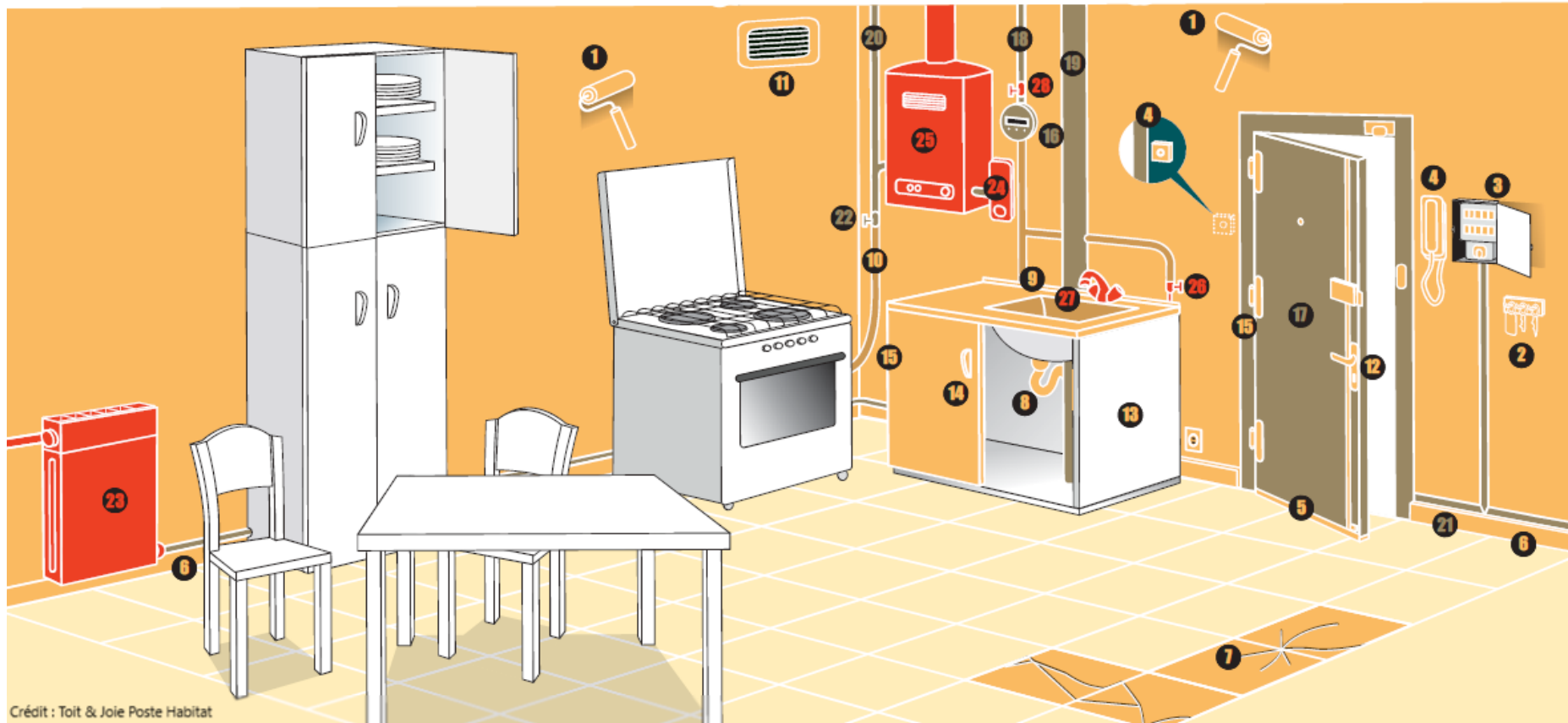
Ou locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur.
En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre personnel de proximité.

Contrat d'entretien Chaudière

- 23 - Radiateur
- 24 - Thermostat
- 25 - Chauffe-eau ou Chaudière

Contrat d'entretien Robinetterie

- 26 - Robinet de machine à laver
- 27 - Robinet d'évier
- 28 - Robinet d'arrêt



Locataire

- 1 - Grille d'entrée d'air
- 2 - Gonds et paumelles
- 3 - Poignée de fenêtre et crémones
- 4 - Manivelle et mécanisme ou sangle
- 5 - Thermostat et interrupteur
- 6 - Sol (parquet / dalles / Linoléum / moquette)
- 7 - Joints de vitrage
- 8 - Peintures ou papiers peints murs et plafonds
- 9 - Vitres
- 10 - Placards dont portes, boutons, poignés, tablettes, rails et roulettes
- 11 - Prise TV
- 12 - Prise téléphone
- 13 - Prise de courant, interrupteurs et points lumineux
- 14 - Plinthe

Bailleur

- 15 - Fenêtres et encadrements (sauf dégradations)
- 16 - Convecteurs (sauf dégradations)
- 17 - Réseaux électrique encastré



Locataire

- 1 - Applique sanitaire
- 2 - Rebouchage des trous
- 3 - Siphon et évacuation jusqu'à la colonne
- 4 - Flexible de douche
- 5 - Peinture : murs et plafonds
- 6 - Joints silicone
- 7 - Porte de la gaine technique
- 8 - Nettoyage et débouchage de la ventilation
- 9 - Colonne de douche ou pare-douche
- 10 - Joints sur pipe wc / fixation wc
- 11 - Appareils sanitaire : double WC / lavabo / baignoire
- 12 - Alimentation eau

Bailleur

- 13 - Colonne d'eaux usées ou eaux-vannes
- 14 - Colonne d'alimentation eau
- 15 - Ballon électrique

Attention :

Concernant le ballon électrique, seul le remplacement de l'appareil constaté hors d'usage est à la charge du bailleur.

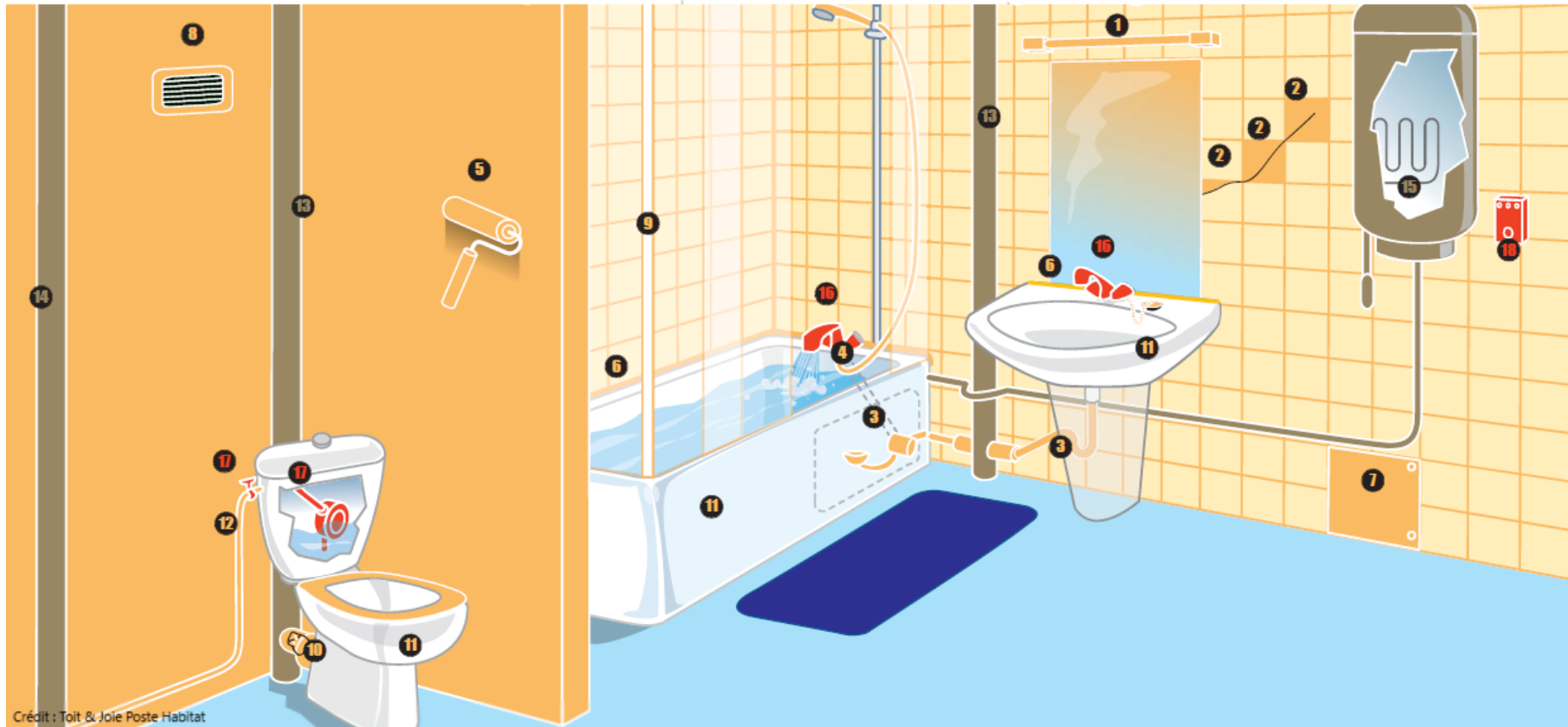
Son entretien régulier, nécessaire à son bon fonctionnement, est en revanche à la charge du locataire.

Contrats d'entretien

Ou locataire s'il n'y a pas de contrat d'entretien proposé par votre bailleur.
En cas de doute, n'hésitez pas à demander conseil à votre gardien(ne).

Contrat d'entretien Robinetterie

- 16 - Robinets
- 17 - Système de chasse d'eau
- 18 - Thermostat et résistance, groupe de sécurité



V - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS 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 EQUIPEMENTS MENTIONNES 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.

Tous ces postes concernent l'entretien courant et les menues réparations. Elles sont à la charge exclusive des locataires. Tous les travaux non mentionnés dans le présent décret sont à la charge des propriétaires.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes étant fait par le gestionnaire ou syndic de l'immeuble chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

• En cas d'incident ou de dysfonctionnement d'un élément d'équipement

Vous devez nous signaler tout incident, sinistre tel que dégât des eaux ou dysfonctionnement autre que les menues réparations citées précédemment. En effet, il est recommandé d'agir rapidement dans afin d'éviter de plus amples dégradations.

En cas de dégât des eaux, vous devez avertir votre compagnie d'assurance dans les 5 jours pour le déclarer. Pour cela, un constat de dégât des eaux est à remplir et à faire signer par votre voisin s'il est concerné. Le 3^{ème} volet est à nous retourner.

V/ L'OCCUPATION DES LIEUX

• Les parties communes

Nous vous rappelons que vous pouvez peut user librement des parties communes à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres occupants. Ce qui implique :

- De ne pas les encombrer par du stockage, vélos ou autres,
- De veiller à ce que vos animaux, si vous en avez, ne dégradent pas les entrées et paliers.

• Le bruit

Vous devez veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble soit respectée.

Pensez à mettre une ou plusieurs affiches si vous organisez un évènement ou soirée festive.

- **Changement de situation**

En cas de changement de situation (mariage, Pacs, séparation, divorce ou décès), vous devez nous transmettre les justificatifs correspondants afin de mettre à jour votre dossier.

VI/ VOTRE DEPART

En tant que locataire, vous devez nous prévenir de votre départ par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous aurez un préavis à respecter à compter de la date de réception de votre courrier en nos bureaux. Durant la période de préavis, vous devez obligatoirement :

- payer votre loyer et vos charges,
- laisser visiter votre logement les jours ouvrables (samedi compris).

Un état des lieux de sortie doit être effectué, vous devez :

- programmer un rendez-vous avec notre cabinet apporter l'ensemble des clés et badges en votre possession,
- rendre l'appartement vide et nettoyé,
- effectuer les réparations si nécessaire à votre charge.
- nous communiquer votre nouvelle adresse.

Votre dépôt de garantie vous sera restitué sous 1 mois, déduction faite des réparations locatives ou régularisation de charges.