



REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29

69921 OULLINS CEDEX

Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22

Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51

R.C. LYON B318 069 382



GUIDE DU LOCATAIRE

L'ENTREE DANS LES LIEUX.

I. JE SOUSCRIS UN CONTRAT D'ASSURANCE.

Vous devez vous assurer contre les risques dont vous pouvez être responsable, en tant que locataire : incendie, explosion, dégât des eaux ... et plus généralement tous les risques habituellement couverts par les polices multirisques habitation. Un justificatif vous sera d'ailleurs demandé lors de la remise des clefs et chaque année, au moment de votre renouvellement. Prévoyez-en un donc dès maintenant : le défaut d'assurances entraînerait sinon, la résiliation de plein droit de vos contrat de location.

II. JE M'INFORME SUR MES DROITS ET SUR MES DEVOIRS

En tant que locataire, vous avez des droits et des devoirs : autant bien les connaître ! Nous avons joint à cet effet, un décret et un article qui régissent votre vie de locataire. Lisez les attentivement : celui du 26 Août 1987 est relatif « aux réparations locatives et aux charges récupérables » ; l'article 7 de la loi du 6 Juillet 1989 énumère les obligations du locataire.

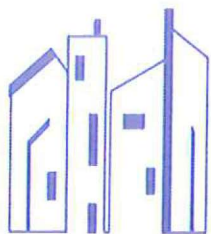
III. JE PRENDS RENDEZ-VOUS POUR L'OUVERTURE DES COMPTEURS

Contactez les agences de l'E.D.F.-G.D.F. et de France Télécom (éventuellement de la Compagnie des Eaux) qui vous expliqueront les différentes démarches à suivre pour l'ouverture des compteurs.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

ARTICLE 7 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

- **Le locataire doit payer le loyer et les charges récupérables** : c'est l'obligation principale du locataire, son non respect entraîne la résiliation du contrat.
- **Le locataire doit user paisiblement des lieux suivant leur destination** : il doit user de la chose louée en s'abstenant de tout abus et selon leur destination c'est-à-dire soit l'habitation, soit l'habitation et l'exercice d'une profession : l'usage doit aussi être conforme aux bonnes mœurs et à l'ordre public ; il doit enfin s'abstenir de gêner excessivement les autres occupants de l'immeuble et des immeubles voisins.
- **Le locataire doit répondre des dégradations** : il doit répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux sauf si elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou d'un tiers.
- **Le locataire doit entretenir les locaux et les équipements en bon état de réparations locatives** : le décret du 26 Août 1987 énumère la liste des réparations locatives devant être effectuées par le locataire sauf si elles ont été rendues nécessaires par la vétusté des lieux, malfaçon, vices de construction, ou force majeure. On distingue deux sortes d'entretien : l'entretien courant des locaux et équipements, les menues réparations et réparations locatives.



REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29

69921 OULLINS CEDEX

Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22

Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51

R.C. LYON B318 069 382



majeure. On distingue deux sortes d'entretien : l'entretien courant des locaux et équipements, les menues réparations et réparations locatives.

- **Le locataire doit laisser exécuter les réparations autres que locatives** : il doit laisser effectuer les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal.

Si les travaux durent plus de quarante jours, la loi prévoit une indemnisation du locataire en diminuant le loyer en proportion de la durée des travaux ou de la partie du logement rendue inhabitable : de même si les travaux rendent inhabitables les lieux, le bail pourra être résilié à la demande du locataire.

- **Le locataire ne doit pas transformer les locaux et équipements loués** : il ne peut effectuer de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur et il doit remettre les lieux en l'état. A défaut le bailleur peut exiger à la fin du bail la remise en état des lieux ou conserver à son profit les transformations sans que le locataire ne puisse demander d'indemnisation, d'autre part il peut exiger immédiatement la remise en état sans attendre la fin du bail lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements loués ou la sécurité du local.
- **Le locataire doit enfin s'assurer contre les risques locatifs.**

PENDANT LA LOCATION

« JE SUIS ATTENTIF A MON CONFORT ET A MA SECURITE : J'ENTRETIENS MON APPARTEMENT »

Pour profiter pleinement de votre logement, nous vous donnons quelques conseils d'entretien, à effectuer régulièrement. Ces recommandations sont d'autant plus importantes qu'elles vous permettront de libérer votre logement sans dégradations anormales. Toutes ces vérifications relèvent évidemment de vos obligations de locataires, à ce titre, leur coût reste exclusivement à votre charge.

Tous les trimestres	Tous les ans
• Nettoyer les grilles d'entrée d'air (ne jamais les boucher). • Nettoyer les bouches d'extraction. • Nettoyer les gorges de décompression des seuils et appuis des portes-fenêtres. • Nettoyer le calcaire déposé sur les robinets. • Dépoussiérer les ailettes de vos convecteurs électriques.	• Vérifier les joints d'étanchéité autour des appareils sanitaires. • Vérifier les joints et le serrage des siphons, lavabo, évier, baignoire, etc... • Obligation de faire vérifier le système d'eau chaude sanitaire et de chauffage au gaz.



REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29

69921 OULLINS CEDEX

Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22

Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51

R.C. LYON B318 069 382



LES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN SELON LE DECRET 87.712 DU 26 AOUT 1987

	ENTRETIEN	AUTRES OBLIGATIONS
 I. - PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF. A) Auvents, terrasses et marquises B) Descentes d'eaux pluviales (chênes et gouttières)	Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. Dégorgement des conduits.	
 II. - OUVERTURES. A) Portes, fenêtres, etc. B) Vitrages : 1. Vitres 2. Mastic C) Stores et jalousies D) Boutons et poignées de portes E) Serrures et verrous de sûreté F) Grilles	Graissage des gonds, paumelles et charnières. Réfection. Graissages. Graissage.	Menues réparations. Remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, espagnolettes, etc. Remplacement des vitres détériorées. Remplacement de cordes, poulies, de quelques lames, etc. Menues réparations. Remplacement de petites pièces et des clés égarées ou détériorées. Remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, charnières, etc.
 III. - PARTIES INTERIEURES A) Plafonds, murs intérieurs et cloisons : 1. Peintures et tapisseries 2. Matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique, etc.) 3. Trous B) Sols : 1. Parquets 2. Moquettes et autres revêtements de sol C) Menuiseries : 1. Plinthes, baguettes et moulures 2. Placards D) Divers : 1. Meubles scellés 2. Cheminées 3. Glaces et miroirs 4. Bourelets 5. Vidoirs 6. Conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation	Nettoyage et grattage. Encaustiquage, entretien courant de la vitrification. Entretien courant. Entretien des tabliers. Graissage des joints. Ramonage.	Réfection à l'exclusion de la réparation des dommages causés par les installations de chauffage central et par l'humidité (sauf si cette dernière résulte d'une insuffisance d'aération imputable au locataire) ainsi que par la vétusté. Remise en place ou remplacement de quelques éléments du revêtement. Rembouchage avant le départ des lieux sauf si, eu égard à leur nombre, à leurs dimensions et à leur emplacement, les trous peuvent être considérés comme consécutifs à un usage normal des lieux et s'ils sont peu apparents. Remplacement limité à quelques lames (en cas de taches, de trous, etc.) Remise en état, pose de raccords en cas de taches, de trous, etc. ; remplacement si l'importance des détériorations imputables au locataire l'exige. Menues réparations (fixation de raccords, remplacement de pointes). Remplacement des tablettes et des tasseaux. Réparation du dispositif de fermeture. Réfection du scellement. Réparation des bris et des fêlures. Remplacement des glaces et miroirs détériorés. Réparation des dommages causés par la dépose des bourelets. Remplacement des joints.
 IV. - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE A) Canalisations d'eau B) Robinetterie C) Eviers et appareils sanitaires D) Canalisations de gaz E) Chauffage : 1. Installation individuelle 2. Radiateurs F) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Dégorgement. Entretien courant. Entretien courant, nettoyage des dépôts de calcaire. Entretien des robinets siphons et ouvertures d'aération.	Menues réparations (remplacement de joints, de colliers, etc.). Remise en état des canalisations détériorées par le gel, en cas de négligence du locataire, ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs. Remplacement de petites pièces (joints, écrous, clapets, brise-jets, etc.). Menues réparations (systèmes de vidange, bondes, poignées, chaînes et joints de chasse d'eau, etc.) Remplacement des tuyaux flexibles de douche. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement. Menues réparations et remplacements assimilables. Remplacement des joints robinets et purgeurs.
 V. - INSTALLATIONS D'ELECTRICITE. A) Interrupteurs, prises de courant, coupe circuit, fusibles, etc. B) Baguettes protectrices C) Ampoules, tubes lumineux, etc. D) Appareils électroménagers (réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche linge, aérateurs, hottes aspirantes, etc.) E) Antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision	Entretien courant. Entretien courant.	Remplacement. Réparation. Remplacement. Menues réparations et remplacements assimilables.
 IV. - JARDINS PRIVATIFS A) Allées, pelouses et massifs B) Arbres et arbustes C) Installations mobiles d'arrosage D) Bassins et piscines	Entretien courant, (tonte, etc.) Taille, élagage, échenillage, etc. Entretien courant.	Remplacement des arbustes. Remplacement des arbres ayant péri par défaut d'entretien du locataire. Réparation et remplacement.



REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29

69921 OULLINS CEDEX

Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22

Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51

R.C. LYON B318 069 382



LA FIN DE LA LOCATION



DECRET 87.713 DU 26 AOUT 1987 RELATIF AUX 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 privés et des parties communes

1. Dépenses relatives :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
 - à 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. 45-5 du Code de la santé publique ;
- aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
 - à 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 pulsards ;
 - 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 rés 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 pulsards 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 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'arrestation 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 piezo-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 :

- à 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 entretiens 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 :

- à l'électricité ;
- à 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 concurrençant :
 - 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 bords 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. - Équipements 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 :

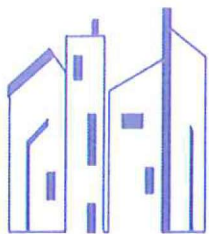
- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.



REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29

69921 OULLINS CEDEX

Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22

Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51

R.C. LYON B318 069 382



LA FIN DE LA LOCATION

*« JE QUITTE MON LOGEMENT :
JE RECUPERE MON DEPOT DE GARANTIE.
....COMMENT ? »*

JE QUITTE MON LOGEMENT : LES FORMALITES OBLIGATOIRES.

- Vous souhaitez quitter votre logement ? Vous devez préalablement en avvertir votre régisseur par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant votre départ. Dans certains cas (perte d'emploi mais pas fin de contrat, mutation professionnelle, raison de santé pour les personnes âgées de plus de 60 ans), ce délai peut être ramené à un mois, sur présentation d'un justificatif (lettre de licenciement ou de mutation, certificat médical). Il est à préciser qu'en cas de congé donné pour licenciement ou mutation, pour que celui-ci soit ramené à un mois, il doit obligatoirement y avoir une relation de cause à effet, c'est-à-dire que votre courrier de dédit doit être envoyé dans les deux mois suivant votre licenciement ou votre mutation.
- Cette formalité accomplie, vous avez alors trois mois pour organiser votre déménagement et quitter les lieux en veillant à les laisser dans le même état que vous les avez trouvés (cf principales anomalies constatées lors des états des lieux).
- En tout état de cause, le délai imparti vous laisse suffisamment de recul pour bien vous organiser et réussir votre départ. Dans votre intérêt, comme dans celui de votre logement, prenez rapidement toutes les précautions qui s'imposent : protégez soigneusement les sols et les moquettes contre les dégradations occasionnées par votre déménagement. Vérifiez au fur et à mesure tous les points sensibles que nous avons pu vous indiquer dans ce guide ; s'il y a lieu, remettez en état ce qui a pu être détérioré ou abîmé... Ce n'est qu'à cette condition que vous pourrez récupérer intégralement votre dépôt de garantie.

JE PRENDS RENDEZ-VOUS POUR LA FERMETURE DES COMPTEURS.

Concernant notamment vos contrats d'abonnement avec E.D.F. – G.D.F., FRANCE TELECOM et éventuellement la COMPAGNIE DES EAUX ; vous devez savoir qu'en cas de reprise de votre logement, un seul relevé de compteurs suffit pour les résilier définitivement. Faites bien les relevés de compteurs avant, car il est impératif de remettre l'ensemble des clefs à votre état des lieux de sortie.

JE PRENDS RENDEZ-VOUS POUR L'ETAT DES LIEUX DE SORTIE.

Un conseil : n'attendez pas le dernier moment pour prendre RV avec votre régie. Fixez le plus tôt possible la date de l'état des lieux : cela vous permettra d'effectuer toutes les formalités nécessaires à votre départ, avec plus de tranquillité.

Il vous sera demandé de remettre votre appartement dans l'état où vous l'avez pris. La comparaison avec votre état des lieux d'entrée permettra d'évaluer, compte tenu évidemment du temps vous y aurez passé, l'usure normale de votre logement. Prévoyez d'ores et déjà son nettoyage complet, du sol au plafond. N'oubliez pas de vider vos caves, greniers et garages ... Les dégradations éventuelles constatées par l'expert donnent lieu à des réparations par des entreprises spécialisées, dont le coût est déduit de votre dépôt de garantie. Aussi, il est dans votre intérêt d'effectuer vous-même les menues réparations dont vous pourriez être imputable (ex. : un flexible de douche installé par vous-même 8.00 €, par un plombier 22.00 à 31.00 €)

Il ne vous reste plus maintenant qu'à remettre vos différents trousseaux de clefs et les doubles que vous auriez pu faire. Vous devrez obligatoirement indiquer à votre interlocuteur, votre nouvelle adresse : cela facilitera nos démarches pour vous restituer votre chèque de dépôt de garantie, dans la période de deux mois prévue par la loi.

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à consulter votre Administrateur de Biens. Ses compétences pourront vous aider à quitter sereinement votre ancien domicile et qui sait, à trouver un nouveau logement.