

BAIL HABITATION PRINCIPALE MEUBLEE

(Soumis au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Entre les soussignés

BAILLEUR :

Noms et prénoms : Mr MBELLE ABEGA Jean Jacques

Adresse : 5 Résidence d'Amblainvilliers
91370 VERRIERES LE BUISSON

Téléphone : 06 27 47 96 37

Mail : mbelleabega@yahoo.fr

LES PRENEURS LOCATAIRES :

Noms et prénoms	Mme KOPLA Epouse AHMADOU Franciska Tatiana	
Dates de naissance	30/12/1985	
Nationalité	Camerounaise	
Adresse	19 rue de Chaillot 75116 PARIS	
Téléphone	06 49 78 61 97	
Mail	Kopla_ft@yahoo.fr	

Solidairement responsables

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

LOCAUX

ADRESSE : 9 Rue Saint Mery
91310 LINAS

SURFACE LOI CARREZ : 18.48 m² habitable

Type de location :

Maison

Appartement

Descriptif du bien avec nombre de pièces :

Le studio totalement aménagé est composé d'une pièce principale avec un lit, d'une kitchenette séparée et d'une salle d'eau et WC inclus. La pièce principale sert de chambre et de salon.

LOYER HORS CHARGES	590 euros
CHARGES	20 euros
DEPOT DE GARANTIE	590 euros

KFT

MA

GARDIEN	VIDEOPHONE	INTERPHONE	DIGICODE	LOCAL VELOS	ASCENSEUR
ANTENNE	BOITE LETTRES	PRISE TELEPHONE	ACCES INTERNET	PORTAIL ELECTRIQUE	CABLE
CHAUFFAGE INDIVIDUEL ELECTRIQUE	CHAUFFAGE COLLECTIF	EAU CHAUDE INDIVIDUELLE	EAU CHAUDE COLLECTIVE		

(Entourer les options retenues)

L'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre, antennes...)

- Réception télévision par voie hertzienne : antenne/ parabole
- Réception télévision par voie non hertzienne : câble/ fibre/adsl
- Réception téléphone
- Réception internet

(Cocher les propositions retenues)

Location à usage exclusif d'habitation

Durée du contrat d'une année reconductible par tacite reconduction

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

Départ du bail :

Indice de référence pour la révision du loyer : IRL 140.59 au 2ème TRIMESTRE 2023

CONDITIONS SPECIALES DU BAIL

Le locataire doit assurer le logement
ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION
ADRESSE

Le locataire est assuré par **Action Logement** par le biais de la garantie visale dont le numéro Visa N°V10920859638

LE LOYER

Le loyer mensuel est payable le 8 de chaque mois virement d'avance.

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

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.

KFT

MA

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 :

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, de téléphone et d'eau sont pris en charge par le locataire en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie, ainsi que pendant toute la durée du bail.

DEPOT DE GARANTIE

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 restantes dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et exécution des réparations locatives et remise des clés.

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 2 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.

RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

RESILIATION DU CONTRAT

1/ par le locataire

Le preneur peut résilier ledit contrat 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 1 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.

2/ par le bailleur

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

- 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 du propriétaire.

- congé pour vendre, le congé devra indiquer le prix et conditions de la vente et doit reproduire les 5 premiers aliénas 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 3 mois.**

KFT

MA

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 lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers introduit dans le logement.
 - prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les mêmes réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret N° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
 - souscrire au 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 du bailleur.
 - informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les locaux loués, même s'il en résulte aucun dommage apparent.
 - ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués 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 les parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de locaux loués ; les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 c ode Civil étant applicables à ces travaux
 - ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans en 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'Assemblée Générale des copropriétaires, ou 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, explosion et en justifier au bailleur à la remise des clés, 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 le sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le 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
 - informer immédiatement le bailleur, ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants.
 - laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, des lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables (tous les jours sauf dimanches et jours fériés de 9h à 21 h)
 - 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 clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.
 - renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
- Si le logement loué bénéficie de la fourniture d'énergie (gaz 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 accord préalable et écrit du bailleur ou de son mandataire.

KFT MA

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 :

- remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques à celles définies par le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en état de fonctionnement ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que les 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° 3 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés 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 supporteraient les frais par moitié.

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera tenu de payer les frais de ménage afférents qui seront déduits 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 rester sans effet, pour l'un des motifs suivants :

- non-paiement d'un ou plusieurs termes de loyer
- non versement du dépôt de garantie
- non-paiement 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.

ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis + d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin, ascendants, descendants, personne à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par abandon de domicile du locataire ou son décès.

KFT

MA

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 (dès le premier acte d'huissier), 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 à 10% de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes de 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 supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

CLAUSE DE SOLIDARITE

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 de présent bail.

INFORMATIONS :

Coordonnées des précédents locataires :

Ancien loyer :

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- o Etat des lieux contradictoires (ou par huissier) lors de la remise des clés au locataire
- o Contrat Caution solidaire
- o Décret N°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables
- o Décret N° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives
- o Etat des risques naturels et technologiques
- o Diagnostics : attestation de surface, amiante, plomb, électricité, gaz
- o Diagnostic plomb (immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949)
- o 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 Linas

Le 11 Juillet 2023

En 2 exemplaires originaux

Signatures précédées de la mention

Les bailleurs : « lu et approuvé »



Les preneurs : « lu et approuvé »



Les cautions : « lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me, porte caution solidaire »



Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

Dernière mise à jour des données de ce texte : 01 janvier 2014

NOR : EQU8700582D

- Annexes (Article Annexe)

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'accèsion 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

Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

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

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014. **NOTA**

:
L'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a été abrogé par l'article 25 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cependant, les décrets pris en application des articles 7, 18, 21, 23 et 24 abrogés et des articles 25 et 29 modifiés de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 restent en vigueur pour l'application de la présente loi, jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi.

Article 2

Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 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 chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. 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 le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul

KFT

MA

les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

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 n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 () JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 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.

Annexes (Article Annexe)

Liste des charges récupérables. (Article Annexe)

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 privés 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

KFT MA

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 :

KFT MA

- 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 assimilés 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.

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 justice, ALBIN CHALANDON.

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'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

Dernière mise à jour des données de ce texte : 01

août 1999NOR : EQU8700032D

- Annexes (Article Annexe)

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'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ; Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

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

Création Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 () JORF 1er août 1999

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

Article 2

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.

Annexes (Article Annexe)

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives. (Article Annexe)

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.

KFT

MA

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 :

KFT

MA

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.

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 justice, ALBIN

CHALANDON.