

CONTRAT DE LOCATION

Loi n°89-462 du 6.7.89 modifiée par la Loi n°94-624 du 21.7.94
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

- HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

BAILLEUR

M. NDONGO TENGA Roger
Domicilié chez CONFIANCE IMMOBILIER

dénommé « LE BAILLEUR »

MANDATAIRE (le cas échéant)

CONFIANCE IMMOBILIER
44 cours Gambetta
69007 LYON

SARL Capital 45 734 € F-RC B 339 198 913
C.P. T. 89 984 G. 94 425 Garantie par la CEGI.

COPIE

et

LOCATAIRES (S)

M.ME SABATON Georges/Adèle né(e) le 04/06/1935 A VILLEURBANNE(69) et le 31/12/1938 à LYON2EME(69)

nommé(s) « LE LOCATAIRE »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX

Adresse : 16 rue de l'Horte Neuve
34340 MARSEILLAN

Consistance

2 Pieces No B10 formant le lot n° 43

Dépendances

lot n°112 Parking No 149 lot n°27 Cellier N° 3

Désignation des locaux et équipements privatifs

2 Pieces N° B10 bâtiment : B Escalier : B Etage : 1 Porte : B10

D'une superficie de 42.98 m2 comprenant hall d'entrée, séjour, cuisine, une chambre, sdb, w.c et terrasse.

Enumération des parties et équipements communs

<input type="checkbox"/> Gardiennage	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input checked="" type="checkbox"/> Antenne T.V. Collective	<input type="checkbox"/> Chauffage Collectif	<input type="checkbox"/> Eau Froide Collective
<input type="checkbox"/> Piscine	<input checked="" type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/> Espace(s) vert(s)	<input type="checkbox"/> Eau Chaude Collective	<input type="checkbox"/> Digicode

FIXATION ET REVISION DU LOYER

*LE MONTANT DU LOYER indiqué en page 4 est fixé en application de l'article 17 -a) ou de l'article 17 -b) de la loi :

Art 17 -a) Librement fixé entre les parties, le logement entrant dans l'une des catégories suivantes :

Logement neuf « intermédiaire » répondant à des conditions tenant aux montants des loyers et des ressources du locataire (dispositif ROBIEN).

Logement neuf

Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret n°87-149 du 6 mars 1987

Logement conforme aux normes définies par le décret n°87-149 du 6 mars 1987 et faisant l'objet d'une première location

Logement conforme aux normes définies par le décret n°87-149 du 6 mars 1987 et ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration, portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur

Art 17 -b) Identique au dernier loyer du précédent locataire, éventuellement révisé (voir § Révision du loyer ci-dessous et en page 4)

Fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'art. 19 de la loi, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

*REVISION DU LOYER art 17 -d) de la loi du 6.7.89 (modifiée en 94 puis en 2005 par l'article 35 de la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005) :

L'augmentation annuelle du loyer est calculée en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'I.N.S.E.E.

S.A G.S

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)	BAILLEUR « PERSONNE PHYSIQUE » ou « SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE » :	
	<input checked="" type="checkbox"/> 3 ANS AU MOINS, soit 3 ans INFÉRIEUR à 3 ans (mais d'au moins 12 mois), soit mois, durée motivée par l'événement suivant : <input type="checkbox"/> RAISONS PROFESSIONNELLES ou FAMILIALES du BAILLEUR :	
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le : 15/07/2013	
Renouvellement Congé (Préavis par le bailleur)	S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le 14/01/2016	
Montant des paiements (voir page 1) LOYER MENSUEL	SOMME EN TOUTES LETTRES quatre cent cinquante-trois Euros et zéro Centimes	SOMME EN CHIFFRES 453.00 €
PROVISIONS SUR CHARGES	quarante Euros et zéro Centimes	40.00 €
TOTAL MENSUEL	quatre cent quatre-vingt-treize Euros et zéro Centimes	493.00€
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1er de chaque mois, entre les mains : <input type="checkbox"/> soit du bailleur, <input checked="" type="checkbox"/> soit de CONFIANCE IMMO/ GESTION	
Révision du loyer (voir page 1)	Le loyer sera révisé chaque année le 15 Juillet Indice de référence : Indice de référence des loyers du 1 ^{er} trimestre 2013 soit 124.25	
Dépôt de garantie (C.G. Chapitre IV)	SOMME EN TOUTES LETTRES quatre cent cinquante-trois Euros et zéro Centimes	SOMME EN CHIFFRES 453.00 €
Le cas échéant Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer (C.G. Chapitre XII)	Travaux exécutés par : <input type="checkbox"/> le locataire <input type="checkbox"/> le bailleur NATURE DES TRAVAUX IMPUTATION SUR LE LOYER.....	
Le cas échéant Clause particulière		
Le cas échéant Honoraires (C.G. Chapitre XII) Conformément aux usages locaux, ces frais seront à la charge de 50% Bailleur, 50% locataire	Honoraires de négociation Honoraires de rédaction Frais d'état des lieux TOTAL	SOMME EN TOUTES LETTRES neuf cent six Euros et zéro Centimes cent soixante Euros et zéro Centimes zéro Euros et zéro Centimes 1 066.00 €
Documents annexés	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier). <input checked="" type="checkbox"/> Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'état <input checked="" type="checkbox"/> Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'état <input type="checkbox"/> Copie des extraits du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, jouissance et usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges). <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire, Nom de la caution <input type="checkbox"/> Etat des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de performance énergétique en application des articles R 134-1 à R 134-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'arrêté du 3 Mai 2007 <input checked="" type="checkbox"/> Note d'information <input type="checkbox"/> Pour la fixation du loyer : référence des loyers du voisinage (voir page 1)	
Clés remises	Nombre de clés remises au locataire :	

SIGNATURE DES PARTIES

RAYES NULS
.....mots
.....lignes

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

CONFIANCE IMMOBILIER
SARL au capital 300 000 Euros
44 cours Gambetta - 69007 LYON
Tél. 04 72 73 13 73 - Fax 04 72 61 73 49
RCS LYON B 339 16 312 - SIRET 339 16 312 00032
CPT 89 884 - CPE 34 425 - NAF 703 A
Garantie financière CEG:

Fait et signé à l'agence.....le **21/06/13**.....
en.....**3**.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

Lu et approuvé
S. P. G.
lu et approuvé

LA (LES) CAUTION(S)
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance
du présent contrat pour lequel je me porte caution
par acte séparé et annexé.

VI - TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER (art. 6 § et 17 § e de la loi)

indiqués en page 2

TRAVAUX éventuellement EXECUTES par le LOCATAIRE : conformément à l'art. 6 § a de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 26 de la loi, les parties peuvent convenir pour une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire,

les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 2 du présent contrat.
TRAVAUX D'AMELIORATION éventuellement EXECUTES par le BAILLEUR : conformément à l'art. 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

VII - ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

L'état des lieux est annexé au contrat

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 3 et 6 de la loi) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1. 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 (*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VI ci-avant*).
2. 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, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI ci-avant*).
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que les locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits 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.
8. Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et le cas échéant, ceux de son mandataire. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée A.R. au locataire ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 et 9-1 de la loi)

LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il 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.
4. 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 décret en Conseil d'Etat (*et provisoirement 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.
5. 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 du bailleur.
6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'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.

8. 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.
9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'art. 3 de la loi.
10. 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 clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
- A DEFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.
11. 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.
12. 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 17 h et 19 h.
13. S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ; à défaut, et en dérogation à l'art. 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites, à compter du 1. 1. 1995, par le bailleur au locataire sont valablement faites à l'égard de son conjoint.

X - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

Deux mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

Un mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

XI - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire »,

Les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (*sous réserve de l'art. 802 du Code Civil*) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XII - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

A compléter éventuellement en page 2

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (*art. 3 de la loi*).

G S S A

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987
Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES » (Extraits du Décret du 26 Août 1987)

Art.1^{er} - 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 des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

1 - 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 ;
- B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :
 - Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- C. DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :
 - Dégorgement des conduits.

2 - OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

- A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :
 - 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 de mastics ;
 - Remplacement des vitres détériorées.
- C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :
 - Graissage ;
 - Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelque lames.
- D. SERRURES ET VEROUS DE SECURITE :
 - Graissage ;
 - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- E. GRILLES :
 - Nettoyage et graissage ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

3 - PARTIES INTERIEURES

- A. PLAFONDS, MURS INTERIEURS 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 REVETEMENTS 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.

4 - 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 ouverture d'aération ;
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :
 - 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 douche.

5 - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prise de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

6 - AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

- A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS 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, glaces et miroirs ;
- B. MENUES REPARATION 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.

SAGS

CHARGES RECUPERABLES
DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

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 afférant 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 celle-ci.

1- ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1 - DEPENSES D'ELECTRICITE

2 - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES REPARATIONS :

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 porte, fermettes automatique, 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.

2 - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF des LOCAUX PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1 - DEPENSES 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. 35-5 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 - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :

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 réparation des presse-étoupes,
- remplacement des ampoules, des voyants lumineux et ampoules de chaudière,
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
- vérification et entretien des régulateurs de tirage,
- réglage des vannes et robinets 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 des chaudières y compris leurs puisards 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,

3- INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

1 - DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

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 réparation d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude,
- contrôle des groupes de sécurité,
- rodage des sièges de clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasse d'eau.

4- PARTIES COMMUNES INTERIEURES au BATIMENT ou à L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 - DEPENSES RELATIVES :

- à l'électricité,
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateurs.

3 - ENTRETIEN DE PROPRETE : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

5- ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

(VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX

1 - DEPENSES 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, ratisage, nettoyage et arrosage concernant :
- les allées, aires de stationnement et abords,
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, pale-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 REPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES EQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES

6 - HYGIENE

1 - DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES :

- sacs en plastique et en papier nécessaire à l'élimination des rejets,
- produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- entretien et vidanges des fosses d'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 - ELIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

7 - EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 - FOURNITURE D'ENERGIE NECESSAIRE A LA VENTILATION MECANIQUE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- ramonage des conduits de ventilation,
- entretien de la ventilation mécanique,
- entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codés 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.

8 - IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- droit de bail,
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

G S S A