

› Vous venez de donner congé de votre logement. Nous souhaitons vous apporter quelques précisions et recommandations utiles au bon déroulement de votre déménagement.



Votre déménagement en **4 étapes**

➤ Étape 1 : Avant votre déménagement

- Tout locataire occupant doit justifier du paiement de son loyer et des charges à la date du congé
- Informez votre gardien de la date de votre déménagement afin qu'il puisse prendre toutes dispositions pour faciliter cette opération.
- Pensez à résilier vos abonnements de gaz, électricité et téléphone.
- Si vous habitez un immeuble collectif, le relevé du ou des compteurs d'eau sera effectué par l'agent technique au moment de l'état des lieux. En revanche, si vous habitez un pavillon et réglez habituellement vos consommations directement à votre fournisseur, avertissez-le de votre départ.

➤ Étape 2 : Lors de votre déménagement

- Veillez à n'occasionner aucun dégât aux parties communes de l'immeuble.
- Ne pas monopoliser inconsidérément l'ascenseur et respecter les limitations de charges.
- Remettre les locaux au moment de leur évacuation, y compris la cave et toutes autres dépendances s'il y a lieu, en parfait état de propreté et exempts de réparations locatives.



➤ Étape 3 : L'état des lieux de sortie

L'état des lieux, une étape essentielle...

- L'état des lieux, ou "constat d'état des lieux", marque l'entrée et la sortie du locataire de son logement. Ce document essentiel décrit l'appartement et ses équipements pièce par pièce. L'Office et le locataire doivent réaliser ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie.

À quoi sert l'état des lieux de sortie ?

- Au départ du locataire, suite à la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, le propriétaire restitue complètement, partiellement ou pas du tout le dépôt de garantie du locataire.

- Les dégradations des équipements ou du logement constatées par l'état des lieux sont de la responsabilité du locataire, excepté la vétusté. C'est donc un document important qui va définir si le locataire peut récupérer son dépôt de garantie ou, au contraire, doit payer une indemnité de remise en état au bailleur.

Comment est déterminée l'indemnité de remise en état ?

- L'indemnité de remise en état résulte de l'application des prix pratiqués par l'Office, pondéré par les notions de vétusté et de dégradation détaillées à l'article 4 de l'accord portant sur la grille de vétusté. Les dispositions de cet article sont les suivantes :

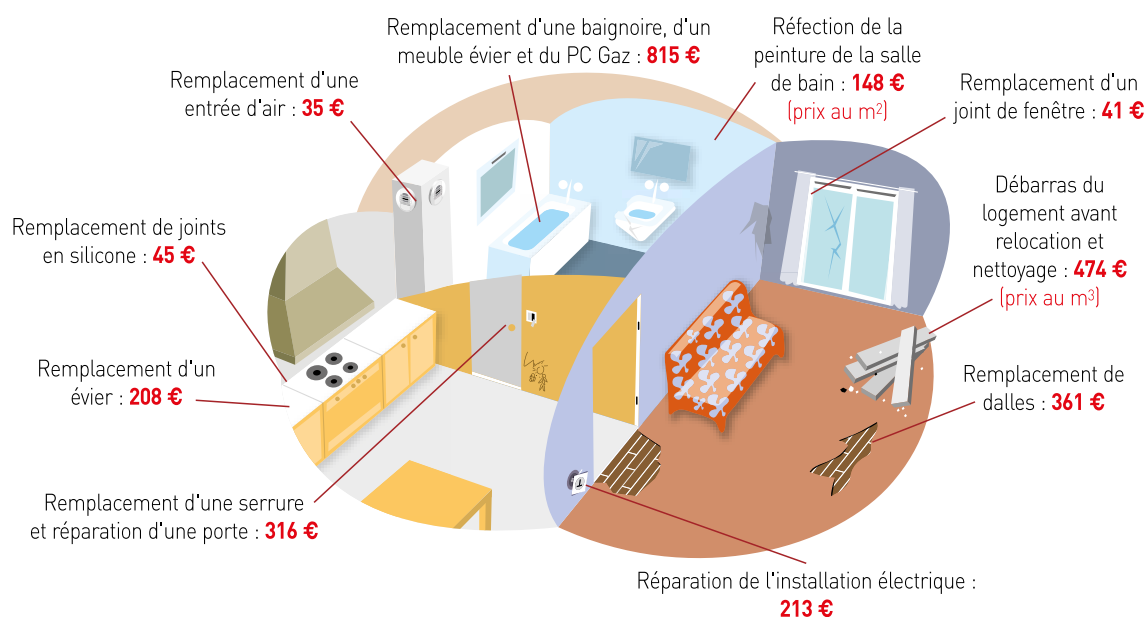
En référence à l'Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, la vétusté s'entend de l'usure normale liée à l'utilisation de la chose louée : elle est à la charge du propriétaire, il en est de même pour les réparations occasionnées par malfaçon, vice de construction ou de fabrication, cas fortuit ou force majeure. Reste également à la charge du propriétaire lors de l'état des lieux sortant les réparations locatives qui n'auraient pas pu être effectuées du fait de l'obsolescence de certains équipements.

A contrario, les dégradations qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements et des éléments du logement, sont à la charge du locataire, déduction faite des abattements prévus par la grille ci-après, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement, sauf à avoir lui-même été indemnisé pour lesdites dégradations.

Restent également à la charge du locataire :

- les réparations ayant le caractère de réparation locative, tel que précisé dans le décret 87-712 du 26 août 1987 et ne figurant pas dans le barème des indemnités de remise en état des logements.
- la totalité de la remise des lieux en l'état initial lorsque ceux-ci ont subi des transformations mettant en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, ou bien constituant une transformation de la chose louée. Est réputée être une transformation de la chose louée, tous les travaux qui touchent à la structure, à la solidité, à la composition du logement, à la surface et tous les travaux qui, à la dépose abîme le support d'origine (ex : crépi, lambris, faïence murales, linoléum, faux plafonds, carrelages...).
- la totalité des dépenses consécutives à un défaut d'hygiène ou de débarras des lieux loués.
- Le remplacement d'équipements ou d'éléments mentionnés à l'état des lieux entrants et perdus, déposés ou ajouté par le locataire sans l'accord du bailleur.
- La destruction, le vandalisme d'une ou plusieurs pièces ou des équipements du logement.

Exemples non contractuels de facturation d'états des lieux



Abattement pour vétusté en cas de dégradation (usure anormale)

Equipements	Durée de vie minimum	Franchise	% abattement par année après franchise	Valeur résiduelle restant à la charge du locataire au-delà de la durée de vie (en %)
Plomberie - Canalisations	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareils sanitaires	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Chauffage : réseau et radiateurs	25 ans	5 ans	4 %	20 %
Appareil gaz de chauffage et/ou production E.C.S.	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Appareil électrique de chauffage et/ou production E.C.S. (et organe de régulation)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Réseau électrique (tableau compris)	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Quincaillerie	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Robinetterie (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Appareils ménagers	8 ans	2 ans	15 %	10 %
Menuiseries intérieures et extérieures	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Meubles sous éviers	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Parquet - Carrelage - Faïence	20 ans	5 ans	5 %	25 %
Dalles ou revêtements plastiques pièces humides	10 ans	2 ans	10 %	20 %
Dalles ou revêtements plastiques autres pièces	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Moquette et Aiguilleté	7 ans	1 an	15 %	10 %
Peinture - Papiers peints	7 ans	1 an	15 %	10 %
Stores	5 ans	1 an	20 %	20 %
VMC	15 ans	5 ans	8 %	20 %
Persiennes et volets roulants	10 ans	2 ans	10 %	20 %



Attention !

Avant la restitution de votre logement, vous devez vous assurer de son bon état. Si votre logement s'est anormalement dégradé depuis l'état des lieux d'entrée, les réparations nécessaires seront à votre charge.

Pour éviter les mauvaises surprises :

- Assurez-vous de rendre un logement vide et propre car les frais de débarras et de nettoyage sont à votre charge.

➤ Étape 4 : Après votre déménagement

Après votre départ, l'Office vous adressera un arrêté de compte :

- Loyer et charges restant à payer,
- Reliquat de consommation d'eau,
- Règlement du chauffage,
- Indemnités de remise en état.

Le solde de votre compte sera établi dans un délai de deux mois.

Ces sommes seront imputées sur le dépôt de garantie versé au moment de votre emménagement.

Le solde positif éventuel de votre dépôt de garantie, vous sera versé dans les deux mois qui suivront votre départ.

N'oubliez pas de laisser dès maintenant votre nouvelle adresse à l'Office pour pouvoir être remboursé, s'il y a lieu.

Votre agence, reste à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires.

➤ Les coordonnées de nos agences

Le suivi de votre déménagement sera assuré par l'agent de gestion locative de votre secteur dont le nom figure sur votre convocation d'état des lieux sortant.

Nous vous accueillerons, aux horaires d'ouverture de nos bureaux, aux adresses suivantes :

➤ Agence de Bobigny

5, impasse Jean-François Lemaître
93000 Bobigny
Tél. 01 48 30 95 38
contact.bobigny@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence du Pré Saint-Gervais

18, rue Anatole-France
93310 Le Pré Saint-Gervais
Tél. 01 48 10 36 50
contact.presaintgervais@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence de Stains

1 bis, rue Alphonse-de-Lamartine
93240 Stains
Tél. 01 49 71 22 00
contact.stains@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence de Dugny

4, rue Louise-Michel
93440 Dugny
Tél. 01 48 37 86 11
contact.dugny@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence de La Courneuve

24, avenue du Général Leclerc
93120 La Courneuve
Tél. 01 48 29 52 06
contact.lacourneuve@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence de Neuilly-sur-Marne

2, place François-Mitterrand
93330 Neuilly-sur-Marne
Tél. 01 48 12 11 80
contact.neuillysurmarne@seinesaintdenishabitat.fr

➤ Agence de Romainville

2 - 8, rue de la Fraternité
93230 Romainville
Tél. 01 49 15 58 00
contact.romainville@seinesaintdenishabitat.fr