val d'oise le département
Val d'Oise Habitat

Engagés avec Vous, Ici et Demain

Les p'tites brochures

n°10

Préparer le départ de votre logement

Vous allez bientôt restituer votre logement à Val d'Oise Habitat et procéder à l'état des lieux de sortie. Vous trouverez dans cette brochure des conseils pour bien préparer votre départ.

DÉPART DE VOTRE LOGEMENT : ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Réalisé à la libération des lieux, l'état des lieux de sortie consiste à comparer les lieux à l'entrée et à la sortie du locataire. Il protège le bailleur et le locataire, permet de définir qui doit prendre en charge les travaux dans le cadre de réparations éventuelles et déclenche la récupération du dépôt de garantie. Voici quelques conseils et étapes à respecter pour préparer votre état des lieux de sortie.

1 - COMMENT DONNER CONGÉ DE VOTRE LOGEMENT ?

La lettre de congé, signée par tous les titulaires du bail pour être recevable, doit être envoyée par **lettre recommandée avec accusé de réception** ou déposée en mains propres en agence ou au siège de Val d'Oise Habitat. Le congé est ensuite irrévocable et ne pourra pas être annulé ou reporté.
La durée de préavis est de 3 mois dès réception de votre congé (1 mois dans certains cas prévus par la loi). Pour bénéficier d'une réduction de préavis, il est impératif que le motif de réduction soit inscrit dans la lettre de congé pour être recevable.
Le contrat de location prend fin au terme du préavis, **vous restez responsable de votre logement durant le préavis même si vous quittez les lieux avant le terme.**
Pendant la durée du préavis, vous devez permettre la visite de votre logement (futurs locataires, entreprises mandatées par nos services,...) avant la prochaine relocation. Vous serez contacté afin de planifier ces visites.

2 - LA VISITE CONSEIL AVANT LE JOUR DE L'ÉTAT DES LIEUX

La visite conseil vous est proposée par Val d'Oise Habitat afin de vous aider à bien préparer votre état des lieux de sortie. Votre gardien vous accompagnera dans cette démarche afin de vous sensibiliser aux éventuelles réparations, vous évitant ainsi d'être facturé à votre départ pour des dépenses liées à la remise en état du logement.

3 - LE JOUR DE L'ÉTAT DES LIEUX

Votre présence est obligatoire : il est impossible d'établir un état des lieux si l'une des deux parties n'est pas présente ou en cas de désaccord (refus de signature, refus d'effectuer l'état des lieux). Par conséquent, un huissier pourra être mandaté pour réaliser l'état des lieux à la demande du locataire ou du bailleur, les frais étant partagés pour moitié entre chaque partie.

Si le locataire ne peut être présent lors de l'état des lieux, que ce soit l'état des lieux d'entrée ou l'état des lieux de sortie, il doit être représenté par un proche ou un membre de la famille auprès du bailleur ou de l'agence. En d'autres termes, il peut faire procuration, c'est-à-dire qu'il délègue à une autre personne son pouvoir pour un acte défini : l'autre personne agit en son nom. Les locataires peuvent solliciter les représentants de locataires pour les accompagner lors de l'état des lieux.

4 - LE DÉCOMPTE DÉFINITIF

Lors de l'état des lieux, vous devez impérativement nous communiquer votre nouvelle adresse afin que nous puissions vous adresser le décompte définitif.

Dans un délai d'un mois (deux mois maximum dans le cas de réparations locatives à prévoir), nous vous ferons parvenir le décompte définitif :

- ⇨ Si votre compte locatif est créditeur, cette somme vous sera restituée par virement
- ⇨ À défaut, il faudra régler le solde ou convenir d'un échéancier avec nos services

BIEN PRÉPARER VOTRE ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

VOUS DEVEZ RENDRE UN LOGEMENT TOTALEMENT VIDE ET PROPRE *(liste non-exhaustive)*

- ⇨ Vider l'ensemble du logement et ses parties annexes (jardin, cave, garage, cellier, cour...)
- ⇨ Déposer obligatoirement vos cartons et emballages à la déchetterie
- ⇨ Nettoyer les sols, les vitres, les encadrements, les volets, les peintures (murs, portes, plinthes, boiseries...)
- ⇨ Nettoyer les appareils sanitaires (baignoire, lavabo, évier et meuble sous évier), détartrez les W.C. et la robinetterie
- ⇨ Nettoyer les radiateurs, convecteurs, les ventilations mécanique contrôlée, les tuyaux
- ⇨ Nettoyer les interrupteurs et prises de courant
- ⇨ Si vous avez un pavillon en location, tondre la pelouse et nettoyer les abords (allée, cour...)

VOUS DEVEZ RENDRE UN LOGEMENT REMIS EN ÉTAT ET SANS DÉGRADATIONS *(liste non-exhaustive)*

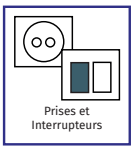
- ⇨ Refaire les joints silicone des appareils sanitaires (évier, baignoire, lavabo et douche)
- ⇨ Remplacer les bouchons manquants (évier, lavabo, baignoire, arrivée de gaz)
- ⇨ Remplacer le flexible de douche si défectueux
- ⇨ Laisser une douille avec une ampoule dans les pièces sans fenêtre
- ⇨ Graisser les serrures, charnières des portes, fenêtres et fenêtres de toit
- ⇨ Refaire les peintures, papiers peints tâchés et/ou détériorés
- ⇨ Refixer les interrupteurs et prises de courant ou les changer si cassés
- ⇨ Changer les serrures, poignées, plaques de propreté cassées ou endommagées

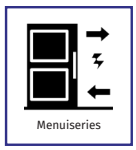
SI VOUS AVEZ EFFECTUÉ DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION DANS VOTRE LOGEMENT, PRÉPAREZ LES DEMANDES VALIDÉES PAR VAL D'OISE HABITAT : *(liste non-exhaustive des travaux nécessitant une autorisation de Val d'Oise Habitat)* :

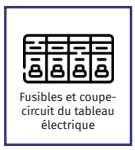
- ⇨ La modification des cloisons intérieures
- ⇨ L'installation d'une baignoire dans une salle d'eau ou d'une douche dans une salle de bains
- ⇨ La dépose d'un parquet
- ⇨ L'élargissement d'une porte
- ⇨ La suppression d'un escalier
- ⇨ La pose d'une cuisine équipée

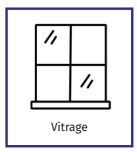
A DÉFAUT, LE MONTANT DES TRAVAUX VOUS SERA FACTURÉ ET IMPUTÉ SUR VOTRE DÉCOMPTE DÉFINITIF.

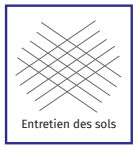
LES RÉPARATIONS LES PLUS COURANTES (liste non-exhaustive)

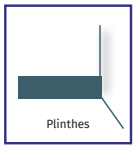












La grille tarifaire des réparations locatives vous permet d'en évaluer le coût.
Cette grille vous est remise automatiquement lors de la réception de votre congé.

Le guide « Bienvenue chez vous - Guide des réparations locatives - Qui fait quoi ? » consultable sur www.valdoisehabitat.fr/espacelocataire vous permet d'identifier vos obligations et celles de Val d'Oise Habitat en un clin d'œil. Ces règles de réparations locatives sont définies par le Décret 87 - 712 du 26 août 1987 et par la Loi du 6 juillet 1989.

À RETENIR

- ⇨ Vous devez remettre un trousseau de clés complet et badges (logement, boîte aux lettres, cave, garage...) en autant d'exemplaires donnés à votre entrée dans les lieux. Toute clé manquante sera facturée.
- ⇨ Laissez sur l'évier les notices d'utilisation de la chaudière et du thermostat
- ⇨ Résiliez vos contrats d'électricité, de gaz, de téléphone, d'eau...
- ⇨ Relevez les index de vos compteurs le jour de votre départ
- ⇨ Pour faire suivre votre courrier et vos démarches en ligne : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14128

BON À SAVOIR

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

1 - Les dégradations par négligence

Le locataire est tenu de faire les travaux et réparations locatives pendant toute la durée du bail. Les dommages causés par sa négligence (absence d'entretien ou manque de soins) en cours de bail sont à sa charge. Les dégradations causées par absence d'entretien ou manque de soins en cours de location peuvent être de natures diverses (trous ou tâches sur les murs, portes enfoncées, moquettes brûlées, parquets abîmés...). Le locataire est responsable de ces dommages s'il en est l'auteur ou s'ils sont causés par des tiers vivant dans le logement, hébergés, invités, artisans ou professionnels mandatés par le locataire pour réaliser des travaux...
À noter : les équipements absents ou disparus sont intégralement à la charge du locataire.

2 - Dans le cadre du contrat d'assurance habitation (cambriolage, perte, bris de vitre, dégât des eaux, feux...)

Le locataire est responsable des dégradations survenant dans le logement pendant la durée du bail. Cependant, si les dégradations ont été occasionnées par un cambrioleur, les réparations ne seront pas à sa charge **sur présentation du dépôt de plainte.** Le locataire doit contacter son assureur qui lui indiquera les démarches à effectuer qui varieront en fonction du contrat d'assurance.

3 - Les transformations

Le locataire ne doit pas transformer les locaux et les équipements loués sans l'accord écrit de Val d'Oise Habitat. À défaut de cet accord, Val d'Oise Habitat peut exiger du locataire à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Val d'Oise Habitat conserve toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

À LA CHARGE DE VAL D'OISE HABITAT

1 - Exemples d'usure normale : traces de radiateur, traces de pollution extérieure (infiltrations façades), traces de présence de cadres ou de meubles, marques de pieds de meubles, revêtements usés, traces de ventilation, papiers peint défraîchis, traces de chaleur de radiateur, disparition de l'émail liée à l'usure...

2 - Malfaçon : imputables au bailleur et prises en charge dans le cadre d'une garantie de parfait achèvement ou d'une garantie dommage ouvrage.

3 - Vétusté : correspond à une usure normale des lieux due à un usage normal prolongé du logement, par exemple, les peintures défraîchies ou les revêtements de sols usés.

4 - Dégradations en cas de force majeure : à la charge de Val d'Oise Habitat même si les dégradations ont la nature de réparations locatives. C'est le cas par exemple lorsque survient un événement imprévisible, irrésistible et extérieur constituant un cas de force majeure.

Val d'Oise Habitat Tous droits réservés - P'tite brochure n°10 - Avril 2022 - Inter Plans Impressions - Ne pas jeter sur la voie publique

Val d'Oise Habitat
1 avenue de la Palette - CS 20716
95031 Cergy-Pontoise Cedex

www.valdoisehabitat.fr