

LIVRET D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

Vous venez ou vous allez réserver ou louer un appartement dont notre cabinet assure la gestion. Nous vous remercions de cette marque de confiance.

Vous trouverez dans ce petit livret pratique l'essentiel de ce qu'il faut savoir :

- ◆ Avant ou au moment d'entrer dans les lieux**

- ◆ Au cours de la location**

- ◆ Au moment de quitter le logement**

- ◆ Sur les formalités administratives**

AVANT OU AU MOMENT D'ENTRER DANS LES LIEUX

1 - ASSURANCE

Lors de la remise des clés, vous devez être titulaire d'une police d'assurance de type "multirisques habitation".

Comme son nom l'indique, ce type de police couvre les risques liés à l'habitation du logement, ainsi que le vol de vos meubles et objets personnels, mais à des degrés variables en fonction du montant global garanti et de l'importance de la franchise applicable en cas de sinistre.

Si le bail est conclu avec plusieurs locataires (colocation) chaque colocataire doit être assuré.

Cette assurance doit être maintenue tant que vous êtes locataire en titre, même si vous n'occupez plus les lieux.

Comme la loi le prévoit, nous vous demanderons d'en justifier chaque année au moyen d'une attestation ou d'une quittance de prime, délivrée par la compagnie d'assurance, par son agent ou par un courtier.

En cas de sinistre, reportez-vous au paragraphe 12.

2 - ÉLECTRICITÉ

Prenez contact avec le fournisseur en place en indiquant le nom du locataire précédant ou celui du dernier occupant.

Si l'abonnement n'a pas été résilié, le changement s'effectue souvent à distance.

Si l'abonnement a été résilié, un rendez-vous sur place est généralement demandé par l'opérateur.

Vérifiez que la puissance du compteur corresponde à vos besoins effectifs : une puissance trop faible fera disjoncter l'installation, une puissance trop forte vous fera supporter le coût d'un abonnement inutilement élevé.

3 - TÉLÉPHONE FIXE

Bien que les abonnements au seul téléphone fixe tendent à disparaître, les différents opérateurs demandent les noms du précédent locataire ainsi que son numéro ou le code d'identification.

Dans les immeubles relativement récents, il figure souvent en bas de l'encadrement de la porte palière.

4 - TÉLÉVISION

Antennes "rateau" : Chaînes de la TNT (télévision numérique terrestre)

Dans la plupart des cas, une antenne collective existe sur la toiture de l'immeuble. Elle permet de recevoir :

- Les chaînes publiques financées par la redevance audiovisuelle et un bouquet de chaînes commerciales.

- Câble et fibre optique :

Dans les communes ou quartiers câblés ou « fibrés » et dont les immeubles sont équipés d'un réseau interne de distribution, vous pouvez souscrire plusieurs types d'abonnements payants, le plus souvent couplés avec un service internet haut débit. Les coordonnées de l'opérateur sont généralement affichées dans l'immeuble.

- Paraboles :

Certains programmes diffusés par satellites ne peuvent être reçus qu'au moyen d'une parabole extérieure. Celle-ci ne peut en aucun cas être installée en façade

de l'immeuble, ni sur les fenêtres ou balcons. Elle doit être fixée en toiture, après autorisation accordée par la copropriété. Consultez-nous à cet effet.

5 - EAU

Différentes compagnies assurent la distribution et le comptage de l'eau jusqu'au pied de l'immeuble. Un réseau de canalisations alimente ensuite chaque appartement. S'il existe des compteurs divisionnaires, la répartition des dépenses d'eau s'effectue selon les relevés. S'il n'en existe pas, elle s'effectue au prorata des tantièmes de charges de copropriété.

NB : A défaut de relevé, un forfait pourra vous être appliqué.

6 - CHAUFFAGE - PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Si le chauffage est collectif (radiateurs ou serpentins encastrés), vous n'avez aucune démarche particulière à effectuer.

De même, si le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels mais électriques, vous n'avez aucune démarche à entreprendre.

En revanche, si le chauffage ou la production d'eau chaude sont assurés au moyen d'appareils à combustion (gaz ou fioul), vous

devez, soit souscrire un contrat d'entretien (obligatoire), soit rembourser au bailleur le coût du contrat de cet appareil.

Le ramonage des conduits de fumée doit être effectué au moins une fois par an. Le certificat qui vous est délivré doit être précieusement conservé afin de dégager votre responsabilité en cas d'incendie.

► AU COURS DE LA LOCATION

7 - LE LOYER

Contrepartie de la jouissance de l'appartement, il est essentiel qu'il soit réglé à son échéance.

Payable mensuellement et d'avance, il doit nous parvenir au plus tard le cinq de chaque mois.

Il peut être réglé par chèque, par virement ou par prélèvement bancaire si vous le souhaitez.

8 - LES CHARGES

Elles constituent la contrepartie partielle, car certaines charges ne sont pas récupérables, de trois types de dépenses :

1) Celles liées aux services rendus:

* le consommable (eau, chauffage, électricité de l'ascenseur, des parties communes etc...),

* les dépenses de personnel (salaire et charges sociales et

fiscales des employés d'immeuble).

2) Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations : il s'agit du coût des contrats de maintenance des équipements de l'immeuble (ascenseur, chaufferie VMC etc...) et des petites réparations.

3) Certaines taxes (énumérées ci-après)

Les charges sont payables en même temps que le loyer, par provisions mensuelles. Le

décompte et la régularisation par rapport aux provisions versées sont effectués chaque année, après clôture des comptes de l'exercice.

9 - LES TAXES

En qualité de locataire, vous avez actuellement à supporter deux types de taxes :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui figure, soit dans le décompte général des charges, soit ponctuellement sur votre quittance
- la taxe d'habitation dont est redevable tout occupant de logement au 1^{er} janvier de l'année. Elle vous est réclamée directement par l'administration fiscale, généralement au mois d'octobre.

10 - ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

La loi, comme le contrat de bail, vous font obligation d'assurer l'entretien du logement et de ses annexes.

Il s'agit de l'entretien courant des locaux (propreté, réparation des dégradations etc...) et de ses équipements (maintenance des appareils de chauffage, de la robinetterie etc...).

Sont également à votre charge les menues réparations (petit appareillage électrique, mastic des fenêtres, pièces de serrures, joints etc...).

Vous n'avez pas à supporter le remplacement des éléments d'équipement et les gros travaux.

Quelques conseils importants issus de notre expérience :

* Pour éviter les phénomènes de condensation qui dégradent les appartements, n'obstruez pas les grilles de ventilation et laissez toujours un minimum de chauffage en hiver.

Si l'appartement est équipé d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC), veillez à ce que les bouches d'extraction soient toujours propres et actives. Si l'aspiration se trouve interrompue, signalez le nous dès que possible car de

graves désordres pourraient s'en suivre.

* Vérifiez l'état des joints au silicone entre les faïences murales et les équipements sanitaires (lavabo, baignoire et douche) très souvent à l'origine d'infiltrations chez les voisins ou dans les parties communes.

* Faites remplacer les joints de chasse d'eau ou de robinet lorsqu'ils sont usés ou entartrés. Le goutte à goutte ou le mince filet peuvent déverser à l'égout jusqu'à 200 m³ d'eau potable par an qui se retrouveront dans vos charges.

* Graissez les gonds des ouvrants (portes, fenêtres et volets) pour éviter la rouille et les grincements intempestifs.

* Si vous utilisez une gazinière, attention à son raccordement. L'utilisation de tuyaux souples et de certains colliers sont interdits. Il y va de votre responsabilité et de votre sécurité.

En cas de doute, renseignez-vous auprès du fournisseur de gaz ou d'un professionnel.

Lorsque vous partez pendant un certain temps, fermez le robinet général d'eau et de gaz, déconnectez le chauffe-eau électrique et laissez vos coordonnées au gardien ou à un voisin.

11 - TRAVAUX

Vous pouvez librement procéder à des aménagements ou à des embellissements. Mais ces notions sont très relatives et donc parfois litigieuses. Dans tous les cas, il est préférable de nous consulter.

12 - SINISTRES

En cas de sinistre, de quelque nature qu'il soit, quelque soit la partie concernée (appartement, cave ou box) et quelle qu'en soit l'origine, adressez une déclaration à votre assureur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les délais prévus par votre contrat d'assurance (généralement très courts). En vertu d'une convention inter-assurances, si le sinistre a été causé par l'un de vos voisins et si le coût des travaux de remise en état est inférieur à un certain montant, votre compagnie d'assurance le prendra directement en charge.

► AU MOMENT DE QUITTER LES LIEUX

13 - CONGÉ

Pour être recevable, il doit nous être adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de un à trois mois selon les cas avant votre départ, et signé par tous les titulaires du bail.

14 - VISITE DE L'APPARTEMENT

Pendant le délai de préavis, pour nous permettre de relouer l'appartement, indiquez-nous vos disponibilités. Nous conviendrons des modalités de visites à des heures ouvrables les moins gênantes.

15 - ÉTAT DES LIEUX

Il doit être établi au moment de votre départ, l'appartement vide de tout meuble.

Prenez rendez-vous avec nous au moins huit jours à l'avance.

Pour éviter tout litige ultérieur, nettoyez le logement, les vitres, remplacez les joints fuyards, les prises cassées etc...

En cas de doute, n'hésitez pas à nous consulter.

16 - DÉPÔT DE GARANTIE

Il ne peut servir à régler les derniers loyers.

Il vous sera restitué au plus tard dans les deux mois suivant votre départ, après apurement des comptes de loyers, de charges, de taxes ou de réparations.

Pour en accélérer le règlement, adressez-nous un bordereau de situation (également appelé "bon de déménagement") délivré par la Trésorerie Principale, attestant du paiement de votre taxe d'habitation et indiquant votre nouvelle adresse, ainsi qu'un relevé d'identité bancaire du compte sur lequel il sera crédité.



FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

17 - PIÈCES D'IDENTITÉ

Le changement d'adresse sur la carte d'identité ou le passeport n'est pas obligatoire.

Si toutefois vous le souhaitez, vous devrez vous rendre à la mairie, muni de votre pièce d'identité et de deux justificatifs de domicile de moins de trois mois de date (quittance de loyer, d'électricité, de téléphone ou d'assurance)

Au delà de deux changements, les pièces d'identité sont à renouveler. Il faut alors fournir en plus un extrait d'acte de naissance et deux photographies d'identité.

18 - EMPLOYEUR

Tenu de déclarer à l'administration fiscale les salaires qu'il verse, indiquez-lui votre nouvelle adresse, et remettez lui un relevé d'identité bancaire (RIB) si vous changez de banque ou d'agence bancaire.

19 - SÉCURITE SOCIALE

Si vous restez dans le même département, informez le centre de Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) dont dépend votre nouveau domicile en joignant une photocopie de votre carte de sécurité sociale.

Si vous changez de département, demandez au centre dont dépend votre nouveau domicile un dossier de mutation auquel vous devrez joindre différentes pièces (les trois derniers bulletins de salaire, l'original de la carte, un RIB).

20 - ALLOCATIONS FAMILIALES ET ALLOCATION LOGEMENT

Avisez par écrit la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) dont dépend votre nouveau domicile en rappelant votre numéro d'immatriculation et en joignant un RIB.

L'opération de transfert s'effectuera en principe sans autre formalité, sauf cas particuliers.

La mise à jour des aides au logement s'effectue au moyen d'un formulaire à demander ou à télécharger sur le site de la CAF.

21 - ÉLECTIONS

Pour vous inscrire sur les listes électorales, rendez-vous à la mairie muni d'une pièce d'identité en cours de validité et d'un justificatif de domicile.

22 - VOITURE

Il vous suffit de faire modifier l'adresse figurant sur votre carte grise, au plus tard dans le mois suivant votre déménagement.

Pour cela, vous devez vous rendre à la préfecture et produire :
* une pièce d'identité

23 - REDEVANCE DE TELEVISION

Elle se trouve incluse dans la taxe d'habitation.

24 - IMPÔTS

Vous devez aviser par écrit, en rappelant votre ancienne adresse, et en indiquant la nouvelle le **Centre des Impôts** dont relèvent votre ancien et votre nouveau domicile (centre auquel vous adressez votre déclaration annuelle),

25 - COURRIER

Si vous le souhaitez et, moyennant une somme forfaitaire, la poste réexpédiera votre courrier pendant une période à déterminer à votre nouvelle adresse.