

A large, thick, light blue decorative swirl or brushstroke that starts from the top right and curves down towards the bottom left, framing the central text.

Bienvenue !

Afin de faciliter votre installation et de vous aider à bien vivre votre location, nous avons rédigé ce document qui vous apporte un ensemble d'informations très utiles.

Tous les renseignements indiqués dans ce livret sont donnés à titre indicatif et n'engagent en aucun cas notre responsabilité.



Nous sommes heureux de vous compter parmi nos clients locataires et nous vous souhaitons la bienvenue dans votre nouveau logement.

Dans le cadre de la mission que nous a confié votre propriétaire, tous les moyens ont été mis en œuvre pour vous apporter la plus grande satisfaction.

Le logement que vous avez choisi vous est livré en bon état locatif. Toutes les installations sont en état de fonctionnement. Il répond en tous points aux normes de confort et d'habitabilité définies par la loi.

Le procès-verbal d'état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de votre prise de possession, est un constat irréfutable sur l'état du logement.



Important ! En tant que locataire, vous avez des droits mais aussi des obligations ; **les connaissez-vous ?**

Pour vous aider, nous avons reproduit ci-dessous les principaux textes vous informant sur ceux-ci.

Lisez-les attentivement !

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE article 7 de la loi du 6 juillet 1989

- Le locataire doit payer le loyer et les charges récupérables ; c'est l'obligation principale du locataire, son non respect entraîne la résiliation du contrat.

- Le locataire doit user paisiblement des lieux suivant leur destination : il doit user de la chose louée en s'abstenant de tout abus et selon leur destination c'est-à-dire soit l'habitation, soit l'habitation et l'exercice d'une profession ; l'usage doit aussi être conforme aux bonnes mœurs et à l'ordre public ; il doit enfin s'abstenir de gêner excessivement les autres occupants de l'immeuble et des immeubles voisins.

- Le locataire doit répondre des dégradations.

Il doit répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux sauf si elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou d'un tiers.

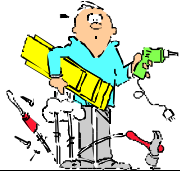
- Le locataire doit entretenir les locaux et les équipements en bon état de réparations locatives. le décret du 26 août 1987 énumère la liste des réparations locatives devant être effectuées par le locataire sauf si elles ont été rendues nécessaires par la vétusté des lieux, malfaçon, vices de construction, ou force majeure. On distingue deux sortes d'entretien : l'entretien courant des locaux et équipements, les menues réparations et réparations locatives.

- Le locataire doit laisser exécuter les réparations autres que locatives. Il doit laisser effectuer les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal.

Si les travaux durent plus de quarante jours, la loi prévoit une indemnisation du locataire en diminuant le loyer en proportion de la durée des travaux ou de la partie du logement rendue inhabitable ; de même si les travaux rendent inhabitables les lieux, le bail pourra être résilié à la demande du locataire.

- Le locataire ne doit pas transformer les locaux et équipements loués. Il ne peut effectuer de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur et il doit remettre les lieux en l'état. A défaut le bailleur peut exiger à la fin du bail la remise en état des lieux ou conserver à son profit les transformations sans que le locataire ne puisse demander d'indemnisation, d'autre part, il peut exiger immédiatement la remise en état sans attendre la fin du bail lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements loués ou la sécurité du local.

- Le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs.

**DEFINITION DE LA NOTION "ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES"**

(Extrait du Décret n° 87-712 du 26 Août 1987)

Article 1^{er} : Sont des réparations locatives, les travaux courants et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ciaprès.

PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF**JARDINS PRIVATIFS :**

- ⇒ entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins, et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes,
- ⇒ remplacement des arbustes ; réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :

- ⇒ nettoyage, entretien ,
- ⇒ enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CRÉNEAUX ET GOUTTIÈRES :

- ⇒ dégorgement des conduits.

OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES**SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES, FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES :**

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ graissage des gonds, paumelles et charnières,
- ⇒ réparations des systèmes de fermeture, des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes, ⇒ remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

VITRAGES :

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ réfection des mastics,
- ⇒ remplacement des vitres détériorées.

DISPOSITIFS d'OCCULTATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ graissage,
- ⇒ déblocage ou remplacement si besoin du dispositif ou de quelques lames ou de cordes, poulies ou autres pièces.

SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ :

- ⇒ graissage,
- ⇒ remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

GRILLE :

- ⇒ nettoyage et graissage,
- ⇒ remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, ampoules, tubes luminescents,
- ⇒ réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

SUITE de DEFINITION DE LA NOTION "ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES"**INSTALLATIONS DE PLOMBERIE****CANALISATIONS D'EAU :**

- ⇒ dégorgement,
- ⇒ remplacement notamment de joints et de colliers.

CANALISATIONS DE GAZ :

- ⇒ maintien en état de propreté et entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- ⇒ remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :

- ⇒ vidange.

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-étoupe des robinets,
- ⇒ remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches, remplacement des joints usés.

PARTIES INTERIEURES**PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS :**

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ raccords ou remplacement de peintures et tapisseries détériorées par des tâches, des salissures ou des accrocs; remise en place ou remplacement des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique,
- ⇒ rebouchage des trous et réfection du support, rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

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 ou remplacement de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.

PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :

- ⇒ maintien en état de propreté,
- ⇒ remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture,
- ⇒ fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION**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, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

MENUES REPARATIONS nécessitées par la dépose des bourrelets.**GRAISSAGE ET REMPLACEMENT des joints des vidoirs.****RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.**



CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

(Extrait du Décret n°87-713 du 26 août 1987)

Article 2

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 afférentes 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 celles-ci.

IMPOSITIONS ET REDEVANCES

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

ASCENSEURS ET MONTE CHARGE

DÉPENSES D'ELECTRICITE

DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET 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 réparation :

- ⇒ de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, fermes portes automatique, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique),
- ⇒ des paliers (ferme-porte mécanique, électrique ou pneumatique, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
- ⇒ des balais du moteur et fusibles.

EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES

DÉPENSES 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 bâtiment, 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.

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-pompe et pompes de puisards,
- ⇒ graissage des vannes et robinets et réfections des presse-étoupe,
- ⇒ 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 téés 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 chaufferies y compris leurs puisards et puisions, 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-étoupe,
- ⇒ 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.

SUITE de CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

CHAUFFAGE, 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

DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE.

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 :

- ⇒ remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- ⇒ rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
- ⇒ remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets,
- ⇒ remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

DÉPENSES RELATIVES :

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

EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS :

- ⇒ entretien de la minuterie, pose, dépose, et entretien des tapis,
- ⇒ menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

ENTRETIEN DE PROPRIÉTÉ :

- ⇒ frais de personnel (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

ESPACES EXTÉRIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

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

DÉPENSES RELATIVES :

- ⇒ à l'électricité,
- ⇒ à l'essence et l'huile,
- ⇒ aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que goudrons, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

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.

PEINTURE ET MENUES RÉPARATIONS DES BANCs DE JARDINS ET DES ÉQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES.

HYGIÈNE

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 sèche-vide-ordures.

EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

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

ÉLIMINATION DES REJETS :

- ⇒ frais de personnel (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

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

FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE A LA VENTILATION MÉCANIQUE.

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 et manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

DIVERS :

- ⇒ abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

ENTREE DANS LES LIEUX



Votre état des lieux entrée

L'état des lieux d'entrée est une description détaillée de votre logement avant votre emménagement. Sa rédaction en votre présence permettra d'éviter tout conflit sur l'origine d'éventuelles dégradations survenues pendant votre occupation. Ce document sera annexé à votre bail, gardez-le précieusement !

Lors de son établissement, n'hésitez pas à signaler les points que vous auriez détectés. Signalez-nous par lettre recommandée, dans les 48 heures qui suivent l'établissement de l'état des lieux, tous problèmes non décelés lors de sa rédaction.

A votre départ, ce document servira à dégager d'éventuelles responsabilités et à apprécier les travaux de remise en état.

Enfin nous vous rappelons que l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise : "Un état des lieux établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, ..., est joint au contrat. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, ..., ne peut être invoquée par celle des parties qui fait obstacle à l'état des lieux." L'article 1731 du code civil stipule : "S'il n'a pas été fait état des lieux, le preneur est réputé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire."



Votre loyer

Le loyer de base

+

La provision sur charges. Elle est destinée à couvrir les dépenses dites «récupérables» à la charge du locataire : eau, entretien des parties communes, etc... ainsi qu'il est précisé dans le contrat de location. Il arrive occasionnellement que l'eau soit facturée directement par les services intéressés au locataire. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est facturée indépendamment à partir d'octobre ou novembre de chaque année. Dans tous les cas, une régularisation entre les provisions versées et les charges réelles interviendra à la fin de chaque exercice.

=

Le loyer quittancé qui est à régler avant le 10 de chaque mois :

- ☐ De préférence, par virement bancaire (demandez nous notre RIB).
- ☐ Par chèque à l'ordre de Immobilier SAPHIR à adresser au 1 bis, rue Jean Viollis 31300 Toulouse.

A défaut de paiement à leur échéance, les sommes dues seront majorées de plein droit comme stipulé dans le bail de location :

Clause pénale (Article 07 du bail d'habitation) « A titre de clause pénale, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation ...), le preneur devra de plein droit payer en sus une majoration de 10 % du montant de la somme due pour couvrir le bailleur des dommages résultant du retard dans le paiement de cette somme, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, par dérogation à l'article 1230 du code civil.

L'application de cette clause ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 16 ci-après.

Le preneur, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur, tous les mois, une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitairement au montant du loyer, ainsi qu'au règlement ponctuel des charges locatives tel que prévu au bail qui lui était consenti. Enfin il devra rembourser au bailleur les frais que celui-ci aura engagés du fait de cette situation ».



Votre dépôt de garantie

Le dépôt de garantie que vous versez à votre entrée dans les lieux correspond à un mois de loyer (hors charges). Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Un décompte reprenant ce dépôt de garantie, le coût des éventuelles réparations locatives ou dégradations ainsi que les loyers et les charges restant dus, sera établi dans les deux mois suivant votre sortie. Le paiement du dernier loyer ne peut en aucun cas être déduit du dépôt de garantie.



Votre contrat d'assurance multirisque habitation

La loi oblige le locataire à s'assurer pour couvrir ses responsabilités envers le propriétaire. En tant que locataire, vous devez être assuré contre tous les risques habituellement couverts par les polices d'assurance multirisques habitation : incendie, dégât des eaux, explosion... **Vous êtes tenu de justifier de votre assurance locative à la remise des clés mais aussi tous les ans, pendant toute la durée de votre bail.**

Attention, un défaut d'assurance entraînera la résiliation de votre contrat de bail comme précisé dans les conditions générales :

« Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre... ou de défaut de justifications postérieures du paiement régulier des primes annuelles et des factures, et un mois après une sommation d'exécution demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice ».



Votre rendez-vous pour l'ouverture des compteurs

Demandez l'ouverture de vos compteurs d'électricité, de gaz et si besoin d'eau pour la date de votre emménagement. Si les compteurs sont déjà ouverts, vous êtes tenu de communiquer dans les plus brefs délais les relevés des compteurs aux organismes concernés. Si l'électricité n'est pas coupée, vous devez quand même contacter EDF pour faire effectuer le changement d'abonné. Contactez un fournisseur de téléphonie pour l'ouverture de votre ligne téléphonique.

PENDANT LA LOCATION



Pour profiter pleinement de votre logement, nous vous suggérons d'entretenir régulièrement votre bien loué. Nous vous donnons ci-dessous un certain nombre de conseils d'entretien à effectuer régulièrement. Ces recommandations sont d'autant plus importantes qu'elles vous permettront de libérer votre logement sans dégradations anormales. Toutes les vérifications et l'entretien relèvent évidemment de vos obligations de locataire, et à ce titre, leur coût reste à votre seule et unique charge.

CLÉS

Pour faire refaire un jeu de clés, utilisez les services d'un serrurier professionnel.

Si vous changez une serrure (ou un canon), veillez à ce que la qualité du nouveau matériel soit identique ou supérieure à l'ancien matériel.

TELECOMMANDES

Pour prolonger la durée de vie des télécommandes, il est conseillé de changer les piles une fois par an, même si celle-ci fonctionne encore.

Eviter les contacts avec des éléments ferreux (risque de démagnétisation).

Eviter les chocs et les variations importantes de températures (Froid/chaud).

Ne pas laisser les télécommandes dans les véhicules (risque de vol).

Le remplacement des télécommandes est à la charge des locataires.

DIGICODE

S'il en est équipé, l'accès de votre immeuble est protégé et limité aux personnes ayant connaissance du code. Afin de conserver la confidentialité de ce code, communiquez-le uniquement à vos proches.

REVÊTEMENTS DE SOLS

Moquettes

En cas de tâche, résorbez au maximum le produit renversé au moyen d'un linge propre ou d'un essuie tout. Ne pas frotter, ni étaler.

Utilisez avec précaution un détachant de qualité ou un shampoing spécial moquette.

Sols carrelés ou PVC

N'utilisez pas de produits agressifs, ni de lavage à grande eau qui entraînent une usure prématurée des revêtements.

Parquets

Ne nettoyez pas les parquets à l'eau. Ils doivent être balayés, aspirés ou cirés régulièrement. Les parquets vernis ou vitrifiés peuvent être rafraîchis à l'aide d'une serpillière légèrement humide.

VMC : AERATION

La VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) est un ventilateur qui aspire l'air des appartements pour le renouveler. Lorsque le logement en est équipé, les bouches d'extraction sont souvent situées dans les pièces humides (salle de bain, WC, cuisine). Cet air renouvelé permet d'évacuer humidité et poussière. Quelques conseils pour éviter les problèmes liés à une mauvaise aération du logement (condensation sur les vitres, moisissures ...) :

- Ne bouchez jamais les arrivées d'air frais situées dans les fenêtres, ni dans les bouches d'aération.
- Aérez régulièrement votre logement.
- Laissez l'air circuler sous les portes.
- Ne bouchez jamais et nettoyez les bouches d'extraction sans en modifier le réglage.

CHAUFFAGE

Chauffage collectif

Si votre immeuble est équipé d'un chauffage collectif, la régulation est automatique. En cas de manque de chauffage dans l'une des pièces, vérifiez la purge du radiateur.

Si nécessaire, informez-en le concierge ou le syndic de l'immeuble gérant les parties et équipements communs.

En dehors des périodes de chauffage, le chauffage d'appoint est moins onéreux et plus souple que la remise en marche de l'installation générale.

Chauffage individuel électrique

Pour maintenir une bonne température, choisissez la position du thermostat qui vous convient pour chaque radiateur.

Le convecteur, grâce à son thermostat, se remet en marche dès que la température demandée n'est plus atteinte.

Chauffage individuel gaz

L'allumage de la chaudière (généralement électrique) se fait au moyen d'un bouton. La chaudière ne se mettra en marche qu'une fois les conditions suivantes réunies :

- Pression suffisante de l'eau dans l'installation (maxi 1,5 bar ; si nécessaire manœuvrer la vanne d'arrivée d'eau pour atteindre la pression au manomètre).
- Vanne d'alimentation en gaz (en position ouverte, très souvent position parallèle au tuyau d'alimentation en gaz).
- Alimentation électrique effective (vérifiez le cas échéant votre tableau de fusibles).

La flamme de la veilleuse de votre chaudière étant allumée, la production fonctionnera lorsque les radiateurs (ou le régulateur de température) demanderont un réchauffage de l'eau du circuit de chauffage.

Lorsque la chaudière est à production mixte (chauffage et eau chaude), vérifiez bien la position de l'indicateur permettant d'opter pour le fonctionnement à la fois du chauffage et de l'eau chaude, ou uniquement de l'eau chaude.

CUMULUS ELECTRIQUE

Un ballon d'eau chaude fonctionne automatiquement. Si votre compteur électrique est équipé d'un tarif jour/nuit, la production d'eau chaude se mettra en route automatiquement. Vérifiez cependant que le contacteur sur le panneau de fusibles est bien positionné sur AUTO.

Pour éviter une fuite, vous devez faire fonctionner très régulièrement le groupe de sécurité de votre cumulus.

Il vous suffit d'ouvrir régulièrement la vane de sécurité de votre cumulus quelques instants.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Votre installation électrique est faite pour supporter une certaine puissance électrique. Au dessus de celle-ci, votre disjoncteur "saute". Par conséquent, évitez d'utiliser plusieurs gros appareils électroménagers en même temps.

Si le problème rencontré persiste, il est possible de demander à EDF d'augmenter la puissance desservie dans votre installation.

Attention : Cela générera un surcoût de votre abonnement EDF.

PLAQUES ELECTRIQUES

Ne pas nettoyer les plaques électriques à grande eau (risque de court circuit).

REFRIGERATEUR

Dégivrer le frigo 1 fois par mois (qualité du froid, économie d'énergie, prolongement de la durée de vie).

HOTTES ASPIRANTES

Dégraisser régulièrement le filtre et si besoin procéder à son remplacement

PLOMBERIE

Robinetterie

Un nettoyant ménager courant suffit. Evitez les poudres, les tampons abrasifs et décapants. Du vinaigre dilué dans de l'eau dissout facilement le calcaire. Pensez à détartrer régulièrement les mousseurs et à remplacer les joints de vos robinets. Une manipulation régulière du robinet d'arrêt est conseillée afin d'éviter son blocage.

Sanitaires

Toilettes : un nettoyage régulier avec un produit javellisant et anticalcaire évite l'entartrage de la cuvette. Afin de prévenir les fuites de chasse d'eau, démontez le bouchon flotteur pour le détartrer et remplacez les joints. En cas de persistance de la fuite, veuillez à prévenir notre service Travaux.

Lavabos : Pour nettoyer le siphon, démontez-le en plaçant une cuvette en dessous. Remplacez les joints.

Baignoire : utilisez une ventouse ou un produit spécifique.

FENETRES

Pour éviter l'apparition d'humidité, vérifiez que les rainures d'égouttage et les évacuations d'eau de vos fenêtres ne sont pas obstruées.

Pour une ouverture facile des fenêtres, huilez les charnières et les parties mobiles.

Les châssis PVC ou aluminium ne doivent être ni peints, ni percés.

SÉCURITÉ

Quelques conseils de sécurité :

- Chaque occupant du logement doit connaître l'emplacement du disjoncteur.
- Coupez impérativement le courant avant toute intervention sur l'installation électrique (prises électriques, ampoules...).
- Remplacez les fusibles défectueux par des fusibles identiques (même qualité, même calibrage et même ampérage).
- N'installez pas de prises électriques vous-même.
- Limitez le nombre de multiprises et de rallonges.
- Les bouteilles de gaz sont interdites à l'intérieur du logement.

PARTEZ EN VACANCES

Fermez le gaz, l'électricité et l'eau. Si vous deviez maintenir certains appareils en fonctionnement, laissez le disjoncteur enclenché mais retirez les fusibles ne desservant pas ces éléments.

Quelques suggestions d'entretien

TOUS LES TRIMESTRES	TOUS LES ANS
<ul style="list-style-type: none">⇒ nettoyer les grilles d'entrée d'air (ne jamais les boucher),⇒ nettoyer les bouches d'extraction,⇒ nettoyer les gorges de décompression des seuils et appuis des portes-fenêtres,⇒ nettoyer le calcaire déposé sur les robinets,⇒ dépoussiérer les ailettes de vos convecteurs électriques.	<ul style="list-style-type: none">⇒ vérifier et refaire si besoin les joints d'étanchéité autour des appareils sanitaires,⇒ vérifier et changer si besoin les joints et le serrage des siphons, lavabo, évier, baignoire, etc.

Important : En cas de problème dans votre habitation, vérifier (pages 3 et 4 de ce livret) si l'intervention à venir rentre dans le cadre d'un entretien courant ou d'une réparation locative à la charge du locataire ou pas.

Bien identifier le problème car dans l'hypothèse où nous faisons intervenir une entreprise à la demande du locataire :

- Si elle se déplace pour rien les frais de déplacement seront à la charge du locataire (entre 30 € et 60 €).
- S'il s'agit d'une intervention qui rentre dans le cadre d'un entretien courant ou d'une réparation locative, la facture sera à la charge du locataire.

Vous avez l'obligation de faire vérifier annuellement le système de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage au gaz et de nous adresser le justificatif.

LA FIN DE LA LOCATION



Je quitte mon logement

Si vous souhaitez quitter votre logement, vous devez obligatoirement et préalablement nous en avertir par une lettre de congé recommandée avec accusé de réception, 3 mois avant votre départ. Dans certains cas (chômage, mutation professionnelle...) ce délai peut être ramené à un mois. Vous devrez alors nous fournir un justificatif de votre employeur ou de l'administration concernée. Votre préavis commence à la date de réception de votre lettre recommandée (ou de sa première présentation).

Cette formalité accomplie, le délai imparti vous laisse suffisamment de recul pour bien vous organiser et réussir votre départ. Dans votre intérêt, comme dans celui de votre logement, prenez rapidement toutes les précautions qui s'imposent pour protéger soigneusement les sols et moquettes contre les dégradations occasionnées par votre déménagement.

Il est indispensable de procéder à la vérification de votre logement.

Les lieux doivent être restitués vides de tout mobilier et objets personnels, entièrement nettoyés du sol au plafond, y compris les annexes (balcons, garages, celliers...), les vitres propres, les bouches de VMC dégraissées et propre, les portes nettoyées.

Nettoyez les équipements électroménagers et dégivrer le freezer s'il y a lieu.

Détartrez les robinetteries, embouts de robinets, grilles et mousseurs.

Les menues réparations doivent être exécutées : remplacement des appareillages détériorés, les joints usés refaits, les moquettes shampooinées ou remplacées, les cuvettes de WC détartrées, etc...

Les murs ayant supportés des trous de cheville doivent être repeints ou retapissés.

Si nécessaire, remettez en état ce qui a pu être détérioré ou abîmé...

Assurez-vous que vous êtes en possession de toutes les clés et télécommandes.

RESPECTER CES RECOMMANDATIONS FACILITERA LE REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE.

Nous vous rappelons qu'en aucun cas le dépôt de garantie ne peut entrer en compte pour le paiement des derniers loyers car, si votre compte présente un solde débiteur non honoré, nous serons dans l'obligation de vous assigner et de faire dresser le constat d'état des lieux "sortie" par huissier, frais à votre charge ; ceci également en cas d'absence au rendez-vous fixé.

N'oubliez pas de procéder à la résiliation des contrats d'électricité, de gaz et de téléphone.



Votre rendez-vous pour la fermeture des compteurs.

Lors de l'état des lieux de sortie, nous ferons le relevé des compteurs EDF/GDF et eau. Pour résilier définitivement vos contrats d'abonnement vous devez prendre contact avec EDF, GDF, France TELECOM pour l'établissement de votre arrêté de compte au jour de votre départ. Afin de permettre une vérification, les compteurs ne devront pas être coupés pour le jour de l'état des lieux de sortie.

N'oubliez pas la résiliation de vos divers contrats (assurance, entretien).

Nous vous recommandons également de demander le transfert de votre courrier à la poste de votre domicile.



Votre état des lieux de sortie.

N'oubliez pas de restituer l'intégralité des clés et des télécommandes (non détériorées) qui vous ont été remises lors de votre entrée dans les lieux ainsi que les doubles qui vous auraient été faits au cours de votre location.

Un conseil : n'attendez pas le dernier moment pour prendre rendez-vous.

Fixez le plus tôt possible la date de l'état des lieux : cela vous permettra d'effectuer toutes les formalités nécessaires à votre départ, avec plus de tranquillité et d'efficacité.

L'état des lieux de sortie est établi en votre présence. Il permettra de comparer point par point l'état du logement à votre départ par rapport au constat dressé à votre arrivée dans les lieux. En cas de dégradations constatées, vous êtes tenu de procéder aux réparations. A défaut, la somme correspondante aux réparations sera imputée sur le montant de votre dépôt de garantie.

Il vous sera demandé de remettre votre appartement dans l'état où vous l'avez trouvé en rentrant. La comparaison avec votre état des lieux d'entrée permettra d'évaluer, l'usure normale de votre logement.



Important : il est dans votre intérêt d'effectuer vous même les menues réparations dont vous pourriez être imputable (ex : un flexible de douche installé par vous même environ 6 €, par un plombier entre 23 € à 30 €).

Lors de l'état des lieux vous devrez obligatoirement indiquer à votre interlocuteur, **votre nouvelle adresse :** cela facilitera nos démarches pour vous restituer votre chèque de dépôt de garantie, dans la période de deux mois prévue par la loi.

Si vous avez besoin de renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à nous consulter. Nous pourrions tenter de répondre à vos questions, vous aider à quitter sereinement votre ancien domicile et si vous le souhaitez, à trouver un nouveau logement.

PRINCIPALES ANOMALIES CONSTATEES lors des états des lieux de sortie

PLOMBERIE	
Eléments concernés	Anomalie
Lavabo, bidet, cuvette WC, abattant WC, flexible, douchette.	<i>Cassé, manquant, fêlé.</i>
Bouchon et chaînette évier, bonde sur lavabo, bidet et baignoire	<i>Manquant.</i>
Robinet gaz.	<i>Cassé, fuite.</i>
Mécanisme de vidage lavabo, bidet, baignoire.	<i>Cassé, ne fonctionne plus.</i>
Joint d'étanchéité sur le pourtour évier, lavabo, baignoire.	<i>Endommagé, moisi.</i>
Alimentation, évacuation, siphon.	<i>Fuite.</i>
Branchement machine à laver.	<i>Non conforme.</i>

ELECTRICITE	
Eléments concernés	Anomalie
Douilles, fusible, disjoncteur, sonnette, prise de courant, interrupteur, prise TV, bouton de sonnette, Interphone.	<i>Cassé, manquant, ne fonctionne pas.</i>
Certaines Installations électriques.	<i>non conforme par bricolage.</i>

MENUISERIE	
Eléments concernés	Anomalie
Meuble évier. Poignée de fenêtre, crémone, volet, persienne, porte-fenêtre, plinthe.	<i>Endommagé, cassé, manquant. Cassé, manquant, ne fonctionne pas.</i>

VITRERIE	
Eléments concernés	Anomalie
Vitre.	<i>Cassée, fêlée.</i>

SOLS	
Eléments concernés	Anomalie
Moquette, carrelage, linos., Faïence.	<i>Encrassé, taché, cassé, décollé, arraché, usé, brûlé, manquant.</i>
Barre de seuil.	<i>Manquante.</i>
Arrêt de porte.	<i>Manquant, cassé.</i>

PAPIERS PEINTS	
Eléments concernés	Anomalie
Papiers peints.	<i>Tachés, crayonnés, écorchés, déchirés, arrachés, traces de cadres, traces de scotch ou de gommettes, trous divers.</i>

PEINTURE	
Eléments concernés	Anomalie
Radiateurs, plinthes.	<i>Tachés, écaillés.</i>
Murs et plafond.	<i>Tachés, crayonnés, traces de cadres, traces de scotch ou de gommettes, peinture noircie, traces de meubles, trous divers.</i>
Prises et interrupteurs, ensemble des portes, etc...	<i>Présence de peinture.</i>

VENTILATION	
Eléments concernés	Anomalie
Bouche entrée et extraction d'air.	<i>Bouchée, cassée, sale, manquante.</i>

SERRURERIE	
Eléments concernés	Anomalie
Verrou, serrure porte d'entrée, serrure boîte à lettres.	<i>Cassé, manquant, défectueux.</i>

MEMENTO

Votre entrée dans les lieux

Votre interlocuteur à l'agence	<input type="text"/>
Son téléphone :	<input type="text"/>
Date de signature du bail	<input type="text"/>
Date de renouvellement	<input type="text"/>
Date de rendez-vous pour l'état des lieux d'entrée	<input type="text"/>
Nom de votre compagnie d'assurance	<input type="text"/>
Téléphone	<input type="text"/>
Numéro de contrat	<input type="text"/>
Date de prise d'effet de vos contrats :	
EDF	<input type="text"/>
GDF	<input type="text"/>
Télécom	<input type="text"/>
Service des eaux	<input type="text"/>
Contrat d'entretien du système d'eau chaude sanitaire et de chauffage au gaz	
Entreprise	<input type="text"/>
Date de révision	
1ère année	<input type="text"/>
2ème année	<input type="text"/>
3ème année	<input type="text"/>

Votre sortie des lieux

Date d'échéance du préavis	<input type="text"/>
Date de rendez-vous pour l'état des lieux de sortie	<input type="text"/>
Date de dénonciation de vos contrats :	
EDF	<input type="text"/>
GDF	<input type="text"/>
Télécom	<input type="text"/>
Service des eaux	<input type="text"/>