



*Vous imaginez, nous orchestrans*

## LIVRET D'ACCUEIL du locataire



**Bienvenue chez vous**



# DEMARCHES LORS DE l'entrée dans les lieux

## Abonnements

### Energie

- Pensez à prendre contact avec le fournisseur d'énergie avant votre entrée dans les lieux (l'alimentation a pu être interrompue).
- Précisez le nom de l'ancien occupant. Vérifiez la puissance souscrite.
- Pensez à nous informer de tout changement de fournisseur d'énergie.



### Opérateurs téléphoniques dans les immeubles collectifs

Pour faciliter la connexion, communiquez à votre opérateur le numéro se trouvant en bas de votre porte (à côté d'un petit téléphone), le nom de l'ancien occupant et son numéro de téléphone. Si votre nouveau logement se situe dans le même secteur téléphonique que votre ancienne résidence, vous pouvez demander un transfert de ligne.

### Eau

- En habitat individuel, contactez la compagnie des eaux pour changer le souscripteur de l'abonnement.
- En habitat collectif, votre appartement peut, mais ce n'est pas obligatoire, être équipé de compteurs mesurant la consommation d'eau froide et d'eau chaude. Pensez à en relever les compteurs à votre entrée dans les lieux et à les communiquer à la 1<sup>ère</sup> demande.

### Chauffage

Si le chauffage est collectif, vous n'avez pas à vous préoccuper de l'entretien.  
Si le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels, vous devez conserver vos justificatifs d'entretien.

### Ramonage

Conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et ce au moins une fois par an, vous devez faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il sera nécessaire.



## Assurances

### Au moment d'entrer dans les lieux

- Vous devez être assuré auprès d'une compagnie d'assurances en votre qualité de locataire (dépendances incluses).
- Chaque année, ou lors du renouvellement de votre contrat, vous nous adresserez une copie du justificatif de règlement de la prime ou une attestation que votre assureur vous fournira.
- La loi est très sévère sur ce point et l'absence d'assurance peut entraîner la résiliation très rapide du bail.

### En cas de colocation

- Si vous êtes plusieurs locataires, veillez bien à vérifier que tous les colocataires sont assurés en responsabilité civile.
- Nous vous rappelons que chaque colocataire doit justifier d'un contrat d'assurance couvrant tous les dommages liés au lot loué.
- En cas de sinistre, n'oubliez pas de faire votre déclaration auprès de votre compagnie d'assurance dans les 5 jours et d'en informer notre agence.



Zoom Square Assurances  
**Pensez à fournir l'attestation d'assurance le jour d'entrée dans les lieux.**

Zoom Square Assurances  
**Votre police d'assurance doit couvrir les dommages suivants :**  
• dégâts des eaux  
• incendie  
• responsabilité civile  
• etc.

# TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR sur votre contrat

## Loyers, charges, taxes, réparations locatives, les règles de vie communes

### Le loyer

Le loyer est payable au terme convenu même si vous n'avez pas reçu d'avis d'échéance. Le non-paiement pourra entraîner la résiliation du bail avec des frais à votre charge.

### Les charges

Votre bail peut prévoir le versement d'une provision. Les charges sont régularisées annuellement.

### Les taxes locatives

Certaines taxes, comme la taxe d'ordures ménagères, sont à la charge des locataires. Elles peuvent être acquittées par le bailleur et remboursées par le locataire. La taxe d'habitation est dûe par l'occupant présent au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. Elle vous sera réclamée directement par les services fiscaux.

### Entretien et réparation locatives

Le locataire doit entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987 (cf. annexe), soyez vigilant notamment sur :

- l'entretien de tous les jours
- le détartrage WC
- le nettoyage des VMC, des grilles de ventilation
- l'entretien des appareils de chauffage et de production d'eau chaude
- la condensation
- l'étanchéité des joints des douches, baignoires, éviers, lavabos...
- l'entretien des sols extérieurs : balcons et terrasses

Cette liste n'est pas exhaustive. N'oubliez pas d'avertir notre agence de tout dysfonctionnement.

### Les règles de vie commune

Prenez connaissance du règlement intérieur de l'immeuble ou du règlement de copropriété, s'ils existent, afin de vous y conformer.

- Veillez à ce que vos animaux n'entraînent pas de nuisances sonores et ne dégradent pas les parties communes, les espaces verts ou les parties privatives. Ils sont sous votre responsabilité.
- Respectez vos voisins et votre environnement en faisant attention aux bruits et aux personnes à qui vous permettez d'entrer dans l'immeuble.
- N'encombrez ni les balcons, loggias ou parties communes avec des objets divers tels que vélos, poussettes, objets destinés à être jetés, linge, etc.
- Déposez les ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet après les avoir convenablement ensachées. Ne les posez pas à côté des containers.
- Veillez à une utilisation convenable des vide-ordures.

**Le respect de ces quelques règles élémentaires rendra la vie agréable à tous.**

## L'état des lieux

### Qu'est-ce qu'un état des lieux ?

Il n'existe pas de définition de l'état des lieux. On s'accorde à dire qu'il s'agit de la transcription écrite d'une photographie d'un endroit à un instant donné. Cela suppose qu'elle soit objective.

### Que contient-il ? À quoi sert-il ?

En sus de l'état général, l'état des lieux doit contenir une description précise :

- de la désignation des lieux (description de chaque pièce, cave, grenier, etc.).
- des matériaux et des supports (la peinture est un matériau, la fenêtre est le support - la peinture peut être écaillée mais le support, en bon état).
- des éléments d'équipements loués (ils doivent être mentionnés dans le bail et pas seulement dans l'état des lieux).

Comme l'état des lieux d'entrée, l'état des lieux de sortie doit être une photographie objective de l'état des biens loués, après occupation.

Il va être comparé à l'état des lieux d'entrée s'il existe, d'où l'importance de bien relever le maximum d'informations. L'état des lieux de sortie, comme celui d'entrée, doit être établi contradictoirement (ou par huissier).

### Quand doit-on l'établir ?

Avant l'emménagement et après le déménagement.

L'état des lieux de sortie, comme son nom l'indique, est établi à la sortie du locataire qui doit normalement être concomitant avec la restitution des clés et la fin du bail.

### Quelle doit être sa forme ?

L'état des lieux est dressé par écrit.

Il doit être établi contradictoirement, entre le propriétaire ou son représentant - et le locataire. Il peut également être fait par huissier.

### Que se passe-t-il s'il n'y a pas eu d'état des lieux à l'entrée ?

#### ■ Le principe

Quelque soit le régime locatif, l'article 1731 du Code Civil énonce que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

#### ■ Application

Pour les baux soumis à la loi de 1989, il est prévu qu'un état des lieux est joint au contrat. Pour les autres baux, à défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état et il devra les rendre de même.



## LE LOCATAIRE : droits et obligations

### Entretien et Réparation Locatives

Vous pouvez procéder à des embellissements mais attention aux couleurs et aux moquettes collées sur des parquets car il est interdit de transformer les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de nous consulter.

Le propriétaire doit vous remettre un logement en bon état d'entretien et il vous appartient de l'entretenir et d'effectuer les réparations locatives.

Cela signifie notamment que vous devez :

- nettoyer les grilles de ventilation et vérifier qu'elles ne soient pas obstruées,
- lutter contre la condensation,
- entretenir les appareils de chauffage et production d'eau chaude,
- faire ramoner au moins une fois par an les cheminées et les conduits d'évacuation des gaz brûlés (chaudière, chauffe-eau...),
- vérifier l'état des joints d'étanchéité des douches, baignoires, faïences...
- contactez notre cabinet dès que vous constatez des anomalies (infiltrations,...).

Zoom Square Assurances  
**Sauf urgence, ne procédez à aucun travaux avant de nous avoir contacté.**

### Sinistres

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause (dégât des eaux, vol avec effraction, incendie...) dans quelque partie que ce soit (appartement, cave...), que vous soyez ou non responsable, faites immédiatement et impérativement une déclaration à votre assureur et adressez nous une copie.

### Détails pratiques

- Raccordez-vous à l'antenne collective ou au réseau collectif de télévision s'ils existent.
- Ne posez pas d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcons sans informations préalables du bailleur.
- Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz.
- En période hivernale, veillez à la mise hors gel de votre logement.

## LE LOCATAIRE : les aides au logement

### Aides au logement

Vous pouvez, sous certaines conditions de ressources, bénéficier d'une aide versée par la Caisse d'Allocations Familiales (retrouver tous les informations sur [www.caf.fr](http://www.caf.fr)).

### APL : aide personnalisée au logement

Cette aide est directement versée au bailleur d'un logement conventionné (comme les HLM). En tant que locataire, vous ne devrez vous acquitter que du solde.

### ALS : Allocation logement à caractère social

Cette aide peut-être versée directement aux locataires de logements non conventionnés (chambre, studio, appartement, maison) meublés ou non.



## LA FIN DU CONTRAT : la marche à suivre

### La marche à suivre

#### Le préavis

Vous souhaitez quitter votre logement ? Afin de donner votre congé vous devez nous adresser un courrier en Lettre Recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. La durée du préavis est de 3 mois et peut être réduit à un mois suite notamment à une mutation, une perte d'emploi... Le délai court à compter de la réception par nos services de votre lettre recommandée. Elle doit être impérativement signée par tous les titulaires du bail.

#### Visite de l'appartement

Durant le délai de préavis, veuillez laisser visiter l'appartement ou la maison aux heures convenues contractuellement dans le bail. A défaut, indiquez vos disponibilités à notre agence (Obligation : 2 heures par jour, les jours ouvrables). En cas de réelle impossibilité, vous avez également la possibilité de laisser un jeu de clé à la disposition de l'agence. Nous vous préviendrons de toute visite réalisée.

#### Dépôt de garantie

Il est restitué dans le délai de deux mois suivants la restitution des clés, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur.

Si vous êtes locataire dans un immeuble en co-propriété, une provision complémentaire sera conservée sur votre dépôt de garantie jusqu'à l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les loyers doivent être réglés jusqu'au jour du départ et sans tenir compte de ce dépôt de garantie. Il ne sert en effet en aucun cas au paiement des dernières échéances !

En cas de déménagement dans les immeubles en copropriété, veuillez à respecter les parties communes (escaliers, ascenseur...) pour éviter d'engager votre responsabilité.

Pour faciliter la restitution de votre dépôt de garantie, pensez à préciser votre nouvelle adresse à l'agence.



## LA FIN DU CONTRAT : les démarches

#### Abonnements

Sauf pour le téléphone, demandez une suspension des contrats en cours (gaz, électricité,...).

#### Assurance

Demandez à votre assureur un transfert, mais n'oubliez pas que vous devez être assuré jusqu'au terme de votre congé légal y compris en cas de remise des clés avant la fin du préavis pour convenance personnelle.

#### Déménagement

Nous vous invitons à privilégier une solution permettant le passage de votre mobilier par monte-charge extérieur afin d'éviter les dégradations dans les parties communes - y compris l'ascenseur dont vous seriez personnellement responsable.

#### C.P.A.M. - C.A.F.

Informez votre centre et demandez-lui les coordonnées du centre dont vous allez dépendre.

#### Courrier

Moyennant une somme forfaitaire, les services postaux vous réexpédieront votre courrier. Communiquez-leur votre nouvelle adresse.

#### Impôts

Prévenez votre centre d'impôts.

#### Mairie

Pour faire modifier votre adresse sur vos documents d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire, livret militaire...), adressez-vous à la mairie avec les justificatifs de domicile (quittance...). Inscrivez-vous également sur les listes électorales.