

LOCATAIRE

Guide d'accueil



CHAQUE PIERRE POSÉE EST UN PAS
VERS UNE COMMUNAUTÉ PLUS UNIE

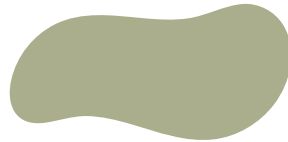
Sommaire

- 01 Adresses utiles
- 02 Démarches lors de l'entrée dans les lieux
 - Abonnements
 - Assurances
- 03 Ce qu'il faut savoir à propos de votre contrat
 - Le loyer, les charges, les taxes locatives, l'entretien et les réparations locatives
 - L'état des lieux
- 04 Droits et obligations du locataire
 - L'entretien et les réparations locatives
 - Les charges dues par le locataire dites "récupérables"
- 05 Fin de contrat
 - La marche à suivre
 - Démarches diverses
- 06 Annexe
 - Liste des réparations ayant un caractère de réparations locatives

Bonjour,

Vous allez bientôt entrer dans votre nouvel appartement et nous avons préparé ce guide d'accueil à votre intention.

Vous y trouverez toutes les informations utiles et nécessaires pour profiter pleinement de votre nouveau logement et être un parfait locataire.



Adresses utiles

ILEK, l'électricité verte : 05 64 88 00 38 - du lundi au vendredi de 9h à 19h
 bonjour@ilek.fr - par mail
 www.ilek.fr - par chat via le site

Eau : Véolia Eau d'Ile de France : 09 69 36 99 00

Ascenseur : Otis dépannage : 0800 242 407

Maintenance : Foncière Vendôme :
 du lundi au vendredi de 9h à 18h - chaque demande doit faire
 l'objet d'une formulation écrite par mail :
 contact@fonciere-vendome.com

Mairie : 01 58 73 29 00 - du lundi au vendredi de 8h45 à 17h30
 www.alfortville.fr

CPAM : 36 46 - du lundi au vendredi de 8h30 à 16h00
 www.ameli.fr

CAF : 3230
 www.caf.fr

Commissariat : 01 43 53 89 10
 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h - 14h à 19h00

DÉMARCHES LORS DE L'ENTRÉE DANS LES LIEUX:



Electricité :

Pensez à prendre contact avec l'entreprise de votre choix avant votre entrée dans les lieux (l'alimentation peut être interrompue).

Précisez le nom de l'ancien occupant.

Vérifiez avec le fournisseur que la puissance souscrite correspond bien à vos besoins.

Pensez à nous informer de tout changement de fournisseur d'énergie.

Eau :

Votre appartement est équipé de compteurs mesurant la consommation d'eau.

Les relevés d'index seront indiqués dans votre état des lieux d'entrée.

Assurances :

Au moment d'entrer dans les lieux, vous avez l'obligation d'être assuré auprès d'une compagnie d'assurance en votre qualité de locataire (dépendances incluses) et de nous en justifier.

Chaque année vous devez nous adresser une attestation de votre assureur.

L'attestation devra être fournie au plus tard le jour de l'entrée dans les lieux et renouvelée chaque année.

CE QU'IL FAUT SAVOIR A PROPOS DE VOTRE CONTRAT

**Le loyer, les charges,
les taxes locatives,
les réparations locatives,
les règles de vie commune**

Vous avez signé un bail qui est le contrat régissant vos relations avec le bailleur durant l'occupation du logement.

Nous vous rappelons ici quelques points essentiels et nous tenons à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

LE LOYER

Payez 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 prévoit le versement d'une provision mensuelle. Les charges sont ensuite régularisées annuellement.



LES TAXES LOCATIVES

La taxe d'ordures ménagères est due par l'occupant au 1er janvier de l'année en cours. Elle vous sera réclamée par nos services en dehors des provisions pour charges.

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit entretenir le logement et effectuer les réparations locatives notamment celles du décret n°87-712 du 26 août 1987 (cf. liste des réparations locatives en fin de livret).

Soyez particulièrement vigilants sur :

- l'entretien de tous les jours,
- le détartrage des WC,
- la VMC,
- le débouchage et le nettoyage des siphons,
- l'entretien et le remplacement des joints des douche, lavabo et évier

N'OUBLIEZ PAS D'AVERTIR NOTRE CABINET DE TOUT DYSFONCTIONNEMENT

LES REGLES DE VIE COMMUNE

Prenez connaissance du règlement intérieur de l'immeuble ou du règlement de copropriété afin de vous y conformer. N'hésitez pas à nous en demander un exemplaire.

Veillez à ce que vos animaux n'entraînent pas de nuisance 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 au bruit 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.

LE RESPECT DE CES QUELQUES RÈGLES ELEMENTAIRES RENDRA LA VIE AGRÉABLE A TOUS.



L'ÉTAT DES LIEUX

- 01 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.
- Celà suppose qu'elle soit objective.
- 02 Que contient-il ?
A quoi sert-il ?
- L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation.
- L'état des lieux comporte au moins les informations suivantes :
- A l'entrée et à la sortie du logement :
- le type d'état des lieux (entrée ou sortie) ; la date d'établissement, la localisation du logement, le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux,
 - les relevés de compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
 - le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usages privatifs ou communs,
 - la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.
- A la sortie du logement :
- l'adresse du nouveau domicile du locataire,
 - la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée et éventuellement, les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.
- 03 Quelle doit être sa forme ?
- l'état des lieux est dressé par écrit, sur support papier ou sous forme informatique,
 - Chaque partie doit recevoir un exemplaire papier ou dématérialisé.
- 04 Que se passe-t-il s'il n'y a pas d'état des lieux à l'entrée ?
- Quelque soit le régime locatif, s'il n'y a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le bien loué en bon état de réparation locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

DROIT ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE



L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Les aménagements, transformations

Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être personnalisés, notamment au niveau des couleurs.

Votre propriétaire a choisi le blanc pour votre logement pour des raisons pratiques, conservez le tel quel.

L'entretien du logement

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 (liste annexée)

Cela signifie que vous devez :

- Nettoyer les grilles de ventilation et vérifier qu'elles ne sont pas obstruées
- Lutter contre la condensation en évitant la surchauffe des logements et sa ventilation quotidienne.
- Entretenir les appareils de chauffage
- Vérifier l'état des joints d'étanchéité des douches, baignoires, faïences, chasse d'eau...

Contactez notre cabinet dès que vous constatez des anomalies (infiltrations...)

Sauf urgence, ne procédez à aucun travaux avant de nous contacter.

LES 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 copie.**

LES CHARGES DUES PAR LE LOCATAIRE

Ces charges sont dites récupérables

Le propriétaire peut récupérer une partie des charges qu'il doit payer, auprès du locataire. C'est ce qu'on appelle les "charges récupérables".

Elles font l'objet de provisions et sont versées par le locataire en même temps que son loyer. Elles sont ensuite régularisées chaque année en fonction des sommes réellement dues.

Cette régularisation intervient après l'approbation des comptes de l'immeuble, souvent entre les mois d'avril à juin.

Les charges récupérables sont limitativement listées par le décret n°87-713 du 26 Août 1987 et définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Pour consulter la liste des charges récupérables, www.legifrance.gouv.fr



DÉTAILS PRATIQUES

- ne posez pas d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcon.
- Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz pour plus de sécurité.



FIN DE CONTRAT : LA MARCHE À SUIVRE



CONGÉ

Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception, par huissier, ou remis en main propre au moins 3 mois avant votre départ.

Ce délai peut être réduit à 1 mois en cas de mutation, perte d'emploi, premier emploi, attribution d'un logement social, perception du RSA ou de l'A AH, état de santé nécessitant un changement de domicile et dans les zones dites "tendues" définies par décret.

Le justificatif doit être joint au congé.

VISITE DU BIEN POUR RELOCATION

Durant le délai de préavis, vous devez laisser visiter l'appartement entre 16h et 18h.

A défaut, indiquez vos disponibilités à notre cabinet ; nous serons en mesure de vous proposer des solutions pour vous assurer un maximum de confort.

DÉPÔT DE GARANTIE

"Précisez votre nouvelle adresse au cabinet afin que vous soit restitué votre dépôt de garantie."

Il est restitué en fin de bail, dans le délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et dans un délai de deux mois dans l'autre cas.

Dans un immeuble, une provision sera conservée sur votre dépôt de garantie jusqu'à l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

ANNEXE :

LISTE DES RÉPARATIONS AYANT UN CARACTÈRE DE RÉPARATIONS LOCATIVES

01

Parties
extérieures dont
le locataire a
l'usage exclusif

a/ Jardins privatifs

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes;
- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage

b/ Auvents, terrasses et marquises

- Enlèvement de la mousse et autres végétaux

c/ Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

- Dégorgement des conduits.

02

Ouvertures
intérieures et
extérieures

a/ Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

- graissage des gonds, paumelles et charnières;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes, remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b/ Vitrage

- Réfection des mastics
- Remplacement des vitres détériorées

c/ Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores

- Graissage
- Remplacement notamment de cordes, poulies ou de détériorées

d/ Serrures et verrous de sécurité

- Graissage
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées

e/ Grilles

- Nettoyage et graissage
- Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes

03

Parties
intérieures

a/ Plafonds, murs intérieurs et cloisons

- Maintien en état de propreté
- Menus raccords de peintures et tapisseries, remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matières plastiques ; rebouche des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci

b/ 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 de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tache et de trous

04

Installations de
plomberie

c/ Placards et menuiseries tels que plinthes, baguettes et moulures

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture, fixation de raccords et remplacement des pointes de menuiserie.

a/ Canalisations d'eau

- Dégorgement
- Remplacement notamment de joints et de colliers

b/ Canalisations de gaz

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement

c/ Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance

- Vidange

d/ Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électriques, clapets et joints d'appareil 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 cloche des chasses d'eau

e/ Eviers et appareils sanitaires

- Nettoyage des dépôts calcaires, remplacement des tuyaux flexibles de douche

05

Équipement
d'installations
d'électricité

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

06

Autres
équipements
mentionnés au
contrat de
location

a/ Entretien courant et menues réparations 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, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs

b/ Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets

c/ Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d/ ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation



CONTACTEZ-NOUS

3 Rue Diderot 94140 ALFORTVILLE
01 45 11 19 10
contact@fonciere-vendome.com

WWW.GROUPE-VENDOME.COM

