

Livret d'accueil du locataire



FNAIM



Démarches avant ou à l'entrée dans les lieux

ABONNEMENTS

◆ EDF - GDF

Pensez à prendre contact avec ce service avant votre entrée dans les lieux car l'alimentation a pu être interrompue. Précisez le nom de l'ancien occupant. Vérifiez la puissance souscrite.

◆ FRANCE TÉLÉCOM

Pour faciliter la connexion, communiquez à FRANCE TELECOM 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 vous habitez dans le même secteur téléphonique, 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 indices à votre entrée dans les lieux et à les communiquer régulièrement.

◆ 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 souscrire un contrat d'entretien annuel et nous en adresser le justificatif.

◆ RAMONAGE

Vous devrez faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Vous en justifierez par la production d'une facture acquittée à adresser à notre cabinet.

◆ VMC

Vous devez entretenir les ventilations.

ASSURANCES

Au moment d'entrer dans les lieux, tous les locataires doivent être assurés, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, pour les risques dont vous devez répondre en votre qualité de locataire au titre des locaux loués (dépendances incluses). Vous devez maintenir cette assurance pendant toute la durée de la location et en payer régulièrement les primes.

Attention aux franchises parfois élevées.

Chaque année vous nous adresserez copie du justificatif de règlement de la prime.

La loi est très sévère sur ce point et l'absence d'assurance peut entraîner la résiliation très rapide du bail.

Nous serions désolés de ne pouvoir vous remettre les clés le jour de votre entrée dans les lieux mais, sans l'attestation d'assurance, nous n'y sommes pas autorisés.



Ce qu'il faut savoir à propos de votre contrat

Vous avez signé un bail qui est le contrat régissant vos relations avec le bailleur durant votre séjour dans le logement.

Vous pouvez vous y reporter dès que vous vous interrogez sur un point précis. Nous vous rappelons ci-après les points qu'il nous paraît utile de préciser sachant que nous sommes 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

A chaque terme, vous réglez une provision. Les charges sont régularisées annuellement. Pour vous informer, vous trouverez annexé un tableau spécifiant les charges locatives.

LES TAXES LOCATIVES

Certaines taxes, comme la taxe d'ordures ménagères, sont à la charge des locataires. Elles vous seront réclamées par notre cabinet.

La taxe d'habitation est due par l'occupant au 1^{er} janvier de l'année en cours. Elle vous sera réclamée directement par les services fiscaux.

A chaque terme, vous réglez une provision. Les charges sont régularisées annuellement. Pour vous informer, vous trouverez annexé un tableau spécifiant les charges locatives.

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987 (cf. annexe).

L'ÉTAT DES LIEUX

Le thème de l'état des lieux ne laisse personne indifférent qu'il s'agisse de son élaboration, de son contenu ou de sa gestion. Le sujet, s'il fait beaucoup parler, ne répond en droit qu'à très peu de règles. Il peut être intéressant de les rappeler afin d'éviter des erreurs synonymes de pertes de temps et d'énergie.

◆ 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, c'est-à-dire la fenêtre, 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. 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, peut 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 concomitante avec la restitution des clés et la fin du bail.

◆ QUELLE DOIT ÊTRE SA FORME ?

Il paraît difficile que l'état des lieux soit dressé autrement que par écrit. Il peut être établi contradictoirement, c'est-à-dire entre le propriétaire - ou son représentant - et le locataire, en double exemplaire sur papier libre, paraphé et signé des deux parties.

Il peut également être fait par huissier. Dans ce cas, il n'est pas obligatoire que les deux parties soient présentes mais elles doivent être convoquées. L'état des lieux n'aura pas à être signé par les cocontractants car l'huissier est un officier ministériel.

◆ QUE SE PASSE-T-IL S'IL N'Y A PAS EU D'ÉTAT DES LIEUX À L'ENTRÉE ?

Il faut distinguer les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 et les autres.

L'article 3 de la loi de 1989 prévoit qu'un état des lieux est joint au contrat. Si l'une des parties s'oppose à l'établissement de l'état des lieux contradictoire, l'autre peut demander à un huissier d'intervenir. L'huissier convoque les deux parties par LR/AR au moins 7 jours à l'avance.

Dans tous 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.

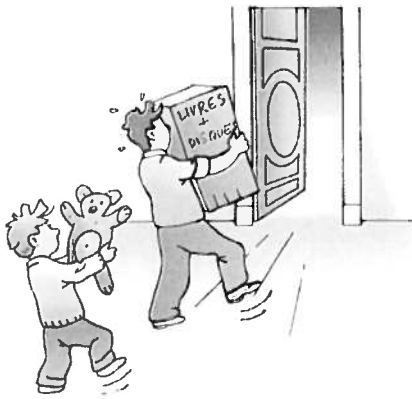
LES RÈGLES DE VIE COMMUNE

Prenez connaissance du règlement intérieur de l'immeuble, s'il existe, 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.



Fin de contrat

DÉMARCHES ENVERS LE BAILLEUR

◆ CONGÉ

Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier, au moins trois mois avant votre départ (un mois sur justification de mutation, perte d'emploi...), et être impérativement signé par tous les titulaires du bail.

◆ VISITE DE L'APPARTEMENT

Durant le délai de préavis, vous devez laisser visiter l'appartement ou la maison. Indiquez-nous vos disponibilités.

◆ DÉPÔT DE GARANTIE

Il est restitué en fin de bail, et au plus tard dans le délai de DEUX MOIS de la remise des clés par le locataire, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur et de sommes dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, aux lieux et places du locataire, sous réserve de leur justification.

DÉMARCHES DIVERSES

◆ ABONNEMENTS

Sauf pour le téléphone, demandez une suspension, ce qui évitera au nouvel occupant des frais d'ouverture de compteurs.

◆ ASSURANCE

Demandez à votre assureur un transfert mais n'oubliez pas que vous devez être assuré jusqu'à la fin de votre préavis.

◆ DÉMÉNAGEMENT

Préparez votre déménagement afin de gagner temps et fatigue. Si vous souhaitez les services d'un professionnel, vous pouvez vous adresser à la chambre syndicale du déménagement (Tél. : 0800 010 020, n° appel gratuit). Faites établir un devis qui précisera les services, date d'exécution,

volume du mobilier, prix proposé, valeur du mobilier et les conditions particulières (mise en cartons, passage par les fenêtres, etc.).

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, la Poste vous réexpédiera votre courrier pendant un an. Présentez-vous au bureau dont vous dépendez pour remplir les formulaires et communiquez-nous votre nouvelle adresse.

◆ IMPÔTS

Prévenez votre centre. Si vous payez par tiers, l'impôt sur le revenu de l'année en cours et les deux premiers tiers de l'année suivante sont à régler à votre ancien centre.

◆ SCOLARITÉ

Demandez au directeur de l'établissement dans lequel votre enfant est scolarisé un certificat de radiation et déposez un dossier dans les futures écoles.

◆ VÉHICULE

Demandez un certificat de non-gage (valable un mois) pour pouvoir vous faire immatriculer dans un autre département.

Si vous restez dans le même département, vous pouvez effectuer les formalités auprès du commissariat. Les plaques restent les mêmes.

◆ 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...). Faites-vous également inscrire sur les listes électorales.