



LIVRET D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

Cabinet J. Raimon

96, avenue d'Italie – 75013 Paris

01 45 80 64 49

Cabinet Vaillant

100, avenue du Général Leclerc – 75014 Paris

01 83 75 05 30

Etudes et Gestion Mirabeau

96, avenue d'Italie – 75013 Paris

01 53 81 95 70

Dolmen Gestion

96, avenue d'Italie – 75013 Paris

01 45 80 58 80

Nous recevons sur rendez-vous uniquement

SECURITE DE VOTRE LOGEMENT

Mesdames, Messieurs,

Nous vous rappelons certaines règles imposées pour votre sécurité, et notamment les consignes suivantes :

1. Afin d'assurer le bon fonctionnement de la ventilation et de l'aération de votre logement, nous vous informons que vous devez entretenir régulièrement les dispositifs d'entrée d'air situés sur les fenêtres (et surtout, ne pas les obstruer), ainsi que les bouches d'extractions situées dans les pièces humides.

Toutes les grilles sont aisément démontables pour l'entretien.

2. L'hiver approche et si votre appartement comporte une chaudière individuelle, nous vous rappelons que le bon fonctionnement des installations de chauffage à gaz, et de tous les autres combustibles permis, nécessite un ramonage régulier des conduits de fumées

Le règlement sanitaire départemental impose une fréquence de ramonage suivant le type de combustibles utilisés :

1 fois par an pour le gaz s'il s'agit d'un conduit tubé ou spécifique gaz

2 fois par an pour les autres combustibles permis

Ce travail est effectué par une entreprise qualifiée à la demande de l'occupant, qui en assure la charge financière.

Une attestation de ramonage est délivrée pour justifier de cette obligation légale vis-à-vis du propriétaire du logement et surtout de la compagnie d'assurance en cas d'incendie. Le défaut de production de cette attestation peut constituer une cause de déchéance de garantie de l'assurance.

Nous vous rappelons également que vous avez l'obligation de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (à vos frais) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels et en justifier systématiquement auprès de votre bailleur.

3. De plus, nous vous rappelons qu'aucune modification dans votre logement ne doit entraver le bon fonctionnement de la VMC et la sécurité incendie, notamment en ce qui concerne l'étanchéité à l'air de votre porte d'entrée. Le joint en caoutchouc noir situé en périphérie de votre porte doit être continu et assurer l'étanchéité à l'air de votre porte.

D'une façon générale, nous vous demandons d'aérer correctement et régulièrement votre appartement.

En votre qualité de locataire et faute de satisfaire à toutes vos obligations, vous pourrez être tenu pour responsable des conséquences, quelles qu'elles soient.

4. Enfin, nous nous attachons à la présence d'un ou plusieurs détecteurs de fumée fonctionnel(s) dans votre logement. Si par extraordinaire, celui-ci était absent à votre entrée dans les lieux, nous vous invitons à nous le signaler sans délai.

En revanche, l'entretien et le remplacement du détecteur de fumée ou de ses piles, en cours de bail, est légalement une obligation à la charge du locataire. Il vous appartient donc de faire le nécessaire à ce titre.

Nous vous remercions de votre attention et vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

LE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

Le prélèvement automatique constitue une solution sûre, efficace et pratique de règlement de vos loyers.

Nous vous encourageons grandement à souscrire à ce mode de paiement, qui vous met à l'abri de retards de paiement (notamment lors de vos congés), vous dispense chaque mois de la préparation d'un chèque, des coûts d'envoi (timbre et enveloppe), des démarches à La Poste.

Ce mode de paiement présente plusieurs avantages :

- Pratique : plus de déplacement, d'oubli, de souci en cas d'absence
- Économique : l'opération est gratuite
- Transparence : vous aurez toujours connaissance du montant prélevé (votre avis d'échéance)
- Sécurité : plus de risque de perte
- Maitrise : vous restez libre de revenir au mode de règlement que vous pratiquez actuellement, de façon provisoire ou définitive.

Le prélèvement automatique, c'est faire des économies et se simplifier le quotidien. Souscrivez-y, c'est gratuit !

Pour choisir ce mode de paiement, il vous suffit de nous retourner dûment complétée (nom, prénom, adresse, références du compte à débiter, désignation de l'établissement teneur du compte à débiter, ainsi que son adresse), l'autorisation de prélèvement que nous vous transmettrons sur demande, signée et accompagnée de votre relevé d'identité bancaire.

ASSURANCES

L'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 impose à chaque locataire « *de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés, puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant* ».

Cette attestation doit être remise chaque année. La demande de règlement de la prime ne vaut pas attestation d'assurance.

L'absence de communication de l'attestation d'assurance autorise votre bailleur à faire résilier votre bail.

Nous vous rappelons que chaque locataire doit justifier d'un contrat d'assurance couvrant tous les dommages liés au lot loué.

Votre Police d'assurance doit couvrir les dommages suivants :

- ✓ Dégât des eaux ;
- ✓ Incendie ;
- ✓ Responsabilité civile ;
- ✓ Catastrophe naturelle.

Vous pouvez souscrire en ligne une assurance habitation chez notre partenaire GALIAN, assureur spécialiste de l'immobilier : rendez-vous sur notre site internet, rubrique ASSURANCES, pour plus d'informations.

ABONNEMENTS

Énergie

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

Opérateurs 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.

Courrier

Pensez à mettre votre nom sur la boîte aux lettres...

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^{ère} 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 au gaz, vous avez l'obligation de souscrire à un contrat d'entretien comprenant une visite annuelle. Vous devez nous adresser chaque année l'attestation de visite relative au bon entretien. Vous devez également conserver tous les justificatifs.

Ramonage

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

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987. Soyez vigilant notamment sur :

- ✓ L'entretien de tous les jours
- ✓ Le détartrage WC
- ✓ La réfection des joints sanitaires et carrelage
- ✓ La VMC
- ✓ Le débouchage et le nettoyage des siphons

Vous devez nous aviser de tout dysfonctionnement.

Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas de moquette sur des parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire. En cas de doute, il est préférable de nous consulter.

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

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

PUNAISES DE LIT

Comment détecte-t-on la présence de punaises de lit dans le logement ?

Des piqûres sur la peau, souvent alignées, sont le premier indice.

Cependant, d'autres signes permettent de suspecter la présence de punaises de lit :

- Tâches noires ou de sang sur les matelas, les draps ;
- Présence de punaises ou de larves mortes.

Que faire lorsqu'un voisin signale ou suspect la présence de punaises de lit dans son logement ?

Il faut savoir que la présence de punaises de lit n'est pas dangereuse pour la santé et n'est pas non plus un signe de manque d'hygiène. Tout le monde peut être touché.

Néanmoins il faut réagir rapidement pour limiter le phénomène. Nous attirons votre attention sur l'utilisation de produits pour régler le problème : certains produits sont très toxiques.

Nous vous demandons donc de nous prévenir afin de vous communiquer les coordonnées d'une entreprise pour une intervention qui démarrera dans un premier temps par une phase de diagnostic.

Comment se déroule le diagnostic ?

Dans la majorité des cas, un simple diagnostic visuel dans le logement supposé infesté suffit. Si, en revanche un doute subsiste et/ou si plusieurs habitants le signalent, le prestataire procédera à une détection canine.

Cette opération est complétée par une investigation dans l'immeuble en faisant du porte à porte autour du logement concerné pour mesurer l'ampleur du phénomène.

En quoi consiste une opération de désinsectisation ?

Deux techniques sont utilisées conjointement :

- Traitements chimiques par vaporisation ou fumigation de l'air (durant cette opération, les habitants doivent quitter leur logement pendant quelques heures.
- Lutte mécanique consistant à positionner des pièges, à décoller les meubles des murs, à reboucher les trous où les punaises sont susceptibles de se loger, à laver le linge à plus de 60°C

Dans la plupart des cas, le prestataire viendra à bout de l'infestation après quelques semaines et avec votre coopération.

Comment peut-on se prémunir contre une infestation ?

Des gestes simples peuvent limiter la propagation du phénomène :

- Ne pas récupérer un meuble dans la rue, potentiellement porteur de punaise.
- Éviter de secouer couettes et draps aux fenêtres (risque de propagation aux autres logements)
- Ne pas laisser votre linge sécher sur le balcon.
- Inspecter régulièrement votre literie
- Désencombrer votre logement
- Passer régulièrement l'aspirateur (ne pas oublier de vider le bac et son contenu dans un sac poubelle hermétiquement fermé)

CONSEILS PRATIQUES EN CAS DE SINISTRE

Supprimez la cause du sinistre afin d'éviter une aggravation des dommages. Une recherche de fuite peut être éventuellement nécessaire et bien souvent prise en charge par le contrat d'assurance.

D'après la Convention IRSI applicable aux dégâts des eaux :

- **par principe, l'assureur de l'occupant (donc, votre assurance habitation) doit organiser la recherche de fuite dans le local de son assuré**
- **par dérogation, l'assureur du (co)propriétaire non occupant organise la recherche de fuite en cas de :**
 - recherches de fuite destructives dans son local
 - défaut d'assurance de l'occupant
 - local meublé ou saisonnier
 - congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre (sauf hypothèse de l'aggravation)
 - local vacant
- **L'assureur de l'immeuble organise quant à lui la recherche de fuite (i) dans les parties communes et (ii) en cas d'absence d'assurance d'un local privatif par un copropriétaire**

Déclarez le sinistre à votre assureur, au syndic de l'immeuble, ainsi qu'à votre propriétaire.

Respectez les délais de déclaration de sinistre :

5 jours ouvrés en général (mais 2 jours pour le vol, 10 jours pour les catastrophes naturelles). Ces délais sont calculés par rapport à la date de constatation du sinistre. Ainsi si vous revenez de vacances le dimanche 31 août au soir, vous avez jusqu'au 2 septembre pour déclarer un vol commis le 3 août.

Ne réparez pas les parties endommagées avant le passage de l'expert. En cas de réparation urgente, garder les pièces remplacées.

En fonction de la nature et du montant du sinistre, la compagnie d'assurance peut directement faire une offre d'indemnisation ou mandater un expert pour évaluer le sinistre.

D.D.E : Indemnisation par la compagnie du lésé et non pas du responsable.

Si vous acceptez la proposition d'indemnisation, vous signerez une lettre d'acceptation et le règlement du sinistre sera effectué théoriquement dans le mois qui suit.

Si votre contrat comporte la garantie valeur à neuf, vous ne recevrez l'indemnité complémentaire qu'une fois les travaux effectués et sur présentation de la facture. La remise en état doit être faite dans les deux ans suivant la survenance du sinistre.

En cas de sinistre, qu'elle 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.

FIN DE CONTRAT – LA MARCHE A SUIVRE

Le congé : Il doit être impérativement signé par tous les titulaires du bail.

Il doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant les préavis légaux.

Paiement des loyers :

Vous devez continuer à régler le montant de vos échéances, comprenant le loyer, les acomptes sur charges et accessoires jusqu'à la fin contractuelle de votre bail.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas servir au règlement des dernières échéances.

Visite de l'appartement :

Durant le délai de préavis, vous devrez laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables. A défaut d'accord, conformément aux conditions générales de votre bail, les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures. Si vous le souhaitez et pour plus de simplicité, vous pouvez nous laisser un trousseau de clés à disposition à l'agence (avant chaque visite vous serez prévenu par téléphone).

Démarches diverses :

✓ Abonnements :

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

✓ Assurance :

Demandez à votre assureur un transfert, mais n'oubliez pas que vous devez être assuré jusqu'à la libération effective des lieux (fin de bail).

✓ 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.

✓ CPAM – CAF :

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

ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Interventions à prévoir avant l'état des lieux de sortie :

Le logement que vous allez libérer devra être en bon état d'entretien. Il vous incombera donc :

- ✓ Soit de réaliser vous-mêmes (ou faire réaliser) les travaux nécessaires, afin que l'état des lieux de sortie ne révèle pas de dégradations locatives, défauts d'entretien ou de nettoyage qui vous seraient imputés ; il est dans ce cas bien entendu que la qualité d'exécution doit nous paraître acceptable.
- ✓ Soit de prendre en charge le coût de remise en état de l'appartement ou du local loué, à travers son imputation sur votre dépôt de garantie (et le cas échéant davantage, si le coût de remise en état est supérieur au dépôt de garantie); ce coût est calculé selon la méthode du forfait (établi à partir d'un barème de prix pondéré par un coefficient de vétusté) ou sur devis ou justificatif.

Concrètement, n'oubliez pas les interventions suivantes :

- ✓ Nettoyage et lessivage des murs peints ; fenêtres ; portes-fenêtres ; vitrages (2 faces) ; portes intérieures; poignées des portes; portes de placards; interrupteurs; prises de courant; bouches de ventilation; carrelage au sol et sur les murs; radiateurs; appareils sanitaires et robinetteries (baignoire, bidet, lavabo, lave-mains, évier, abattant WC) - détartrage de la cuvette WC et de tout autre élément d'équipement faisant partie intégrante de l'appartement.
- ✓ Rebouchage des trous dans les murs,
- ✓ Shampoing moquettes - enlèvement des tâches,
- ✓ Nettoyage sol des balcons et terrasses ainsi que des garde-corps,
- ✓ Débarrasser et nettoyer la cave,
- ✓ L'appartement sera vide de tout objet ou accessoire (plante, porte manteaux, mobilier, etc...).
- ✓ Débarrasser et nettoyer le box privatif.

État des lieux de sortie :

Une fois l'appartement vidé de tous vos meubles, nous constaterons conjointement l'état du logement (ainsi que celui des annexes : cave, parking...) comme nous l'avons fait à votre arrivée. Ce document est fondamental pour l'arrêté de votre compte. Nous vous en remettons un exemplaire. Il déclenche le remboursement de votre dépôt de garantie.

Vous devrez, à l'issue de cet état des lieux, remettre à notre représentant la totalité des clés, boîtiers et cartes magnétiques qui vous ont été confiés.

Remboursement du dépôt de garantie :

Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la fin du bail, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur.

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

Veillez également à bien préciser votre nouvelle adresse et votre RIB à notre cabinet afin que vous soit restitué votre dépôt de garantie, idéalement par virement, et nous fournir un bon de déménagement auprès de votre centre des Impôts.

RÈGLES DE BON VOISINAGE

Concernant le bruit

- Respecter la tranquillité du voisinage en surveillant les niveaux sonores des différents appareils radio, hi-fi TV et autres
- Mettre des feutres sous les pieds des meubles
- Ne pas claquer les portes
- Bricoler pendant les horaires recommandés (des travaux bruyants ne pourront être exécutés qu'entre 8 et 20 heures.)
- Avertir les voisins en cas de fête

Le tapage dit nocturne n'est pas le seul répréhensible, en effet les atteintes à la tranquillité sont condamnables à toute heure de la journée. Pour ce faire, la loi a assoupli la législation en vigueur pour la constatation des infractions qui peuvent être verbalisées sur simple intervention des agents de la Police Municipale assermentés à cet effet. (Amende encourue à ce jour 450 Euros)

Concernant les animaux

- Les chiens et les chats ne seront tolérés dans les appartements que dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour les voisins.
- Les chiens devront être tenus en laisse à l'intérieur de la propriété, et particulièrement dans les parties communes. Pour l'hygiène, les animaux devront être menés en dehors de la propriété
- Leurs propriétaires seront directement responsables des malpropretés et incidents ou accidents qu'ils pourraient provoquer.

Concernant les caves

- Chaque occupant s'il en a la jouissance, veillera à ce qu'aucun produit ou matière ou objet entreposé dans sa cave, ne soit de nature à gêner les voisins, ni à causer des risques d'incendie.
- Il devra tenir les lieux propres afin de ne pas attirer les rongeurs, et apporter sa collaboration à chaque campagne de dératisation, le tout selon les instructions de la copropriété et des règlements administratifs.

Concernant les balcons

- Ne pas entreposer divers objets sur les balcons
- Il est strictement interdit d'étendre le linge aux fenêtres ou sur les balcons.
- Ne pas nettoyer à grande eau
- Les fleurs et plantes susceptibles d'être posées exceptionnellement ou à demeure sur les baies, devront toujours être fixées à l'intérieur des balcons, et reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les façades, ni incommoder les passants.
- Aucune antenne, parabole ou autre ne devra être posée sans l'autorisation du Bailleur.

ACCES ET PROPETE DE LA RESIDENCE

Accès à la résidence

- Ne pas ouvrir la porte d'entrée de l'immeuble a des personnes inconnues afin d'éviter les intrusions intempestives et malveillantes.
- De la même manière s'assurer que la porte du parking soit correctement refermée.
- Limiter la diffusion du code d'accès à l'immeuble.

Propreté de la résidence

- Respecter les parties communes en n'y jetant pas des détritrus
- Respecter les consignes du tri collectif
- Le local à poubelle n'est pas un dépotoir, merci de ne pas y entreposer les encombrants.
- Respecter l'interdiction de fumer dans les parties communes de l'immeuble.
- Ne pas utiliser les équipements communs (eau, électricité communes ...) à des fins personnelles.
- Ne rien jeter par les fenêtres ou balcons (mégots de cigarettes, papiers ...)
- Les animaux doivent être tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de la copropriété
- Ne pas nourrir les pigeons.

Chaque occupant de l'immeuble se doit d'y vivre en bon père de famille, l'expression voulant confirmer qu'une bonne harmonie doit y régner.

Il doit donc non seulement veiller au respect des droits des autres occupants, mais encore ne causer aucune dégradation aux parties communes (notamment par des graffitis).

Ces recommandations ont pour effet d'améliorer la qualité de vie de chacun et ne sont pas limitatives, à cet effet nous comptons sur votre compréhension et votre pérenne mobilisation

REPARATIONS « URGENTES »

Nous sommes souvent saisis de demandes de remboursement pour des travaux effectués d'urgence par des sociétés de dépannage au domicile de locataires d'appartements, à leur demande.

Nous vous rappelons qu'en principe, le bailleur – par notre intermédiaire – ne rembourse que les travaux commandés par nos soins ou pour lesquels nous avons donné notre accord.

L'expérience prouve que la véritable urgence est rare. Dans la majorité des cas, il est possible d'attendre le lendemain et d'appeler nos bureaux.

Les travaux exécutés par des entreprises de dépannage sont très souvent surestimés, pas toujours nécessaires et l'exécution souvent médiocre.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en faisant intervenir une entreprise « en urgence », sans notre aval, le coût de son intervention restera à votre charge.