



CENTRALE
immobilière

GUIDE DU LOCATAIRE

DÉMARCHES LORS DE L'ENTRÉE DANS LES LIEUX :

L'ASSURANCE

Au moment d'entrer dans les lieux, vous devez être assurés auprès d'une compagnie d'assurance en votre qualité de locataire (dépendances incluses).

Chaque année, vous nous adresserez copie du justificatif du 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.



VOUS DEVEZ FOURNIR L'ATTESTATION D'ASSURANCE LE JOUR D'ENTREE DANS LES LIEUX.

En cas de colocation :

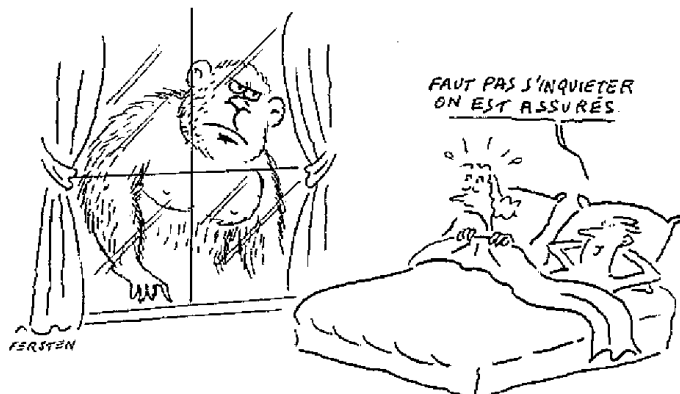
Si vous êtes plusieurs locataires, veuillez bien à vérifier que tous les colocataires sont assurés en responsabilité civile.

En cas de sinistre, n'oubliez pas de faire votre déclaration auprès de votre compagnie d'assurance et d'en informer notre régie.

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

Votre police d'assurance doit couvrir les dommages suivants :

- Dégâts des eaux;
- Incendie;
- Etc....



DÉMARCHES LORS DE L'ENTRÉE DANS LES LIEUX :

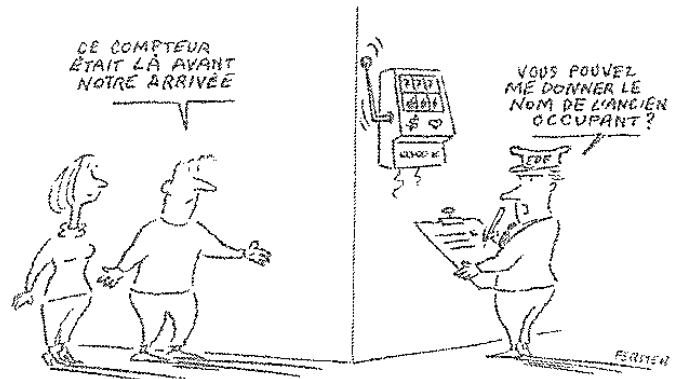
ABONNEMENTS

◆ ENERGIES

Pensez à prendre contact avec ce service 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.



◆ OPERATEUR 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 1ère 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.

◆ 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.

QUELQUES ADRESSES UTILES

- ◆ Nom de l'ancien locataire : _____
- ◆
- ◆ N° de téléphone :
- ◆
- ◆ E.D.F : 0810.050.333
- ◆
- ◆ G.D.F : 0810.800.801
- ◆
- ◆ France Télécom : 1014
- ◆
- ◆ VEOLIA (compagnie des eaux) : 0810.000.777
- ◆
- ◆ Entretien Chaudière :
(ex Elec' Gaz 04.78.84.87.87)
- ◆ CAF : 0820.259. 910



CE QU'IL FAUT SAVOIR A PROPOS DE VOTRE CONTRAT

Le Loyer, Les charges, les Taxes locatives, les réparations locatives, les règles de vie de commune

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

Nous vous rappelons quelques points essentiels. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

I. LE LOYER

Vous recevrez une demande de paiement tous les 1er du mois.

Le loyer est payable avant le **5 du mois courant**.

Vous pouvez payer par chèque bancaire, virement bancaire, chèque postal ou virement postal au CCP n°107 0579 W LYON.

Si vous optez pour un virement automatique vous devez donner l'ordre à votre banque, en lui remettant notre RIB qui vous sera remis ou envoyer sur simple demande.

Les autres modes de paiements (**espèces ou mandat postal**) **ne sont pas acceptés**.



Les retards de paiement font l'objet de lettres de rappel avec frais.

Dès que le retard excède une échéance, le dossier est transmis à l'huissier.

Le coût moyen des frais de contentieux supporté par le débiteur s'élève à **300 €**

Le **non-paiement** pourra entraîner la **résiliation** du bail avec des frais à votre charges.

II. LES CHARGES

Votre bail peut prévoir le versement d'une provision.

Les charges sont régularisées annuellement.

III. LES TAXES LOCATIVES

Certaines taxes, comme la taxe d'ordure ménagère, sont à la charge des locataires.

Elles peuvent être acquittées par le bailleur et remboursées par le locataire.

La **taxe d'HABITATION** est due par l'occupant présent au 1er janvier de l'année en cours.

Elle vous sera réclamée directement par les services fiscaux.

IV. Entretien et réparations locatives

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

Ne coller pas de moquette sur les parquets et ne transformez pas les lieux sans l'accord du propriétaire.

En cas de doute, il est préférable de nous consulter.

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
- L'entretien des VMC
- Le débouchage et le nettoyage des siphons
- L'entretien des joints silicones



N'oubliez pas d'avertir la régie de tout dysfonctionnement.

V. Travaux

Toutes anomalies ou dysfonctionnements doivent nous être signalés immédiatement, nous vous indiquerons la procédure à suivre.

Contactez l'assistante de votre gestionnaire,

VI. Sinistre

Quelle que soit l'origine du sinistre (de votre part ou du fait d'un tiers) et dans le cas où le sinistre occasionnerait des dommages à l'appartement, **vous devez les déclarer immédiatement à votre compagnie d'Assurance ainsi qu'à nous même par courrier.**

Règlement des sinistres « dégâts des eaux »

1- Vous êtes responsable d'un sinistre atteignant les parties communes de l'immeuble ou atteignant les biens de vos voisins : Vous devez adresser une déclaration de sinistre à votre assureur et nous en adresser une copie.

2- Vous êtes victime d'un sinistre atteignant vos biens immobiliers (Soit de votre propre fait, du fait du voisin ou du fait de l'immeuble) : Vous devez adresser à votre assureur une déclaration et nous en adresser une copie précisant la date, les circonstances du sinistre, les dommages constatés, le nom et adresse du responsable ainsi que le nom, l'adresse de la compagnie d'assurance et le n° de contrat.



LE SINISTRE DOIT ETRE DECLARER DANS LES 5 JOURS

VII.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. Il 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 ensachés. Ne les posez pas à côté des containers.

VII.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 accord préalable. Toute installation d'antenne extérieur individuelle sera soumise à l'autorisation du bailleur.

Lorsque vous partez pour une certaine durée, fermez les robinets d'arrivée d'eau et de gaz.



DECRET N°87-712 du 26 Août 1987

LISTE DES RÉPARATIONS AYANT LE CARACTÈRE DE RÉPARATIONS LOCATIVES.

I. PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A USAGE EXCLUSIF

a. JARDINS PRIVATIFS :

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

b. AVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux

c. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHÉNEAUX ET GOUTTIÈRES :

- Dégorgement des conduits.

II. OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

a. SECTIONS OUVRANTES TELS QUE PORTES ET FENÊTRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes; rem-
placement notamment de boulons et targettes.

b. VITRAGES :

- Réfection des mastics;
- Remplacement des vitres détériorées

c. DISPOSITIFS D'OCCUPATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage;
- Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d. SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ

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

e. GRILLES

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

III. 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 ; rebouchage 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 moquette et au-
tres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c. PLACARDS ET MENUISERIES TELS QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture : fixa-
tion de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

IV. INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

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'AISANCES:

- Vidange.

d. 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 étoupes des robinets ;
- Remplacements des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau

e. ÉVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES 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.

FIN DE CONTRAT

La marche à suivre

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, ...)

Il doit être impérativement adressé et 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 aux heures convenues contractuellement dans le bail. A défaut, indiquez vos disponibilités à notre régie.

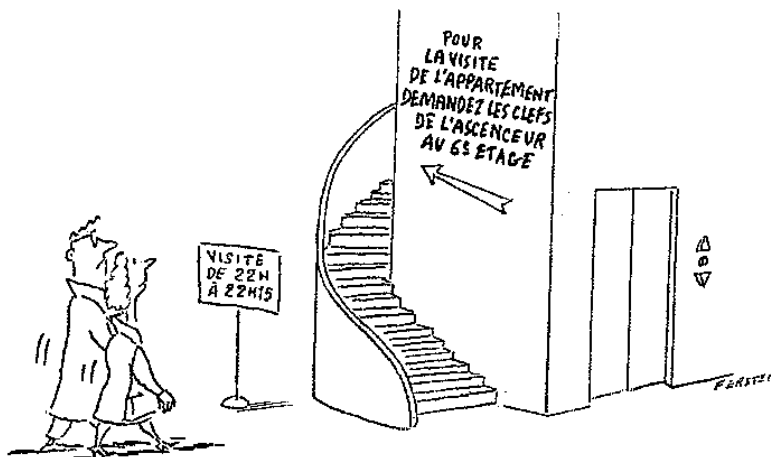
DEPOT DE GARANTIE

Il est restitué en fin de bail, dans un délai de **deux mois** de la remise des clés du locataire, déduction faite de toutes les sommes dont vous pourriez être débiteur envers le bailleur.

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

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

Veuillez également à bien préciser votre nouvelle adresse à la régie afin que vous soit restitué votre dépôt de garantie.



ABONNEMENTS

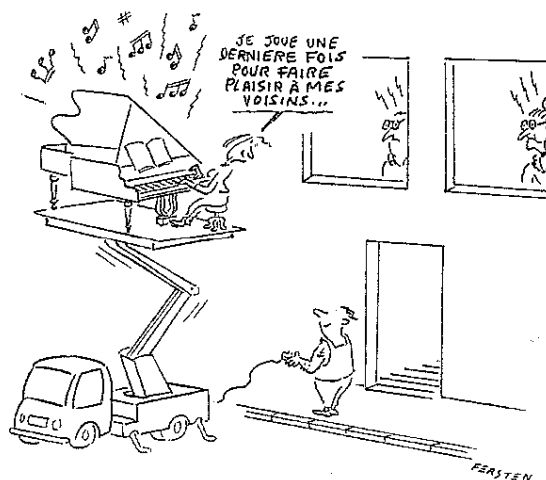
Sauf pour le téléphone, demandez une suppression des contrats en cours (gaz, électricité ...)

ASSURANCE

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

DEMENAGEMENT

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. Communiquez-leur votre nouvelle adresse

IMPOTS

Prévenez votre centre des impôts.

MAIRIE

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