

# LIVRET D'ACCUEIL DU LOCATAIRE

## DEMARCHES LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX : CONTRATS A SOUSCRIRE

Quand vous arrivez dans votre nouveau logement, veuillez à communiquer votre nouvelle adresse aux administrations et services publics comme le permet le site [www.changement-adresse.gouv.fr](http://www.changement-adresse.gouv.fr)

### Energies :

Veuillez prendre contact avec le service adéquat avant votre entrée dans les lieux (l'alimentation a pu être rompue) à qui il faut préciser le nom de l'ancien occupant. N'hésitez pas à vérifier la puissance souscrite. Pensez à nous informer de tout changement de fournisseur d'énergie.

### 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 macaron « petit téléphone » sigle des anciens PTT), le nom de l'ancien occupant et son numéro de téléphone. Si notre nouveau logement se situe dans le même secteur téléphonique que votre ancienne résidence, vous pouvez demander un transfert de ligne

### 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.

### 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 première demande.

### Ramonage – Entretien chaudière :

Vous devrez faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux 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 cabinet.

Chaque année, il est obligatoire de faire réviser sa chaudière ainsi que son installation (nettoyer & ramoner) : le conduit de cheminée de l'appareil de chauffage par un professionnel afin d'être couvert par l'assurance.

- Nettoyer la saleté, ce qui va lui faire retrouver son rendement originel
- Détecter les dysfonctionnements
- Prévenir d'éventuels accidents
- L'entreprise spécialisée contrôlera votre chaudière une fois par an et vous permettra de rentrer dans les normes.
- En cas de problèmes, l'entreprise s'engage à vous dépanner en cas de panne et à remplacer le matériel défectueux par du matériel neuf (souvent entièrement à la charge du propriétaire). Dans ce cas, il vous faut faire parvenir au plus vite le devis de réparation établi par l'entreprise au cabinet HL GESTION.

**Etablissement BELORGEY – 1 rue de Chaillés 92500 RUEIL MALMAISON – 01 47 51 24 97 – etsbelorgey@orange.fr  
VALDING : 21 bis rue Simphon 75018 PARIS – 06 07 56 62 90**

## ASSURANCES et VOTRE SECURITE

### La Législation en vigueur :

La loi du 6 juillet 1989 vous impose de souscrire une assurance multirisques habitation. Votre contrat d'assurance doit couvrir obligatoirement vos biens pour les dégâts causés par le feu, les explosions, l'eau et les catastrophes naturelles. Il doit également couvrir votre responsabilité civile, c'est-à-dire les dommages qui peuvent être causés accidentellement aux tiers, par vous, les personnes vivant sous votre toit, un animal ou un objet vous appartenant. La garantie vol n'est pas obligatoire mais fortement conseillée. Ce contrat doit concerner votre logement ainsi que ses dépendances (cave, garage etc...).

Le jour de la signature du bail, vous devez remettre une attestation d'assurance précisant la durée et les risques couverts. Chaque année, à la date anniversaire de votre contrat d'assurance, nous vous demanderons votre nouvelle attestation d'assurance annuelle qu'il vous faudra nous communiquer. En effet, nous vous rappelons que si vous n'êtes plus assuré, votre contrat de location prévoit la résiliation de votre bail.

### POURQUOI SOUSCRIRE UNE ASSURANCE ?

Le locataire est responsable de son logement. Un sinistre peut arriver et causer des dégâts importants dans l'immeuble, ou dans un autre logement ; les conséquences peuvent être dramatiques, notamment financièrement lorsqu'il s'agit d'indemniser des victimes, ou de payer les réparations des dégradations. Si vous êtes assuré, l'assurance prendra en charge la réparation des dommages matériels et le cas échéant vous indemnisera.

### QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE (DEGAT DES EAUX, ETC.) ?

Coupez l'eau en cas d'inondation et, si nécessaire, prévenez les secours. Assurez-vous de ne pas avoir causé de dégâts chez votre voisin du dessous.

Que vous soyez responsable ou non, vous devez, dans les 5 jours, remplir un « constat amiable dégâts des eaux » et en adresser un exemplaire à votre assureur dans un délai de 5 jours ouvrés (48h en cas de vol selon votre contrat avec le récépissé de la déclaration faite au commissariat) et au cabinet HL GESTION en indiquant les références de votre assureur, les causes du sinistre et les dommages apparents.

Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez les documents qui peuvent justifier la valeur des biens abîmés ou disparus (factures, photos, garanties...). N'effectuez aucune réparation ou travaux avant le passage de l'expert envoyé par la compagnie d'assurance

### QUE FAIRE EN CAS D'INCENDIE ?

#### **Si l'incendie se déclare dans votre logement**

- Fermez la porte de la pièce sinistrée et coupez l'arrivée de gaz
- Fermez la porte d'entrée sans la verrouiller
- Quittez votre logement et prévenez vos voisins
- Ne faites jamais demi-tour

#### **Si l'incendie se déclare dans votre immeuble**

- N'empruntez pas l'escalier
- Fermez les portes de votre logement et disposez des linges mouillés en bas des portes
- Mettez-vous à une fenêtre à la vue des secours
- Manifestez-vous dès l'arrivée des sapeurs-pompiers

### QUE FAIRE EN CAS DE FUITE DE GAZ ?

#### **Ayez les bons réflexes**

- Ouvrez les fenêtres et fermez l'arrivée de gaz
- Fermez la porte d'entrée sans la verrouiller
- Quittez votre logement et prévenez vos voisins
- Ne faites jamais demi-tour

#### **Évitez les risques d'étincelles**

- Ne touchez pas à aucun appareillage électrique (interrupteur, disjoncteur, sonnette, téléphone)
- Prévenez vos voisins sans utiliser la sonnette
- Ne prenez pas l'ascenseur

*Attention aux idées préconçues ! La fumée fait plus de dégâts que les flammes et tue rapidement.  
N'empruntez en aucun cas l'ascenseur ni un escalier enfumé et baissez-vous près du sol pour respirer*

### CABINES D'ASCENSEUR : GARDEZ VOTRE CALME

Malgré le contrôle et l'entretien régulier des ascenseurs, il peut tomber en panne.

- Si vous êtes à l'intérieur, appuyez sur le bouton « Alarme » et suivez les consignes pour être évacué dans les meilleurs délais.
- Si vous êtes à l'extérieur, prévenez votre correspondant local ou composez le numéro d'urgence affiché sur l'ascenseur en cas d'incident et prévenez le cabinet HL GESTION.

## L'ENTRETIEN COURANT DE VOTRE LOGEMENT QUI FAIT QUOI ?

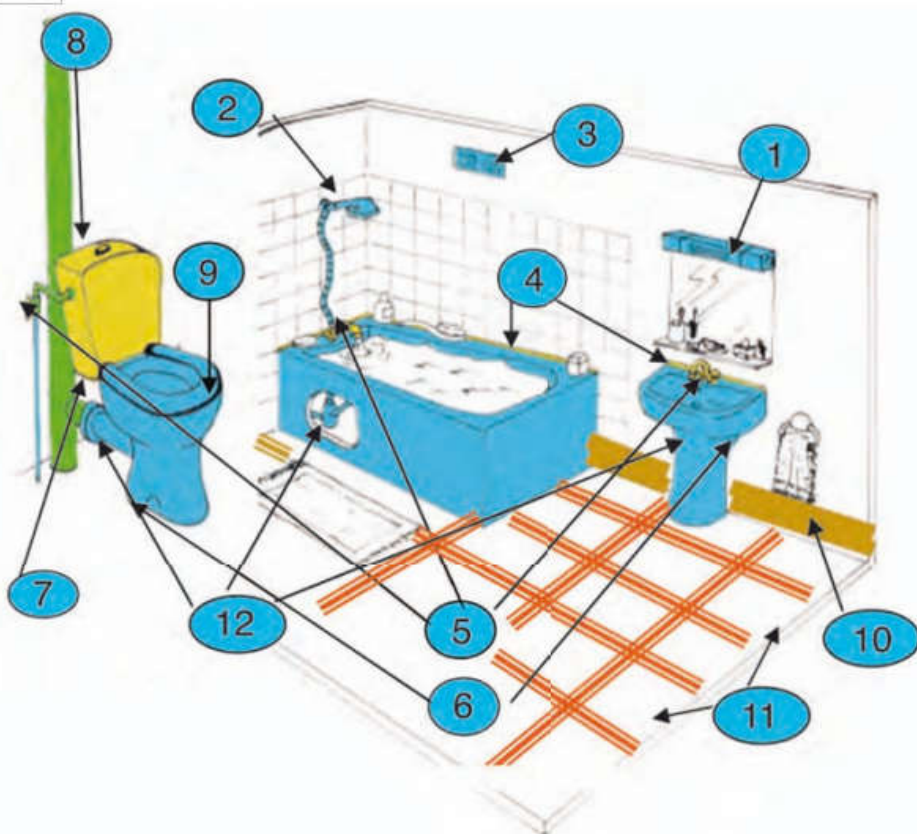
### La Législation en vigueur :

Le Décret N°87-712 du 26 août 1986 énumère les réparations dites locatives (annexe de votre bail)

La loi du 6 juillet 1989 dispose que votre propriétaire doit vous remettre un logement en bon état d'entretien. Or il vous appartient de maintenir en bon état de propreté les locaux qui vous sont loués et de conserver en bon état de fonctionnement leurs équipements.

### EN PRATIQUE – ENTRETIEN TYPE DES PIÈCES HUMIDES

#### **L'entretien des pièces humides exemples de réparations locatives**



#### Légende

1. Remplacement des tubes lumineux et ampoules
2. Entretien et remplacement du tuyau flexible et de la douchette
3. Nettoyage des bouches VMC et grilles d'aération
4. Réfection des joints d'étanchéité
5. Entretien réparation de la robinetterie et détartrage des brise-jets
6. Maintien de la bonne fixation des appareils sanitaires et détartrage
7. Vérification ou remplacement du joint d'étanchéité du réservoir
8. Remplacement des joints, flotteurs et joints cloche des chasses d'eau
9. Entretien et remplacement des abattants des W.C
10. Refixation des plinthes
11. Entretien des sols
12. Dégorgement des canalisations privées
13. Etc.

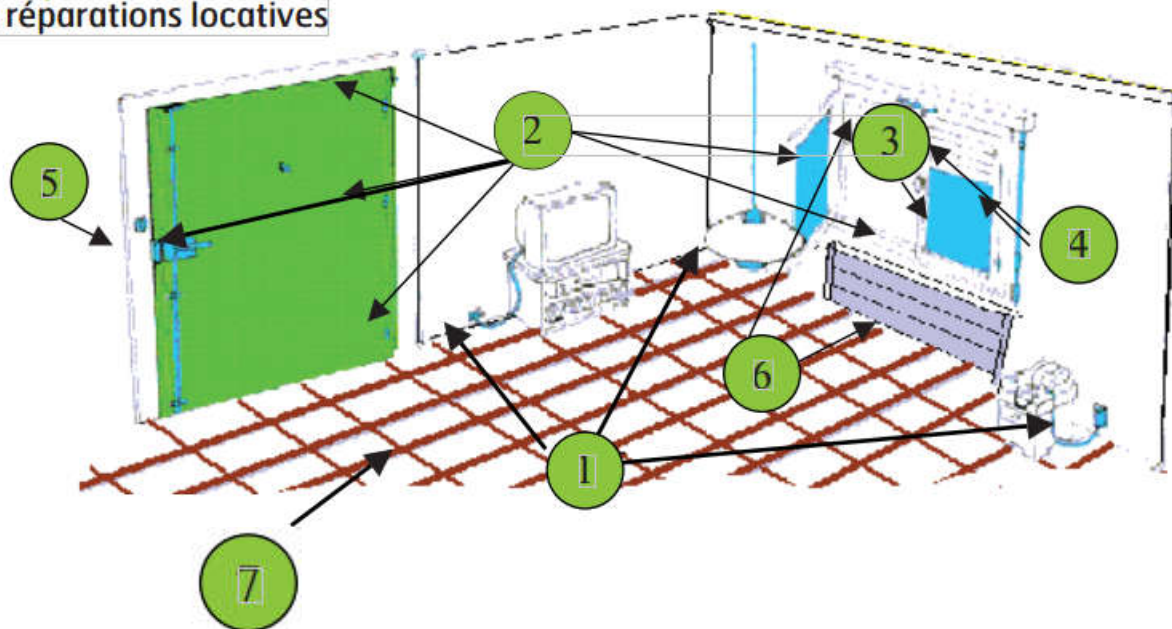
## PERSONNALISATION DU LOGEMENT – INFORMATIONS IMPORTANTES

Vous pouvez procéder à des embellissements mais ils ne doivent pas être trop personnalisés, notamment au niveau des couleurs. Ne collez pas de moquette sur des parquets, ne peignez pas les poutres vernis ni les briques, et ne transformez pas les lieux sans l'accord de votre propriétaire. En cas de doute, il est préférable de consulter le cabinet HL GESTION.

Ne posez pas d'antenne parabolique sur vos fenêtres ou balcon sans accord préalable. Toute installation d'antenne extérieure individuelle sera soumise à l'autorisation de la copropriété

## EN PRATIQUE – ENTRETIEN TYPE DES PIÈCES SECHES

### L'entretien des pièces sèches exemples de réparations locatives



#### 1. Electricité :

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, ampoules et tubes luminescents, douilles et remplacement des moulures électriques.

#### 2. Portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières, entretien des joints souples d'étanchéité, menues réparations des boutons et poignées de portes et des gonds. Si vous percez les fenêtres en PVC (plastique) pour y installer vos supports de rideaux, par exemple, vous supprimez toute leur étanchéité (fenêtres PVC percées = fenêtres cassées dont la réparation ou le remplacement sera à votre charge)

#### 3. Vitres :

Réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées (attention au double vitrage).

#### 4. Stores et volets :

Remplacement de manivelles ou sangles et systèmes de fermeture et quelques lames.

#### 5. Serrures et verrous de sécurité :

Graissage, remplacement de petites pièces et des clefs détériorées ou égarées.

#### 6. Ventilation et chauffage :

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) et la ventilation statique (grilles situées en haut ou en bas des murs des pièces de votre logement) assurent le renouvellement de l'air frais. Nettoyez régulièrement les bouches d'aération et ne les bouchiez sous aucun prétexte, sinon vous risquez de voir apparaître très rapidement des moisissures.

#### 7. Revêtement de sol :

Entretien, remplacement et remise en état de quelques dalles de sol (trous), raccords et lames de parquet, nettoyage des taches.

#### 8. Plafonds et murs :

Maintien en état de propreté.

BIEN VIVRE ENSEMBLE & LES ECO-GESTES : Le respect de ces quelques règles élémentaires rendra la vie agréable à tous

### LES NUISANCES SONORES

Respectez vos voisins et votre environnement en faisant attention aux bruits et aux personnes à qui vous permettez d'entrer dans l'immeuble. Le bruit est l'une des principales sources de nuisance de la vie en communauté, qu'il faut limiter de jour comme de nuit.

Évitez les sources de bruit la nuit (télévision, Hifi, etc.) entre 22h et 7h, soyez aussi vigilant dans la journée, que ce soit dans votre logement ou les parties communes. Si vous devez exceptionnellement faire du bruit (fête ou travaux), prévenez vos voisins à l'avance : ils apprécieront le fait d'avoir été mis au courant et sauront que la gêne est passagère.

### LA PROPRETÉ DES LIEUX : pour un cadre de vie agréable

- Évitez de salir et d'abîmer votre environnement.
- N'encombrez ni les balcons, loggias ou parties communes avec des objets divers tels que vélos, poussettes, objets destinés à être jetés, linge, etc.
- N'étendez pas votre linge aux fenêtres.
- Déposez les ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet après les avoir convenablement ensachées. Ne les posez pas à côté des containers.

### LES ANIMAUX DE COMPAGNIE

Veillez à ce que vos animaux n'entraînent pas de nuisance sonore et ne dégradent pas les parties communes, les espaces verts ou les parties privatives. Ils sont sous votre responsabilité et doivent rester sous votre surveillance.

### DESINSECTISATION

Même des lieux d'habitation très propres peuvent être infestés par des insectes.

Il peut s'agir :

- d'insectes volants : mites, mites alimentaires, mouches, moustiques, guêpes ;
- d'insectes rampants : cafards, fourmis, punaises, cloportes et poissons d'argent ;
- ou encore d'insectes xylophages, qui s'attaquent au bois : termites, capricornes des maisons.

Quelques conseils de base sont utiles pour protéger votre logement :

- Ranger tous les aliments hors de portée des insectes : les mettre au réfrigérateur ou dans des boîtes hermétiques.
- Ne jamais laisser de vaisselle sale dans l'évier, surtout si elle trempe dans un peu d'eau.
- Nettoyer avec une éponge imprégnée d'eau de javel les surfaces de la cuisine, les placards et les coins sombres.
- Veiller à ce que la poubelle soit fermée hermétiquement.
- Passer soigneusement l'aspirateur dans les coins et recoins.



### AÉRER RÉGULIÈREMENT

Il est nécessaire d'aérer régulièrement pour assainir son environnement.

L'air intérieur d'un logement est souvent plus pollué que l'air extérieur. Pour votre santé, il est donc essentiel d'aérer votre logement tous les jours afin d'y apporter de l'air frais, d'évacuer les odeurs ou la fumée et d'éliminer l'humidité.

Si vous constatez des traces noires autour des prises de courant et des plinthes, ou que des moisissures apparaissent, cela signifie que votre logement est mal aéré.

### LE TRI SÉLECTIF DES DÉCHETS

Le recyclage des déchets permet de préserver les ressources naturelles tout en réduisant la consommation d'énergie. Les consignes de tri peuvent être différentes d'une commune à l'autre, tout comme la couleur des couvercles mis à votre disposition. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie. De nombreuses collectivités éditent et distribuent des guides du tri indiquant où et comment jeter ses déchets.

## LA VIE DU BAIL

### I - LE LOYER et LES CHARGES

Il est de votre obligation de régler votre loyer au terme convenu par le bail et, ce, même si vous n'avez pas reçu votre avis d'échéance. Le non-paiement pourra entraîner la résiliation du bail avec des frais à votre charge.

#### *LES DIFFERENTS MOYENS DE PAIEMENT MIS A VOTRE DISPOSITION*

##### Le prélèvement automatique

Votre loyer et vos charges seront débités automatiquement tous les mois au 10 sur votre compte bancaire. Vous n'avez plus de chèque à remplir et envoyer. C'est le moyen de paiement idéal, sûr et pratique. Contactez le cabinet HL GESTION pour le mettre en place, c'est gratuit ! Un formulaire d'autorisation de prélèvement dûment complété ainsi qu'un RIB vous seront simplement demandés.

##### Le chèque bancaire

Chaque mois, n'oubliez pas de renvoyer par la Poste au cabinet HL GESTION votre chèque dûment rempli et signé, accompagné du papillon joint à votre avis d'échéance.

##### Le virement ponctuel ou permanent

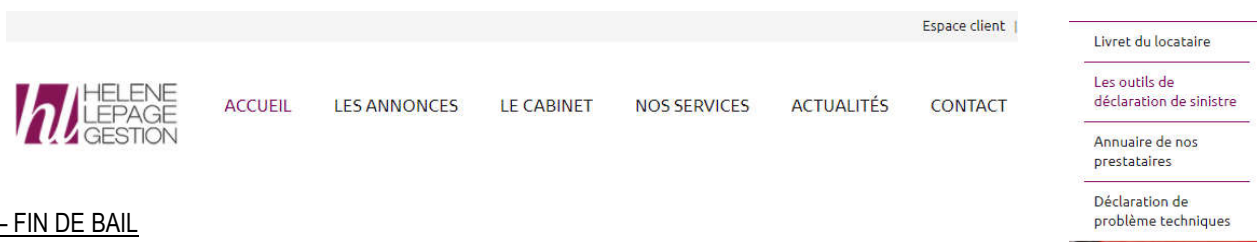
Vous pouvez faire un virement mensuel sur le compte bancaire suivant en n'omettant surtout pas d'indiquer votre numéro de locataire avec votre nom sur le libellé afin que votre règlement soit bien affecté :

RIB : 40978 – 00085 – 14225720004 – 69 // IBAN : FR76 4097 8000 8514 2257 2000 469 // BIC : BSPFFRPPXXX  
Domiciliation : LA PALATINE Filiale PRI 74 rue saint Lazare 75009 PARIS

### II – COMMUNICATION AVEC LE CABINET HL GESTION

Il faut absolument signaler tout dysfonctionnement / anomalie / sinistre au cabinet HL GESTION par mail afin que le bon prestataire vous soit adressé. Tous vos documents et informations sont à disposition sur le site [www.hlgestion.fr](http://www.hlgestion.fr) sur l'ESPACE CLIENT et sur le menu « NOS SERVICES »

NOS SERVICES ACTU



### III – FIN DE BAIL

Le congé : Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception, au moins trois mois avant votre départ (or dispositions prévus par la nouvelle Législation en vigueur). Il doit être impérativement signé par tous les titulaires du bail.

Visite de l'appartement : Durant le délai de préavis, vous devez laisser visiter l'appartement au heures convenues contractuellement dans le bail. A défaut, indiquez vos disponibilités au cabinet HL GESTION.

Déménagement : Veillez à respecter les parties communes (escaliers, ascenseur, etc.) pour éviter d'engager votre responsabilité. Tous les dégâts vous incomberont.

Remboursement du dépôt de garantie : Il est restitué en fin de bail, 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. Une provision à hauteur de 10% de celui-ci sera conservée jusqu'à l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale de l'immeuble soumis au régime de la copropriété.

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. L'état des lieux de sortie est établi à la sortie du locataire qui doit être concomitante avec la restitution des clés et la fin du bail.