

Par notre Cabinet, vous venez de trouver un logement et de signer un engagement de réservation.

Nous voulons que vous soyez satisfaits de nos services ; votre propriétaire ou le gérant de ses biens désire entretenir avec vous des relations harmonieuses pendant toute votre location. Ceci suppose évidemment que vous connaissiez parfaitement vos droits et vos obligations. La lecture de votre bail et de ce guide pratique vous donnera toutes informations utiles.

1. AVANT L'ENTREE DANS LES LIEUX

1.1. AVANT DE SIGNER VOTRE BAIL

Lisez très attentivement ce guide pratique et le spécimen de bail que nous vous remettons avant signature : demandez-nous toutes explications sur les clauses de ce bail.

1.2. DOCUMENTS A FOURNIR

1.2.1. avant la signature du bail :

- fiche de candidat-locataire dûment complétée, certifiée et signée,
- fiche familiale d'état civil, carte d'identité, carte grise véhicule
- certificat de location signé par votre précédent propriétaire ou son garant,
- si vous êtes salarié : les trois derniers bulletins de salaire ou, si vous venez de rentrer dans une entreprise : une attestation de salaire et d'embauche sans période d'essai,
- si vous n'êtes pas salarié : attestation de votre Expert-Comptable sur vos derniers revenus ou votre dernière feuille d'impôt sur le revenu,
- R.I.B.
- engagement de caution (en cas de besoin).

1.2.2. à la signature du bail :

- la police d'assurance "multirisques" relative au logement que vous avez loué,
- l'engagement de votre agent d'assurances de nous aviser de toute suspension ou résiliation de ladite police.

VOTRE QUITTANCEMENT MENSUEL (loyers + charges + T.D.B.) NE DOIT PAS DEPASSER 25 % ENVIRON DE VOS RESSOURCES MENSUELLES, HORS PRESTATIONS SOCIALES.

1.3. SIGNATURE DU BAIL ETAT DES LIEUX REMISE DES CLES

Après réception des pièces demandées :

- le bail, désormais obligatoirement écrit, est établi en quatre exemplaires :
 - un pour vous,
 - un pour le garant (éventuel),
 - un pour votre propriétaire,
 - un pour votre gérant
- les clés vous sont alors remises après règlement des sommes dues.

- un constat d'état des lieux, effectué avec votre concours et rédigé avec précision, évite ensuite toutes contestations.

La remise des clés et le constat d'état des lieux peuvent être effectués de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 heures tous les jours de la semaine à l'exception du samedi et dimanche et jours fériés.

2. PENDANT VOTRE LOCATION

2.1. REGLEMENT INTERIEUR D'IMMEUBLE (si vous avez loué un appartement)

1/ Utilisation et encombrement des parties communes :

Chacun des occupants peut user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres occupants.

Les livraisons de matières sales et encombrantes doivent être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne doit pas être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Les parents doivent interdire à leurs enfants de jouer dans les parties communes de l'immeuble (escaliers, vestibules, couloirs des caves, etc...) et d'écrire sur les murs, rampes, etc...

Aucun des occupants ne doit encombrer l'entrée de l'immeuble, les paliers, l'escalier, la cour et autres parties communes ni y laisser séjourner quoi que ce soit. Il est interdit de laisser stationner dans la cour commune : camions, camionnettes, caravanes, camping-car, remorques, vélos, motos.

2/ Tranquillité de l'immeuble :

Tous les bruits (appareils ménagers, moteurs, télévision, cris, chants, instruments de musique) sont interdits lorsqu'ils sont de nature à troubler la tranquillité des occupants et plus particulièrement **à partir de 22 heures.**

Le port des chaussons ou de babouches en appartement peut parfois suffire à maintenir des relations de bon voisinage.

3/ Animaux :

Il est rigoureusement interdit de laisser circuler librement les animaux domestiques dans les parties communes de l'immeuble, ou de laisser aboyer les chiens dans les parties privatives.

4/ Utilisation des fenêtres, balcons, loggias et autres :

Aux fenêtres, balcons, loggias, il ne doit être mis ni linge ni objet pouvant nuire à la propreté, à la sécurité ou à l'harmonie de l'immeuble.

5/ Ramonage :

Le ramonage est une obligation annuelle de l'occupant qui doit faire réaliser les travaux par l'entreprise de son choix.

6/ Portes de garages :

Elles doivent être toujours fermées après l'entrée et la sortie des véhicules. Les garages ne peuvent servir qu'au remisage. Il ne doit y être exploité aucun atelier de réparations. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins du départ et de la rentrée des véhicules.

7/ Responsabilité :

Tout occupant est responsable à l'égard des copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

2.2. VIDE ORDURES OU SORTIE POUBELLES : règles élémentaires d'utilisation

Un vide-ordures ne peut et surtout ne doit pas être utilisé dans les mêmes conditions qu'une simple poubelle.

1/ Aucun liquide ne doit être versé dans le vide-ordures ; le vidoir doit être nettoyé à l'aide d'une éponge humide.

Tous les objets dont la chute est bruyante doivent être préalablement emballés en petits paquets de façon à ce que leur évacuation se fasse par simple fermeture du vidoir donc sans bruit (qui incommoderait les voisins) :

2/ Tous les déchets alimentaires : marc de café, épluchures de légumes etc... qui encrassent les gaines des vide-ordures et souillent au passage les vidoirs des étages inférieurs,

- tous les résidus : poussières de balayage, contenu des sacs d'aspirateurs et des cendriers,

3/ Il est défendu d'y jeter les bouteilles et récipients en verre qui, non seulement font du bruit en tombant, mais peuvent aussi blesser par leurs éclats, les personnes chargées du service des poubelles. Tous ces objets et récipients en verre doivent être descendus à la main et placés dans les poubelles en service.

4/ Par mesure d'hygiène, les couches d'enfants et autres serviettes ou linges à jeter souillés, ne peuvent être évacués par le vide-ordures que si, après emballage indispensables, leur volume n'est pas excessif par rapport aux dimensions des vidoirs.

5/ Enfin, il va de soi que le vide-ordures ne doit pas être utilisé après 22 heures.

6/ Containers ordures ménagères :

S'il en existe, les ordures préalablement mises en sacs ne pourront être évacuées à l'extérieur de l'immeuble que lorsque le préposé aura sorti les containers.

7/ Sortie poubelles :

Il est évident que les sacs poubelles ne doivent être sortis devant la porte de l'immeuble que le soir après 20 heures tout autant que le ramassage municipal soit assuré. Sont donc exclues les sorties les dimanches et jours fériés.

2.3. REPARATIONS LOCATIVES

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

La liste énonciative et non limitative vous a été fournie en annexe de votre bail.(Décrêt du 26/08/87).

Consultez-la avant de demander notre intervention pour d'éventuelles réparations.

S'il s'agit de réparations locatives, appelez l'entreprise de votre choix.

Si vous prenez l'initiative de refaire les tapisseries, vous devez obligatoirement au préalable décoller les tapisseries anciennes. Il ne sera pas accepté de crépis autre sur support papier.

En fin de location, avant de quitter les lieux, vérifiez que toutes les douilles en plafond sont en place.

Toute réclamation doit être présentée par écrit en indiquant votre numéro de téléphone.

2.4. HUMIDITE : INFILTRATIONS D'EAU - CONDENSATION - V.M.C.

Votre logement peut être affecté d'humidité. Ne confondez pas les infiltrations d'eau, assez rares, et les phénomènes de condensation, assez fréquents.

INFILTRATIONS D'EAU :

Celles-ci peuvent se produire au niveau de vos plafonds ou de vos murs :

- soit par suite d'un défaut d'étanchéité aux eaux pluviales à travers la toiture ou les murs de façade : vous devrez alors immédiatement nous en aviser par écrit (ou votre propriétaire si nous ne sommes pas gérants de votre logement).

- soit par suite d'une rupture de canalisation ou du débordement d'un appareil sanitaire de l'appartement situé au-dessus du vôtre : vous devrez dans ce cas prendre contact avec votre voisin à qui il appartient de faire cesser la cause du dommage et vous établirez avec lui un constat amiable de dégât des eaux à trois feuillets, fourni par votre assureur, le premier feuillet étant à retourner à ce dernier avec un devis de réparation, le second étant destiné à l'assureur de votre voisin et le troisième nous étant destiné.

Les infiltrations d'eau se manifestent par des taches humides souvent concentriques qui vont en s'élargissant si la cause persiste ; leur apparition est en général simultanée à l'évènement qui les produit.

.../...

PHENOMENES DE CONDENSATION :

Ceux-ci se manifestent par des points de moisissure qui finissent par faire des taches importantes s'ils ne sont pas immédiatement traités. Leur apparition n'est pas liée, en général, à un problème d'infiltration d'eau.

Très souvent, lorsqu'il y a condensation, les vitres des fenêtres sont très embuées, voire même trempées.

Très schématiquement, on peut dire que si l'humidité due aux infiltrations d'eau vient de l'extérieur de votre logement, par contre, les phénomènes de condensation sont produits par de l'eau qui vient de l'intérieur (vapeurs de cuisine, salle de bains, buée du corps humain ou des animaux...).

Pour éviter cette condensation, il faut associer en permanence chauffage et ventilation du logement (même si cela augmente votre note de chauffage...). En effet, si l'air du logement est insuffisamment chaud; les vapeurs d'eau vont se déposer sur les parties froides (vitres, parois exposées au nord, allèges des fenêtres, etc....).

Lorsque la moisissure s'est produite, il faut la tuer aussitôt en brossant la tache puis en tamponnant l'endroit avec un chiffon humecté d'un liquide composé pour : 1/3 d'eau, 1/3 de vinaigre blanc et 1/3 d'eau de javel.

QUELQUES CONSEILS ANTI-CONDENSATION ET ... SECURITE !

* Ne laisser jamais la porte de la cuisine ou de la salle de bains ouverte sur les autres pièces pendant que vous cuisinez ou que vous donnez le bain des enfants.

* Les bouches de ventilation (entrée et sortie d'air) avec ou sans V.M.C. (Ventilation mécanique contrôlée) installées dans les portes, les fenêtres, les coffres de volets roulants ou dans les murs ne doivent jamais être obstruées et leur entretien doit être assuré par vous pour laisser passer l'air en permanence. Il y va non seulement de l'hygiène du local mais de la sécurité.

* Si votre logement est équipé d'une V.M.C., vous devez laisser celle-ci fonctionner, sans arrêt, nuit et jour, et toute l'année (en cas de chauffage au gaz l'interruption de la V.M.C. serait très DANGEREUSE). Grâce à ce système, l'air ambiant est renouvelé constamment : il pénètre dans chaque appartement par les bouches d'air pratiquées en façade et en partie haute (généralement dans les coffres de volets roulants) des pièces habitables et est aspiré par les bouches d'extraction qui sont situées dans les pièces d'eau (cuisines, salle de bains, W.C.) ceci grâce à un moteur "aspirant" qui est placé sous la toiture de l'immeuble. Ce système, qui est sous contrat permanent d'entretien et de vérification annuels, demande un équilibrage délicat qui interdit tout branchement d'appareil quelconque sur les bouches d'extraction. Evidemment, ces bouches d'extraction comme celles d'entrée d'air ne doivent jamais être obstruées et doivent être périodiquement nettoyées de toute poussière.

Les phénomènes de condensation étant liés pour majeure partie au mode d'habitation du logement, nous ne pouvons pas intervenir pour y remédier, sauf cas exceptionnels, et vous serez responsables en général des dégradations en découlant.

.../...

Une bonne ventilation et un chauffage constant des appartements sont la meilleure garantie contre les phénomènes de condensation.

2.5. CHARGES LOCATIVES

La liste vous a été fournie en annexe de votre bail.

Vous recevrez annuellement le détail chiffré de ces charges pour votre logement.

2.6. ATTENTION AUX FUITES.... !

Les dépenses d'eau constituent, après celles du chauffage, le poste le plus onéreux dans le budget d'exploitation d'un immeuble.

CE QU'ELLES COUTENT :

En considérant le prix du m³ d'eau froide (estimation actuelle en moyenne à 13 Frs) voici ce que vous coûtent certaines négligences :

Un robinet qui coule goutte à goutte consomme 4 litres par heure représentant une dépense annuelle de ~~1000~~ en eau froide.

Un robinet mal fermé, laissant échapper un très petit filet d'eau et qui débite 16 Litres par heure, coûtera par an ~~2000~~ en eau froide.

Une chasse d'eau de WC présentant une fuite d'importance moyenne, débite 25 litres par heure, entraînant une dépense de ~~3000~~ chaque année.

Pour réaliser des économies : surveillez attentivement vos robinets et changer les joints fréquemment.

2.7. CONSERVEZ PRECIEUSEMENT VOS FACTURES D'EQUIPEMENT

En fin de location, avant de démonter certains équipements que vous auriez pu effectuer dans les locaux loués (barres de rideaux, glace-miroir au dessus du lavabo, tablettes, porte-serviettes...) interrogez-nous : nous pourrions éventuellement vous proposer de vous les acheter.

2.8. REGLEMENTS FINANCIERS

Vos règlements doivent évidemment être effectués ponctuellement aux échéances prévues à votre bail.

Pour connaître les montants à régler : reporter-vous au premier décompte que nous vous avons remis et ensuite au bordereau de révision annuelle.

TRES IMPORTANT ! ~~Au dos de votre chèque, ne mettez pas d'imprimer votre numéro informatique de banque.~~