

GUIDE DU LOCATAIRE

Un locataire "averti" en vaut deux



Voici quelques conseils pour :

- la constitution de votre dossier de candidature X
- votre installation X
- votre départ X

Vous voulez connaître :

- vos droits et obligations en tant que locataire X
- Qui paye les charges et l'entretien de votre appartement. X

Vous êtes intéressé par une location, voici la liste des documents à fournir :

- Une photocopie de la carte d'identité
- Les trois derniers bulletins de salaire ou justificatifs de revenus
- Une quittance de loyer de l'appartement actuel
- Un relevé d'identité bancaire

Lors de la signature du bail, il vous sera demandé une attestation d'assurance habitation.



VOICI QUELQUES CONSEILS AFIN DE FACILITER VOTRE INSTALLATION :

Un rendez rendez-vous vous sera proposer pour :

- signer votre bail
- faire l'état des lieux

2) Pensez à souscrire vos différents abonnements (électricité, gaz, eau

3) Pensez à informer les différentes administrations de votre changement d'adresse :

4) Pensez à prendre soin des parties communes :

Lors de votre emménagement penser à prendre des précautions pour que les parties communes (ascenseur, couloir, escalier...) ne soient pas endommagées.

VOTRE DEPART

- doit être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant votre départ,
- peut être ramenée à 1 mois (sur justificatifs) en cas de mutation au sein de la même entreprise, perte d'emploi ou pour des raisons médicales pour les personnes de plus de 60 ans
- Prenez rendez-vous pour l'état des lieux
- Pensez à résilier vos différents abonnements (électricité, gaz, eau, téléphone, ...)

• Informez les différentes administrations :

- Impôts
- CAF
- la poste (le changement d'adresse sera pris en compte par la poste 4 jours ouvrables après avoir été signalé)

Le déménagement, l'état des lieux...

- Pensez à débarrasser cave, grenier, terrasse ou balcon, garage...
- Vous avez apprécié de rentrer dans un appartement propre, pensez aux suivants... -
- Lors de l'état des lieux, votre loyer doit être intégralement réglé

Pensez à communiquer votre nouvelle adresse à votre bailleur, il pourra ainsi vous rembourser votre caution dans un délai de 2 mois maximum (après le terme de votre dédite).



DROITS ET DEVOIRS :

DU PROPRIETAIRE	DU LOCATAIRE
Le propriétaire doit entretenir les locaux afin que le locataire puisse en jouir selon l'usage prévu par le contrat.	Le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements mentionnés sur le bail et sur l'état des lieux (notamment l'entretien des appareils au gaz).
Le propriétaire est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.	Le locataire doit régler son loyer et ses charges locatives suivant la périodicité figurant sur le bail.
Le propriétaire doit faire les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état des locaux loués.	Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Celui-ci doit adresser au propriétaire chaque année son attestation d'assurance.



FRAIS INCOMBANT :

DU PROPRIETAIRE	DU LOCATAIRE
Les charges qui visent à la conservation en l'état du bien ou à son amélioration.	Les dépenses de produits consommables (eau, électricité, combustibles, fournitures d'entretien, ampoules, produits d'hygiène...)
Les frais liés à la gestion et à l'administration de l'immeuble.	Les charges engagées par le propriétaire et récupérables sur le locataire telles que définies par le décret 87-713 du 26 août 1987.
Les frais liés à la vétusté ou à une malfaçon, les grosses réparations et gros travaux, l'installation de nouveaux équipements, les réparations des actes de vandalisme.	Les dépenses d'entretien courant et menues réparations (collectives et privatives). L'entretien courant de propreté.
Les mises aux normes rendues obligatoires par l'application des lois ou règlements. Les dépenses liées à la sécurité.	Les menues réparations (joints, flexibles, fusibles, mastic...) et l'entretien courant des revêtements intérieurs (sol, mur, plafond).
Le remplacement de robinets, volets, fenêtres, chaudières, cumulus, convecteurs...	Les contrats d'entretien pour les appareils de chauffage (chauffage, chauffe-eau, cuisinière, conduit de cheminée..).
Les taxes foncières (à l'exception des baux commerciaux)	Les taxes locatives : taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

A la fin du bail, les frais de remise en état sont à la charge du locataire s'il s'agit d'un manque d'entretien ou de dégradations particulières. En revanche, la vétusté et l'usure normale des équipements et revêtements d'intérieurs restent à la charge du propriétaire.

