

Le guide du locataire

Votre contrat de location

Votre contrat vient d'être signé. En fixant les droits et obligations réciproques, ce contrat vous engage. Nous vous invitons donc à le conserver soigneusement.

Votre dépôt de garantie : montant et restitution

Vous avez versé un dépôt de garantie équivalant à un mois de loyer hors charges. Lors de votre départ, cette somme vous sera restituée dans un délai de 2 mois maximum, déduction faite s'il y a lieu des sommes restant dues ou à devoir.

Votre assurance multirisque habitation

Vous devez obligatoirement souscrire un contrat d'assurance destiné à couvrir votre responsabilité locative avant l'entrée dans votre nouveau logement. Chaque année, un justificatif doit être envoyé (à la date anniversaire de votre bail). À tout moment, il peut vous être demandé. Le défaut de production de ce justificatif est un motif de résiliation de votre bail. Votre contrat d'assurance doit couvrir les dommages consécutifs à un dégât des eaux, à un incendie ou à une explosion. Systématiquement incluse dans les contrats Multirisques Habitation, cette garantie permet aux victimes des dommages dont vous seriez responsable d'être indemnisées par votre assureur.

L'état des lieux de votre nouveau logement

Ce document décrit, en détail, l'état de votre logement à votre entrée. Conservez-le bien, il vous servira de référence lors de votre état des lieux de départ.

VOTRE BAIL

Cas général :

Vous êtes en possession d'un bail d'une durée de 3 ou 6 ans. Arrivé à échéance, le bail est reconduit tacitement. Si vous le souhaitez, vous avez la possibilité de le résilier à tout moment par lettre recommandée avec un préavis de trois mois, réduit à un mois dans certains cas bien définis (mutation, perte d'emploi...). Le propriétaire ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail et avec un préavis de six mois.

Cas particulier :

Vous aménagez dans un meublé ?

Une location est meublée lorsque le logement (maison, appartement, chambre...) est équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante. Dans ce cas, la durée du bail est d'un an, ou de 9 mois pour un étudiant (au lieu de 3 ans pour un bail classique). Vous êtes soumis à un préavis d'un mois en cas de départ (au lieu de 3 mois pour un bail classique). Vous bénéficiez d'un préavis de 3 mois en cas de congés donné par votre bailleur, qui ne prendra effet qu'à l'expiration du contrat de location.

Vous avez fait le choix DE la colocation ?

Le bail est établi entre le propriétaire d'une part et chacun des colocataires d'autre part (tous les noms doivent être mentionnés et chacun doit avoir signé le bail). Les colocataires sont solidairement liés entre eux. Il faut bien comprendre que tout défaut de comportement de l'un des colocataires affectera la location de tous. Ex : Si l'un des colocataires ne paie pas sa part du loyer, tous les colocataires sont responsables du paiement de l'intégralité du loyer au propriétaire.

Votre quittance de loyer :

Elle vous est adressée tous les mois avec le nouvel appel de loyer. Elle reprend le détail de la facturation du mois précédent. Son édition atteste du paiement du loyer du mois précédent.

Le loyer à régler :

Le bail a clairement fixé le montant de votre loyer. Il est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois. Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Que sont les provisions sur charges :

Elles concernent les dépenses communes à la résidence (eau et électricité des parties communes, ascenseur, espaces verts...) et parfois votre consommation individuelle en eau. Les charges sont payables par provisions mensuelles et sont régularisées annuellement en fonction des charges réelles.

La régularisation des charges : comment cela fonctionne ?

Cela consiste à faire, chaque année, la différence entre le montant des dépenses réelles de l'année écoulée et le montant des provisions versées tous les mois. **Cette différence est la base de la régularisation des charges.** Les pièces justificatives des dépenses sont disponibles durant un mois auprès de votre gestionnaire à compter de la date de réception du décompte de charges locatives.

DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

La fourniture d'eau et d'électricité

Pour bénéficier de ces services dès votre entrée dans les lieux, il convient que vous en fassiez la demande préalablement auprès des distributeurs respectifs (fournisseur d'eau et d'électricité). Un simple appel téléphonique ou une demande sur le web vous permettra de bénéficier rapidement des ouvertures de compteurs.

Deux cas peuvent se présenter :

- **Votre logement est immédiatement opérationnel** car aucune coupure préalable n'a été demandée, il vous suffit alors de remettre en marche le disjoncteur d'électricité et l'arrivée d'eau. En cas de compteur collectif, nos services auront déjà réalisé les relevés d'usage. En revanche, s'il s'agit de compteurs individuels, n'oubliez pas de faire un relevé précis des index qui y figurent. Vos fournisseurs d'eau et d'électricité vous le demanderont.
- **Vos compteurs ne sont pas activés**, soit parce que le logement est neuf ou que le locataire précédent a demandé la fermeture des compteurs. Dans ces cas, il convient de contacter directement votre fournisseur d'eau et d'électricité pour que leurs équipes procèdent aux ouvertures appropriées.

Avez-vous pensé à effectuer votre changement d'adresse ?

Tout d'abord auprès de La Poste, mais aussi à destination des établissements suivants :

- ❖ Caisse d'Allocations Familiales
- ❖ Caisse de Sécurité Sociale
- ❖ Mairie (listes électorales)
- ❖ Préfecture (carte grise)
- ❖ Centre des impôts
- ❖ Banques
- ❖ Compagnies d'assurances...

La taxe d'habitation :

Vous êtes redevable chaque année de la Taxe d'habitation inhérente au logement que vous occupez au 1^{er} janvier de l'année en cours.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères :

La Taxe foncière est due par le propriétaire. **Seule la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères est une charge locative et vous sera réclamée, une fois par an, en complément de votre loyer.**