



LE LIVRET DU LOCATAIRE

FONCIA IPM
45 avenue Victor Hugo
93538 Aubervilliers

Tél : 01 82 30 52 00

SOMMAIRE

Vos interlocuteurs chez Foncia IPM	4
Votre entrée dans les lieux	6
Votre vie au quotidien	9
Sécurité	19
Développement Durable	23
Les échos gestes	25
Vous quittez votre logement	28

FONCIA INSTITUTIONNAL PROPERTY MANAGEMENT

Foncia IPM offre une gamme de prestations pour le compte de clients institutionnels, propriétaires de patrimoine, gestionnaires d'actifs immobiliers et de fonds dédiés étrangers. Cet ensemble de services permet d'optimiser la gestion technique, locative, administrative, juridique et comptable dans le cadre d'un mandat de gérance (facturation des loyers, encaissement, renouvellement de baux, contentieux, relations locataires, congés, revalorisation de loyers, assistance à la commercialisation, conseil ...).

Foncia IPM gère également les intérêts communs d'ensembles immobiliers tertiaires en assurant une fonction de syndic de copropriété en immobilier d'entreprise.

Foncia IPM dispose d'une expertise reconnue dans le domaine de la location de logements.

De la proposition de biens à louer jusqu'au rendez vous de signature du bail en nos bureaux et la remise des clés, **Foncia IPM** vous accompagne à chaque étape.

Locataire, vous serez ensuite mis en relation avec l'une de nos équipes de gestion qui assurera, auprès de vous, un lien privilégié tant pour les aspects administratifs que techniques.

BIENVENUE

Ce document a été conçu afin :

- De vous rappeler les points essentiels du contrat qui nous lie,
- De vous apporter dès maintenant les réponses aux questions que vous pourriez être amenés à vous poser concernant votre location.

Par la suite, aussi souvent que nécessaire, vous pourrez contacter notre ligne « Relation Client » ainsi que :

- Le Gérant,
- L'Inspecteur Technique en charge de votre immeuble et, pour certaines résidences, le gardien d'immeuble.

CENTRE D'APPEL RELATION CLIENT

06 69 32 52 32

Tous les jours de l'année : 24h/24 (sans appel surtaxe)

Répond à tous vos appels qu'ils soient administratifs ou techniques sur les parties communes

LE CONTRAT DE LOCATION UN ENGAGEMENT MUTUEL

- Vous avez souscrit un bail pour une durée précisée dans le contrat (bail d'habitation – loi du 6 juillet 1989 modifiée – ou bail code civil si personne morale).
- Nous devons vous assurer le bon fonctionnement et le bon entretien de l'immeuble et de ses équipements.

Vous vous êtes engagés :

- à régler, le 1er jour de chaque mois, votre échéance comprenant le loyer et un acompte sur charges ;
- à occuper vous-mêmes votre logement à titre de résidence principale, sans le sous-louer, ni le prêter, en totalité ou en partie ;
- à utiliser les locaux exclusivement à usage d'habitation, sauf conditions particulières du bail ;
- à assurer votre logement par un contrat multirisques habitation ;
- à effectuer les réparations locatives et l'entretien courant de votre logement afin de le maintenir en bon état ;
- à vivre en bon voisinage.

LE LOYER ET LES CHARGES

Le montant brut du loyer hors charges est précisé dans votre contrat de location. Conformément à la Loi, il est révisable tous les ans en fonction de l'indice figurant dans le bail.

Les provisions pour charges :

Les charges locatives fixées réglementairement correspondent aux dépenses de fonctionnement de l'immeuble et de ses équipements que le propriétaire engage pour votre compte. Ces provisions sont ajustées chaque année au vu des dépenses effectives.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant est précisé dans le contrat de location et est déterminé en fonction de la nature de votre bail.

Il vous sera restitué au plus tard un mois après la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes restant dues au propriétaire à quelque titre que ce soit (régularisation des loyers et des charges, réparations locatives, etc...).

A charge pour vous de nous communiquer votre nouvel adresse.

L'ÉTAT DES LIEUX À VOTRE ARRIVÉE

A votre arrivée, nous établissons avec vous un état des lieux d'entrée ; il s'agit d'un document contractuel sur lequel sont notées vos remarques, nous le signons conjointement avec vous.

Conservez-le avec votre contrat de location.

Il décrit l'état du logement et de ses annexes pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte. Il mentionne également le relevé des compteurs.

Une attestation d'assurance vous sera exigée pour la remise des clés.

Conseils pratiques :

A votre arrivée, effectuez votre changement d'adresse. Les organismes publics ou privés avec lesquels vous êtes en relation régulière ont besoin d'être informés rapidement de votre changement de domicile et notamment :

- La Poste,
- EDF,
- Vos caisses de Sécurité Sociale, d'allocations familiales,
- Vos banques,
- Etc...

VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE

Le montant de votre échéance mensuelle est exigible par avance, le 1er de chaque mois.

Les mode de règlement suivants peuvent être utilisés :

- **Par prélèvement automatique**

C'est le moyen de paiement le plus simple et le plus rapide : chaque mois, à date fixe, votre loyer et vos charges sont directement prélevés sur votre compte bancaire.

- **Par TIP (Titre Interbancaire de Paiement)**

Facile à utiliser, il suffit de signer le formulaire en bas de votre avis d'échéance mensuel, de le dater et de le renvoyer à :

**FONCIA IPM
TSA 20170
94953 CRETEIL Cedex 9**

- **Par chèque bancaire ou postal**

Votre chèque doit être accompagné du TIP non signé et envoyé à l'adresse ci-dessus.

LES CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives correspondent aux dépenses engagées par votre propriétaire (liste des charges récupérables fixée par décret n°87-713 du 26 août 1987) pour le compte commun de tous les locataires. Le montant global de ces dépenses est réparti par appartement ; il est proportionnel à la surface habitable et au nombre de jour de présence. Les charges locatives sont payables chaque mois sous forme d'acompte à régler en même temps que le loyer.

Conformément à la Loi, les charges locatives concernent :

- Les impôts et taxes : enlèvement des ordures ménagères notamment,
- Les consommations d'eau (froide et/ou chaude), les dépenses de chauffage dont le coût est réparti en fonction de la surface habitable ou des m³ et kWh consommés (lorsque les appartements sont équipés de compteurs individuels),
- L'entretien des parties communes : nettoyage des halls et escaliers, des portes de parking, élimination des déchets, espaces verts, chauffe-eau, ascenseurs, désinsectisation, électricité... et le coût du gardien.

Cf : Notice fournie au bail

Le montant des provisions sur charges est révisable en fonction des dépenses effectives et prévisionnelles.

LA RÉGULARISATION DES CHARGES

Chaque année, une régularisation des charges est effectuée en comparant le total des provisions que vous avez versé avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année.

- Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, votre compte sera créditeur ;
-
- Si les provisions sont inférieures aux dépenses réelles, votre compte sera débiteur.

Ce solde sera indiqué sur votre avis d'échéance.

Si vous le souhaitez, vous disposez de six mois pour vérifier, dans nos bureaux, les pièces justificatives de ces dépenses.

L'ASSURANCE

L'attestation multirisque, que vous nous avez fournie à votre entrée dans les lieux, précise les garanties souscrites et leur montant, notamment pour ce qui concerne les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Cette assurance obligatoire doit être renouvelée chaque année. Votre assureur doit vous remettre une attestation de paiement de la prime annuelle que vous avez réglée. Vous veillerez à nous transmettre copie de ce document à la date anniversaire de votre contrat (loi du 6 juillet 1989 – article 7).

L'absence d'assurance : de lourdes conséquences

Votre assurance doit couvrir votre logement ainsi que les locaux annexes loués (cave, garage et autres dépendances). La non souscription d'une assurance entraîne de plein droit la résiliation du contrat de location.

Contre quels risques vous assurer ?

Vous devez obligatoirement vous assurer contre les dommages causés à l'immeuble ou aux voisins, par un incendie, une explosion, un dégât des eaux ou dommage électrique.

Il est prudent d'inclure dans votre contrat le risque «responsabilité civile», pour vous couvrir contre les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, les personnes composant votre foyer, un animal domestique ou encore par un objet vous appartenant. Il est également utile de vous assurer contre le vol, et pour votre mobilier.

VOTRE SITUATION SE MODIFIE, LES DROITS CHANGENT

- Vous vous mariez : fournissez une fiche familiale d'état civil ou une copie du livret de famille, votre conjoint sera lui aussi titulaire à part entière du contrat de location.
- Vous vivez en concubinage ou vous avez signé un « PACS » : le Pacte Civil de Solidarité (PACS) permet aux signataires qui ont conclu ce contrat de bénéficier du droit de reprise de bail, sans délai, en cas de décès ou d'abandon du domicile par le titulaire du contrat de location.
- Vous divorcez : en cas de divorce, il est préférable de régulariser votre contrat de location en remettant à Foncia IPM un extrait du jugement précisant quelle personne est habilitée à rester dans l'appartement ainsi qu'une photocopie du livret de famille précisant le changement de situation. Ceci est également valable pour la séparation de corps.

ENTRETIEN

Vous devez assurer l'entretien lié à l'utilisation courante des équipements d'immeuble dont vous disposez.

- Les parties extérieures dont vous avez l'usage exclusif : jardins privatifs, auvents, terrasses et marquises, descentes d'eaux pluviales, châteaux et gouttières, dans le cas de maisons individuelles.
- Les ouvertures intérieures et extérieures : portes et fenêtres, vitrages, dispositifs d'occultation de la lumière, tels que stores et jalousies, serrures et verrous de sécurité, grilles.
- Les parties intérieures : plafonds, murs et cloisons, parquets, moquettes et autres revêtements de sol, placards et menuiseries, telles que plinthes, baguettes et moulures.
- Les installations de plomberie, à partir du robinet de coupure générale du logement : canalisation d'eau et de gaz, fosses septiques et d'aisance, chauffage, production d'eau chaude et robinetterie, éviers et appareils sanitaires.
- Les équipements d'installation d'électricité à partir du compteur : interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, tubes luminescents, baguettes ou gaines de protection.
- Les autres équipements : appareils électroménagers, cheminées, glaces et miroirs, conduits de cheminées ou d'évacuation de fumées, des gaz et de ventilation, dont vous devez assurer le ramonage chaque année.

TRAVAUX

Vous souhaitez faire des travaux :

Vous solliciterez notre accord si vous souhaitez faire des transformations. Sans autorisation de notre part, votre responsabilité serait engagée et nous pourrions vous demander de remettre immédiatement les locaux dans leur état initial.

Les travaux du bailleur :

Nous réalisons, pour le compte du propriétaire, dans le cadre d'un budget annuel que nous lui proposons, des travaux d'entretien ou d'amélioration visant à la bonne conservation et à la valorisation de l'immeuble et de ses équipements.

Ces opérations peuvent nous conduire, le cas échéant, à intervenir dans votre logement pour effectuer des travaux.

Conscients que certaines des opérations que nous conduisons pourraient être de nature à perturber momentanément vos habitudes, vous serez informés du planning des opérations avant le début des travaux.

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire prend en charge toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant qui permettent d'entretenir et de conserver son appartement en bon état.

- de l'installation électrique : remplacement des prises électriques, des fusibles, des baguettes ou gaines de protection...
- de la plomberie : remplacement des joints défectueux en robinetterie...
- de la menuiserie : réfection des joints d'étanchéité sur fenêtres
- de la serrurerie : remplacement des petites pièces (clés, canon, cylindre...)
- des revêtements intérieurs : sols, murs, plafonds...

(Décrêt n°87-713 du 26 août 1987)

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

- Prévenir le plus rapidement possible Foncia Institutional Property Management (gardien, centre d'appels) ;
- Quelles que soient les origines du sinistre, contacter votre assureur dans les cinq jours maximum suivant le sinistre (24 heures en cas de vol) ;
- Conserver tous les objets détériorés afin de fournir à votre assureur la preuve des dommages.

VIVRE EN BON VOISINAGE

Les principes de bon voisinage sont dictés par le bon sens et le savoir vivre. La qualité de vie dépend, en effet, du respect par chacun de la tranquillité de tous.

Vous devez veiller quotidiennement à ne pas incommoder les autres résidents, notamment par le bruit que vous pourriez faire.

Les propriétaires d'animaux en particulier, doivent s'assurer que ceux-ci ne gênent pas les autres locataires.

Les règles de bon voisinage, bien qu'énumérées sous la forme désagréable d'interdits, figurent aux conditions générales de votre bail. Nous vous invitons à vous y reporter, pour plus de détail.

La réglementation sur le bruit doit être respectée 24/24 heures. De jour comme de nuit, le bruit constitue une nuisance (article R.623.2 du Code Pénal)

LES PARTIES COMMUNES

La qualité de vie et de votre logement passe par celle des espaces collectifs de l'immeuble : halls, cages d'escalier, abords, parkings, espaces verts... Respectez ces espaces en évitant de les salir et de les dégrader.

Les halls d'entrée et les escaliers ne sont ni des aires de jeux, ni des lieux de rencontre : ne laissez pas vos enfants y jouer, ni vos adolescents s'y réunir en groupe.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Un détecteur avertisseur autonome de fumée est un appareil autonome contenant, dans un même boîtier, tous les composants nécessaires à la détection de fumée et à l'émission d'une alarme sonore.

Placé à l'intérieur d'une habitation, il alerte les occupants d'un début d'incendie. L'alarme sonne dès la formation de fumée dans la pièce où il est installé.

Que dit la Loi ?

La loi du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée dans tous les lieux d'habitation. Un décret du 10 janvier 2011 rendra leur mise en place obligatoire, pour les occupants, au plus tard le 8 mars 2015.

Qui doit les installer ?

La responsabilité de l'installation (nombre, localisation), mais aussi de la vérification et de l'entretien, appartient strictement à l'occupant, et donc aucunement au propriétaire.

Quel(s) détecteur(s) installer ? Quel en est le prix ?

Ils devront satisfaire à la norme européenne EN 14604 ou EN NF 14604 (marquage CE). La marque NF est une marque de certification de qualité supplémentaire choisie volontairement par certains fabricants (NF S 61 966).

Le prix d'un détecteur de qualité varie en moyenne entre 10 et 30 Euros et peut aller jusqu'à 80 € dans les versions les plus élaborées.

Comment les installer ?

Un incendie dégage très rapidement des fumées, lesquelles montent au plafond. Il faut donc l'installer au plafond, ou impérativement en hauteur si la pose est murale.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Où et combien en installer ?

Au moins 1 détecteur par niveau d'habitation.

La majorité des incendies meurtriers ayant lieu pendant la nuit, les installer :

- prioritairement dans les espaces de séjour et le couloir menant aux chambres à coucher, ou dans les chambres à coucher (surtout si occupées par des fumeurs),
- de telle manière que l'alarme sonore puisse être entendue par l'ensemble des occupants.

Éviter d'en installer :

- dans la salle de bains ou dans la cuisine, la vapeur d'eau pouvant déclencher l'alarme,
- près d'une source d'air qui éloigne la fumée. Par contre vous poserez le détecteur dans une chambre occupée ou à proximité pour pouvoir entendre l'alarme.

Vérification du fonctionnement

Un simple bouton permet de vérifier si la sonnerie d'alarme fonctionne. Il faut la vérifier chaque mois au moins.

Pour vérifier le système de détection de fumée lui-même, des bombes test existent. Un fumeur, s'il envoie de la fumée sous le détecteur, doit pouvoir le déclencher.

Un signal sonore indique quand la pile doit être changée.

Entretien

Un entretien est indispensable pour éviter que les entrées du détecteur ne s'obstruent. Il sera réalisé au seul moyen de l'aspirateur, pour éviter aux composants d'entrer en contact avec l'humidité.

ASCENSEUR, QUELQUES RÈGLES DE SÉCURITÉ

Le respect des règles de sécurité dépend de tous :

- Ne pas laisser un enfant de moins de dix ans prendre seul l'ascenseur,
- Ne pas sauter ou faire de mouvements brusques dans la cabine :
Elle risque de rester bloquée entre deux étages,
- Ne pas bloquer la porte de l'ascenseur en position ouverte,
- Respecter la charge maximale autorisée.

CHEZ VOUS

- Veillez à laisser accessibles les différents compteurs.
- Vérifiez les équipements électriques :

Évitez la prolifération de cordons prolongateurs et de prises multiples qui peuvent être à l'origine d'accidents, sans oublier les risques qu'ils comportent pour les enfants en bas âge.

- Veillez, pour votre confort, à nettoyer régulièrement les bouches de ventilation mécanique des pièces d'eau ainsi que les grilles d'arrivée d'air des autres pièces.

Ces installations assurent le renouvellement d'air de votre logement et contribuent à la bonne répartition de votre chauffage.

- Vérifiez vos appareils à gaz :
Les grilles de ventilation doivent rester dégagées ; outre leur rôle indispensable, elles assurent une protection en cas de fuite.

Les flexibles en caoutchouc qui alimentent les appareils doivent être souvent contrôlés et changés dès qu'ils sont abîmés.

Lorsque vous vous absentez pendant plusieurs jours, par prudence, fermez les robinets d'arrivée de gaz et d'eau.

L'ENVIRONNEMENT, QUELQUES PRATIQUES ECORESPONSABLES

Le chauffage :

Aujourd'hui, le chauffage représente 40 à 60% de la facture énergétique d'un ménage français. Baisser la température de chauffage de 1°C réduit la consommation énergétique de 7%, en plus de réduire vos émissions de CO₂.

Adoptez les températures de confort écoresponsables :

En hiver, il est recommandé de maintenir la température à 19°C dans une pièce à vivre, 20°C dans une salle de bains, 17°C pour les chambres.

L'éclairage :

Dans un foyer français, la consommation annuelle d'énergie liée à l'éclairage représente environ 9% de la facture d'électricité. Or, il est possible de réduire cette consommation de moitié, voire plus, en choisissant mieux vos ampoules et en adoptant de bons réflexes.

Saviez-vous qu'une ampoule LED ou fluo compacte consomme jusqu'à 4 fois moins qu'une ampoule traditionnelle ?

L'eau :

En France, près de 60% de l'eau consommée par les ménages l'est pour l'utilisation des baignoires, douches et sanitaires, 10 % pour la vaisselle et 12 % pour le linge. L'adoption de simples éco-gestes peut permettre de diminuer significativement votre utilisation d'eau.

Saviez-vous qu'une chasse d'eau qui fuit représente un gaspillage de 25 litres d'eau par heures ?

L'ENVIRONNEMENT, QUELQUES PRATIQUES ECORESPONSABLES

Les déchets :

Chaque habitant produit en moyenne 354 kg d'ordures ménagères par an. Mieux consommer et réduire ses déchets permet non seulement de réaliser des économies, mais également de protéger l'environnement.

Le meilleur déchet, c'est celui qu'on ne produit pas ! Pour les autres, respectez les consignes de tri, afin d'accroître la qualité de la collecte sélective.

LE TRI À DOMICILE: COMPRENDRE LES PICTOGRAMMES

Attention, les consignes de tri et de collecte varient selon les villes. Un produit recyclable n'est pas nécessairement recyclé par votre commune. Certains produits recyclables doivent être déposés dans un point de collecte. Renseignez-vous directement auprès de votre commune pour obtenir les consignes de tri à domicile.