

# Le livret du locataire



BONJOUR  
OSCAR

IMMOBILIER PARIS







# Bienvenue

## *Nous contacter :*

**Bonjour Oscar Pyrénées**  
46, rue de Ménilmontant  
75020 - Paris  
01 43 15 44 36  
[pyrenees@bonjour-oscar.com](mailto:pyrenees@bonjour-oscar.com)

**Horaires d'ouverture :**  
Du lundi au vendredi,  
de 9h30 à 12h30 / 14h à 18h  
Le samedi,  
de 10h à 13h / 14h à 18h

**N**ous sommes heureux de vous accueillir et vous souhaitons la bienvenue dans votre nouveau logement.

Ce livret facilitera votre installation et vous aidera à résoudre les aléas de la vie quotidienne.

*Bonne lecture*

...



# SOMMAIRE



1. A votre arrivée dans le logement

2. La vie dans votre logement

3. Bien vivre ensemble

4. Les charges récupérables

5. Préparer votre départ

6. Glossaire





# 1. A votre arrivée dans le logement



## Assurances :

Vous devez souscrire une assurance pour votre logement. Celle-ci doit être effective le jour de l'état des lieux d'entrée.

**Elle est obligatoire et son absence de souscription aura pour conséquence la résiliation de votre bail.**



## Le dépôt de garantie :

Lors de la remise des clefs, vous versez un dépôt de garantie, qui correspond à **un mois de loyer hors charges pour les logements vides et deux mois de loyer hors charges pour les logements meublés**. Ce montant est indiqué sur les conditions particulières du contrat de location.

**Il est encaissé** et vous est entièrement restitué lors de votre départ du logement, si celui-ci n'a subi aucune dégradation.

## Contrat de location

Vous avez signé votre contrat de location. Conservez-le précieusement : il indique vos droits, devoirs et ceux de votre bailleur durant toute la durée de votre bail et de ses renouvellements.



## L'état des lieux :

**Il a une valeur juridique et décrit l'état du logement à votre entrée et à votre départ.**

À votre entrée, le conseiller immobilier effectue avec vous l'état des lieux et vous remet un exemplaire par voie dématérialisée. Vous disposez alors d'**un délai de dix jours** pour signaler des problèmes qui n'auraient pas été remarqués lors de l'état des lieux. Vos remarques détaillées, avec photo à l'appui, doivent être transmises par mail à l'agence.

**Autres documents** : Comme il est prévu par la loi, vous recevez également le dossier de diagnostic technique immobilier de votre logement, et, le cas échéant, le règlement de copropriété.

## Chaudière à gaz

Une fois par an l'entretien de votre chaudière à gaz doit être effectué par une entreprise agréée. L'attestation doit nous être fournie, cette prestation est à la charge du locataire.



## Démarches pratiques

### Informez de votre changement d'adresse :

- Fournisseur d'électricité et gaz
- La Poste
- Caisse primaire d'assurance maladie
- Services fiscaux
- La Mairie (inscription sur les listes électorales)
- Préfecture pour votre carte grise
- Caisse d'allocations familiales (CAF)
- Assureur
- Opérateur internet/ téléphonie
- Banque

### Combien de temps devez-vous conserver ces documents ?

- Contrat de location, état des lieux, quittances de loyer : **durée de la location + 3 ans**
- Décompte individuel de charges : **5 ans**
- Factures d'électricité et de gaz : **5 ans**
- Factures d'eau : **5 ans**
- Avis de versement d'allocations familiales : **3 ans**
- Factures de téléphonie et internet : **1 an**
- Factures des objets de valeurs : **jusqu'au terme de l'utilisation**
- Factures de travaux ou de réparations : **10 ans (gros oeuvre) ou 2 ans (petits travaux)**



## En bref

- **ASSUREZ VOTRE LOGEMENT**  
et fournissez chaque année une attestation
- **CONSERVEZ VOTRE CONTRAT DE LOCATION**  
et le double de l'état des lieux d'entrée
- **AIDES AU LOGEMENT:**  
contactez votre caisse d'allocations familiales (CAF)
- **PREVENIR DE VOTRE CHANGEMENT D'ADRESSE**



## 2 . La vie dans votre logement

### Le loyer

Le loyer est **payable mensuellement**, à échoir (pour le mois à venir).

Le loyer **peut être réévalué une fois par an** selon l'indice de révision communiqué par l'INSEE.

Il est à régler tous les **1ers de chaque mois**.

### Vos moyens de paiement :



*Prélèvement  
automatique*



*Virement*  
le 1er de chaque mois



*Chèque*  
à l'ordre de BO gestion  
à envoyer à l'agence



*En espèce*  
à l'agence, en  
main propre  
( pas de loyer supérieur à 1000€ )  
( pas de monnaie )

### La quittance

C'est un document qui permet d'attester que le dernier loyer a bien été acquitté.

### L' avis d'échéance

Celui-ci vous indique, pour le mois à venir, le montant à payer incluant le loyer et les provisions / forfaits de charges. Vous recevrez chaque mois votre avis d'échéance avec la quittance de loyer.

Lors de la régularisation des charges, qui a lieu une fois par an; vous pouvez demander à vous faire envoyer le décompte précis ainsi que le mode de répartition.

### En bref

**AVIS D'ECHEANCE MENSUEL**  
Loyer + provisions pour charges

**PRIVILÉGIEZ LE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE**  
pour payer votre loyer. C'est plus pratique !

**EN CAS DE DIFFICULTES POUR REGLER LE LOYER,**  
contactez rapidement votre gestionnaire.  
Ensemble, vous trouverez une solution.



## *Votre sécurité et celle des autres...*

### *En cas de dégât des eaux :*

Une fuite d'eau, ça arrive toujours au moment où on ne s'y attend pas. L'essentiel est de savoir intervenir rapidement pour limiter les dommages et minimiser le coût des réparations.

**Couper l'électricité:** attention aux risques d'électrocution. Si une fuite d'eau importante se produit, il est impératif de couper l'électricité, surtout si vous pensez que l'eau peut atteindre les prises électriques.

**Vous êtes :**

**Victime :**

- Prévenir le voisin
- Constat de dégât des eaux
- Contacter l'assurance
- Contacter le gestionnaire

**A l'origine :**

- Couper l'eau
- Contacter l'assurance
- Contacter le gestionnaire
- Constat de dégât des eaux

### *En cas d'incendie :*

**Prévenez les sapeurs-pompiers en composant le 18, attendez leur intervention et appliquez les consignes affichées dans votre immeuble.**

Quelques conseils pour adapter votre comportement à la situation

- Fermer la porte de la pièce en feu puis la porte d'entrée
- Ne jamais prendre l'ascenseur
- Ne jamais rentrer dans la fumée
- Ne jamais revenir sur ses pas
- Se baisser s'il y a de la fumée
- Se mettre un mouchoir mouillé devant le nez et la bouche
- Se manifester à la fenêtre

### *Si ça sent le gaz ?*

**Pensez à éteindre toutes les sources de chaleur de votre appartement.**

(bougies, cigarettes, encens...)

- Ouvrez les portes et fenêtres pour aérer le logement.
- Fermez le robinet d'arrivée du gaz.
- N'utilisez pas d'appareils électriques (ascenseur, téléphone, sonnettes, lampe de poche etc) et ne touchez pas aux interrupteurs, au risque de produire des étincelles.
- Sortez de votre logement.
- Alerte les pompiers ou service d'intervention d'urgence du gaz (GRDF) par téléphone, à l'extérieur de la zone concernée par l'odeur de gaz.
- Attendez l'accord des secours pour regagner votre logement.

## 3 . Bien vivre ensemble

### *Se présenter*

Intéressez-vous au mode de vie de vos voisins. Quels métiers exercent-ils ? À quelles heures partent-ils au travail ? Cela vous permettra de leur rendre service ponctuellement et d'adopter un comportement adéquat.

**LE SAVIEZ-VOUS ?**  
Le seuil de gêne est estimé à 60 décibels.  
Une perceuse dégage de 90 à 100 décibels, un aspirateur 70.

### *Animaux*

Prémunissez-vous d'un sac pour ramasser leurs besoins. S'ils sont particulièrement bruyants, apprenez à contrôler leurs aboiements, car ils pourraient être une source de conflits avec vos voisins.

### *Bruit*

N'oubliez pas qu'il y a parfois un voisin de l'autre côté du mur. Si vous vivez dans un immeuble en copropriété ou si vous partagez une terrasse, vous devez **faire particulièrement attention à ne pas faire trop de bruit**.

Anticipez ! En cas de fête, placez un petit mot bien visible dans les parties communes de votre immeuble.



### *Parking*

Garez-vous à votre place de parking, celle indiquée sur votre contrat de location.





## Sécurité

Les accès pompiers ne doivent jamais être encombrés. Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, tous les logements doivent être équipés d'un DAAF (détecteur avertisseur autonome de fumée). Merci de ne pas le retirer et de le laisser en marche !

**LE SAVIEZ-VOUS ?**  
61% des accidents courants se déroulent dans le domicile. Il est donc important de rester vigilant au quotidien.



## Extérieur

Pour rappel, l'installation sauvage d'antenne parabolique est strictement interdite. Afin de respecter l'environnement de tous, n'étendez pas aux fenêtres, de manière visible, linge, draps, tapis etc...

## LE SAVIEZ-VOUS ?

En moyenne, nous utilisons 200L d'eau pour un bain contre 25 à 100L pour une douche. Un téléviseur en veille pendant 24h dépense 360 Watt.

## Environnement

Chacun peut adopter des habitudes éco-responsables pour la protection de l'environnement. Le premier geste simple concerne votre consommation d'eau. Evitez de laisser couler l'eau inutilement et favorisez les douches aux bains. L'utilisation d'appareils à basse consommation est aussi un plus.

**Si vous remarquez que l'un de vos robinet fuit, contactez votre gestionnaire.**

**Respectez l'environnement en effectuant le tri sélectif.**

## 4. Les charges récupérables

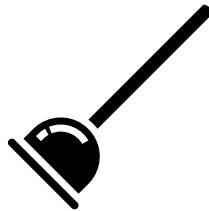
Le locataire doit veiller à maintenir en état le logement qu'il occupe. A ce titre, il doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat.

*Remplacement  
des ampoules*



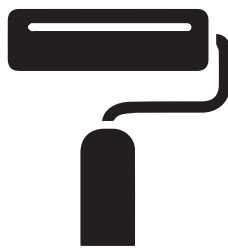
*Remplacement des joints  
de robinetterie et de douche*

*Débouchage des  
canalisations*



*Remplacement du flexible  
de douche*

*Les raccords de  
peinture*



*Nettoyage des sols*

*Entretien du jardin*



( Cette liste est non exhaustive)

Le locataire est responsable de l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret, sauf si elles sont occasionnées par malfaçon ou vice de construction.

Le locataire est responsable des dégradations qui pourraient intervenir dans le logement en cours de bail.



## 5. Préparer votre départ

A **votre départ**, comme à votre arrivée, un certain nombre de processus doivent être respectés. Le premier étant de prévenir votre agence de location par **courrier, soit par recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre à l'agence.**



### *L'état des lieux de sortie :*

L'état des lieux doit être effectué dans le logement entièrement vide (sauf location meublée) et nettoyé (n'oubliez pas de débarrasser : cave, garage et autres annexes telles que cellier, abri de jardin etc). En cas de refus d'état des lieux, un huissier de justice procédera à la constatation des dégâts. Les frais d'huissier seront à la charge du locataire, pris sur le dépôt de garantie.

Durant toute la durée du préavis, vous devez permettre l'accès à votre logement pour les visites des futurs locataires ou des acquéreurs potentiels en cas de mise en vente du bien. Toute complication du locataire qui nous empêchera de réaliser les visites décalera d'autant le préavis de départ.



### *Le dépôt de garantie*

Le titulaire du dépôt de garantie (l'agence ou le propriétaire) a un mois pour vous le restituer, dans le cas où l'appartement ne présente aucune dégradation par rapport à l'état des lieux d'entrée. Dans le cas contraire, ou si le solde de votre compte est négatif (loyers impayés), le délai de restitution est de deux mois et les sommes dues seront retenues.

**Un acompte de 20% du montant du dépôt de garantie est séquestré par nos soins le temps de la régularisation des charges N+1 qui suit votre départ.** Le remboursement de cet acompte peut malheureusement prendre un peu de temps puisque l'agence est dépendante de l'approbation des comptes en assemblée générale des copropriétaires.

**Si la remise en état du logement dépasse le montant du dépôt de garantie versé par le locataire, alors le complément lui sera demandé.**



### *La restitution des clefs*

Vous devez rendre toutes les clefs du logement, de la boîte aux lettres, de la cave, du garage, d'autres locaux et tous les accessoires (badges et télécommandes). La restitution s'effectue lors de l'état des lieux de sortie.



# BONJOUR OSCAR

IMMOBILIER PARIS

*Parlons de l'avenir ensemble !  
Votre vie évolue et vos besoins aussi...*

Le logement que vous occupez ne correspondra pas à vos besoins toute votre vie. C'est pourquoi le réseau Bonjour Oscar souhaite vous accompagner durablement dans votre vie immobilière.

Vous souhaitez louer plus grand ? Contacter votre agence et nous vous ferons figurer dans notre liste dite « VIP ». Quand nous avons un locataire de confiance, nous avons toutes les bonnes raisons de lui proposer nos meilleures opportunités.

Votre situation vous permet d'acquérir un bien ? Là aussi, Bonjour Oscar, fort d'un réseau de quatre agences spécialisées en vente et acquisition, peut répondre à vos besoins. Contactez votre gestionnaire pour qu'il transmette votre recherche à l'ensemble du réseau.

Côté financement, nous pouvons aussi répondre à vos attentes grâce à notre partenaire et tiers de confiance : la société Clifford Courtage\*, spécialisée dans le prêt immobilier. Les courtiers vous proposeront les meilleurs taux du marché et vous accompagneront durant toute la durée de votre projet immobilier. Nous vous recommandons de les contacter afin d'effectuer une simple simulation gratuite. Et, qui sait, peut-être deviendrez-vous propriétaire plus tôt que prévu !?

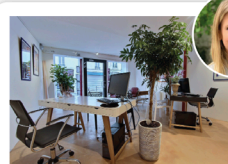
\* Pour plus d'informations : clifford.fr

## Nos agences immobilières



### Menilmontant

33, rue de Ménilmontant Paris 20e  
01.47.97.00.00  
menilmontant@bonjour-oscar.com



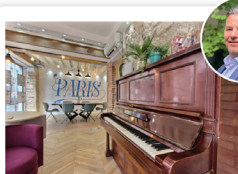
### Pyrénées

46, rue de Ménilmontant Paris 20e  
01.43.15.44.36  
pyrenees@bonjour-oscar.com



### Place de Clichy Batignolles

2, rue des Dames, Paris 17e  
27, avenue de Clichy, Paris 17e  
01.87.44.67.47  
batignolles@bonjour-oscar.com



### Bastille St- Antoine

185, rue du Fbg St- Antoine, Paris 11e  
2, rue Saint Bernard, Paris 11e  
01.40.65.00.00  
bsa@bonjour-oscar.com



### Charonne

160, rue de Charonne, Paris 11e  
95, av Philippe Auguste, Paris 11e  
01.4.5.6.7.00.00  
charonne@bonjour-oscar.com





# Glossaire

## Les provisions de charges

C'est la somme que le locataire verse en même temps que son loyer pour régler les charges liées à l'entretien courant et le fonctionnement de son logement. **Elles font l'objet d'une régularisation annuelle.**

Le décompte de régularisation annuelle vous informe du montant réel des dépenses et rééquilibre les sommes versées si nécessaire.

## Charges forfaitaires

Le régime forfaitaire de charges locatives est défini au moment de la signature du bail en se basant sur un montant de charges réelles constaté.

Cela correspond à une somme fixe qui viendra s'ajouter chaque mois au montant du loyer du locataire.

Le coût du forfait de charges ne peut pas être trop élevé et ne peut être revu en cours de bail, que ce soit par le propriétaire ou le locataire. Ce type de régime de charges locatives ne permet pas de procéder à des charges récupérables.

## Garant

C'est l'acte par lequel une personne morale garantit le créancier du paiement de loyers ou du remboursement d'autres obligations financières, ou enfin de l'exécution de toute obligation souscrite dans le contrat.

## Avis d'échéance

Ce document est envoyé par l'agence et signale au locataire le montant dont il doit s'acquitter. Son envoi n'est pas une obligation et le locataire doit payer son loyer à la date prévue, même s'il ne l'a pas reçu.

## Contrat de location (ou bail)

C'est le document contractuel signé par le locataire et l'agence, avant l'entrée dans le logement. Il fixe les droits et les obligations du locataire et du bailleur.

## Aide personnalisée au logement (APL)

Elle est versée par la Caisse d'Allocation Familiales (CAF). Son calcul dépend de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre de personnes à charge, les ressources et le loyer. Elle est revalorisée chaque année par les pouvoirs publics. Elle est versée directement au bailleur.

## Congé

Donner congé signifie indiquer à l'autre partie au contrat que l'on souhaite résilier le bail. Le locataire qui souhaite quitter son logement doit « donner congé » de celui-ci en envoyant un courrier avec accusé de réception ou en le remettant en main propre à son agence.

## Régularisation des charges

C'est la différence (positive ou négative) entre la sommes des provisions pour charges versées et les dépenses réellement engagées durant l'année civile.

Elle apparaît sur l'avis d'échéance une fois par an pour les charges générales et deux fois par an pour les charges d'eau. La régularisation est dite « débitrice » lorsque le locataire doit verser une somme complémentaire. Elle est dite « créditrice » quand c'est le bailleur qui doit rembourser de l'argent au locataire.

## Caisse d'allocation familiale (CAF)

Organisme public chargé de verser les aides à caractère familiale. Dans le domaine de l'immobilier, la CAF verse différentes aides comme l'APL ou l'AL citées précédemment.



**BONJOUR  
OSCAR**

IMMOBILIER PARIS

Cet appartement est proposé par le réseau **Bonjour Oscar**



**Estimation offerte sous 48h**

**Agence**

46 rue de Ménilmontant Paris 20e  
01 43 15 44 36



**Experts immobiliers**  
Judiciaire et amiable

Du lun au vend : 9h30-19h  
Sam : 10h-19h



**Claire Dossancourt**  
Directrice d'agence



**Cynthia Lavoisier**  
Assistante Gestionnaire



**Aleksandra Sajdak**  
Assistante commerciale



**Camélia Hocine**  
Conseillère en location