



G R E N O B L E
16, Bd Edouard Rey
38027 Grenoble - Cedex 1
Tel : 04 76 53 00 00
Fax : 04 76 53 30 54
grenoble@pr-immo.com

M E Y L A N
2, Boulevard des Alpes
38240 Meylan
Tel : 04 76 41 12 74
Fax : 04 76 90 78 19
meylan@pr-immo.com

Format Edition - 04 76 63 49 42 - Photos : Franck Ardito



PELLISSIER
RONZINO

www.pr-immo.com

L O C A T I O N
S Y N D I C
V E N T E
I M M O B I L I E R
D ' E N T R E P R I S E



www.pr-immo.com

Passeport du locataire



En louant un appartement par l'intermédiaire de l'une de nos agences, vous devenez notre client et nous nous félicitons de votre choix.

C'est la première étape d'une relation que nous souhaitons toujours cordiale, empreinte de confiance et de respect mutuels.

Nous avons conçu à votre attention ce **Passeport du Locataire** destiné à répondre aux premières questions pratiques. Nous vous invitons à vous y référer aussi souvent que possible.

Sur notre site www.pr-immo.com, un Espace Locataire vous est entièrement dédié et vous guidera dans vos démarches (à votre entrée dans les lieux, lors de votre occupation et à votre départ).

Si vous souhaitez des informations complémentaires, ayez le bon réflexe : contactez nos équipes par mail. Vous éviterez ainsi une attente parfois trop longue à notre standard !

Si, malgré tous nos soins, vous deviez ne pas être satisfait, et parce que nous revendiquons le droit à l'erreur qui est toujours possible, restons courtois. Toute réclamation fondée sera étudiée avec bienveillance et le dialogue restera toujours ouvert.

Enfin, n'hésitez pas à solliciter nos équipes pour tout autre projet immobilier : vente, expertise, immobilier d'entreprise, investissement.

Bon emménagement et à bientôt.

Bruno PELLISSIER
Michel RONZINO

Une équipe à votre service

PELLISSIER RONZINO

2 agences à votre service,
un savoir-faire développé dans tous les métiers de l'immobilier et dans toute la gamme de produits (du studio à la maison, des murs de boutique à l'immeuble de bureaux).



PELLISSIER RONZINO

16 Boulevard Édouard Rey
38027 Grenoble cedex 1
Tél. : 04 76 53 00 00
Fax : 04 76 53 30 54
grenoble@pr-immo.com



PELLISSIER RONZINO

2 boulevard des Alpes
38240 Meylan
Tél. : 04 76 41 12 74
Fax: 04 76 90 78 19
meylan@pr-immo.com

Entrée dans les lieux

Avant de pouvoir profiter pleinement de votre nouveau logement, il vous faut accomplir de nouvelles formalités. Suivez le guide !

SOUSCRIPTION DES DIVERS ABONNEMENTS

ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Pensez à prendre contact avec ce service avant votre entrée dans les lieux car l'alimentation a pu être interrompue. Précisez à votre interlocuteur le nom de l'ancien occupant afin de lui simplifier la tâche.

TÉLÉPHONE

Vous pouvez obtenir votre ligne d'un simple appel à France Telecom. Branchez votre poste sur une prise téléphonique, décrochez le combiné et composez le 10 14 (appel gratuit).

EAU

En comptage individuel, contactez la Compagnie des Eaux pour changer le nom du souscripteur de l'abonnement.
En comptage collectif, votre appartement peut être équipé de compteur(s) mesurant la consommation d'eau froide et d'eau chaude.
Pensez à en relever les indices à votre entrée dans les lieux.

TÉLÉVISION

Si l'immeuble est câblé, rapprochez-vous de NC Numéricable pour le réglage des canaux et l'abonnement. Informez le Centre régional de la redevance de votre changement de domicile.

AUTRES DÉMARCHES IMPORTANTES

CHAUFFAGE ET RAMONAGE

Si le chauffage est collectif, vous n'avez pas à vous préoccuper de l'entretien. Si le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels (fuel, gaz...), un contrat d'entretien de votre appareil de production de chaleur pourra être souscrit par notre agence et, dans ce cas, le coût vous sera répercuté à réception de la facture. La souscription de ce contrat, rendue obligatoire par la loi du 6 juillet 1989, reste essentielle pour votre sécurité. De même, les conduits de fumée, intérieurs et extérieurs, doivent être maintenus constamment en bon état et ramonés périodiquement au moins une fois par an, selon le règlement sanitaire départemental. Le contrat d'entretien ne comprend pas le ramonage.

ASSURANCES

À votre entrée dans les lieux, vous devez impérativement être assuré pour les dégâts des eaux, l'incendie, le vol, ainsi que la responsabilité civile.

Nous serions désolés de ne pas pouvoir vous remettre les clés le jour de votre entrée dans les lieux mais, sans attestation d'assurance, nous n'y sommes pas autorisés.

Chaque année, vous devrez nous adresser une copie du justificatif de règlement de la prime. La loi est très sévère sur ce point et l'absence d'assurance peut entraîner la résiliation rapide du bail, un mois après commandement. Pensez également à assurer vos dépendances (caves, garages...).

CONTRÔLE D'ÉTAT DES LIEUX

Un contrôle devra être effectué par la société ayant dressé l'état des lieux de sortie dans les cinq jours à compter de la remise des clés.
Prenez alors soin de nous transmettre par écrit vos observations ou ce qui n'aurait pas été mentionné sur ce document.

AIDE AU LOGEMENT

Si vous avez moins de 25 ans, étudiants ou non, plus de 60 ans ou si vous êtes chargé de famille, vous pouvez obtenir une allocation logement en fonction du montant de vos ressources. Quelle que soit votre situation, renseignez-vous auprès de la Caisse d'allocations familiales de Grenoble (www.caf.fr).

IMPÔTS

Prévenez votre centre. Si vous payez par tiers, l'impôt sur le revenu de l'année en cours et les deux premiers tiers de l'année suivante sont à régler à votre ancien centre.
La taxe d'habitation est due pour l'année entière par l'occupant du logement au 1^{er} janvier, même s'il part en cours d'année.

Notre agence ou votre propriétaire se charge directement de prévenir le centre concerné. Signalez aussi votre changement d'adresse au centre de redevance télévisuelle.

MAIRIE ET PRÉFECTURE

Pour faire modifier votre adresse sur vos documents d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire, carte grise, livret militaire...), adressez-vous à la mairie ou à la préfecture avec les documents requis (justificatifs de domicile...).

Faites-vous également inscrire en mairie sur les listes électorales.

Pensez à informer les différents organismes de votre changement d'adresse. Et simplifiez-vous la vie en optant pour le service en ligne :

www.changement-adresse.gouv.fr

Obligations des locataires

Vous avez signé un bail qui est le contrat régissant vos relations avec le bailleur durant votre séjour dans le logement.

Vous devez vous y reporter dès que vous vous interrogez sur vos droits ou vos obligations.

Nous vous rappelons ci-dessous les points principaux qu'il nous paraît utile de préciser, sachant que nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

LE LOYER

Le loyer est à régler au plus tard le 7 de chaque mois. En cas de retard, des lettres de rappel sont adressées aux titulaires des baux ainsi qu'aux cautionnaires le 15 de chaque mois.

LES FRAIS D'ENVOI DE QUITTANCE

Nous facturons à nos locataires un service non obligatoire englobant avis d'échéance et quittance du mois précédent. Tous les locataires qui ne souhaitent pas assumer le coût de ce service en sont immédiatement dispensés. Ils ont en outre la faculté d'opter gratuitement pour le prélèvement bancaire. L'envoi d'un avis d'échéance sans quittance du mois précédent n'est pas obligatoire et présente de moins en moins d'intérêt compte tenu de l'évolution du nombre des prélèvements. Le courrier annuel précisant la révision du loyer et la régularisation des charges locatives restent bien évidemment un élément essentiel de nos obligations gratuites.

LES CHARGES

Chaque mois, vous réglez une "provision pour charges" en même temps que le loyer principal. Le montant de ces charges est fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réelles de l'année précédente.

Cette provision au titre des charges locatives est régularisée dès la réception des comptes que nous envoie le syndic de votre immeuble.

Surveillez vos consommations d'eau qui peuvent générer un dérapage.

LES TRAVAUX

En qualité de locataire, vous devez assurer l'entretien de votre logement et supporter les frais de certaines interventions (joints, fusibles, ampoules...). Le décret fixant la nature des travaux locatifs est joint à votre bail.

LES TAXES LOCATIVES

La taxe d'habitation est due par l'occupant au 1^{er} janvier de l'année en cours. Elle vous sera réclamée directement par les services fiscaux. À chaque changement de locataire, nous avisons directement le Trésor Public. La Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) apparaît sur l'avis d'imposition de la taxe foncière de façon distincte depuis Janvier 2005. Selon les dispositions légales, cette charge est récupérable sur le locataire.

LES RÈGLES DE VIE COMMUNE

Prenez connaissance du règlement intérieur de l'immeuble, le plus souvent affiché dans les parties communes, afin de vous y conformer.

Veillez à ce que vos animaux ne causent pas de nuisances sonores et ne dégradent pas les parties communes, les espaces verts ou les parties privatives. Ils sont sous votre responsabilité.

Respectez la tranquillité de vos voisins en veillant à ne pas les indisposer par des comportements bruyants notamment.

Préservez votre sécurité et celle des autres en étant attentif aux personnes à qui vous permettez de s'introduire dans l'immeuble.

N'encombrez ni les balcons, ni les loggias ou parties communes, avec des objets divers tels que vélos, poussettes, objets destinés à être jetés, linge, etc.

Déposez les ordures ménagères aux endroits prévus à cet effet, après les avoir convenablement ensachées. Ne les posez pas à côté des containers ou de la corbeille à papiers de l'immeuble. Veillez à une utilisation convenable des vide-ordures. Pour vous débarrasser de tout objet encombrant, déplacez-vous sur le site de la déchetterie la plus proche de votre domicile, muni d'un justificatif de domicile.

Dès votre arrivée, pensez à poser les plaques de vos porte palière et boîte aux lettres, conformes à celles existantes.

Le respect de ces quelques règles élémentaires contribuera à la qualité de votre environnement.

Libération du logement

Pour des raisons diverses, vous serez sans doute amené un jour à quitter ce logement. Pour le libérer dans les meilleures conditions, ne brûlez pas les étapes et attachez-vous à suivre la procédure décrite.

CONGÉ

Il doit nous être adressé impérativement par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant votre départ (un mois sur justificatif de mutation, perte d'emploi...), et être obligatoirement signé par tous les locataires, signataires du bail.

Le préavis court dès le jour de réception de votre courrier de congé et s'entend de date à date.

Nous vous adresserons à notre tour un courrier accusant la bonne réception de votre congé et vous donnant toutes les informations relatives à votre départ.

VISITE DU LOGEMENT

Durant le délai du préavis, vous êtes tenu par la loi de faire visiter votre logement. Pour vous faciliter la tâche, nous vous prions de nous transmettre vos coordonnées téléphoniques de même que les jours et heures les plus adaptés pour ces visites.

ÉTAT DES LIEUX

Il est établi à votre départ, par un prestataire extérieur accrédité.

Prenez rendez-vous avec cette entreprise vingt jours à l'avance.

Si vous avez des doutes sur certaines réparations à effectuer, et pour éviter tout litige, n'hésitez pas à nous demander conseil en prenant contact avec votre chargée de clientèle.

L'état des lieux sera comparé à celui établi à votre entrée dans le logement. Si des dégradations sont relevées, ou des réparations locatives non réalisées, votre dépôt de garantie vous sera restitué, déduction faite des factures ou indemnités de remise en état. Il est donc important de veiller à la qualité et à la précision des états des lieux. Suivez ces quelques conseils.

N'attendez pas votre départ pour vous préoccuper du remboursement de votre dépôt de garantie !

Sa restitution est un sujet qui préoccupe tout locataire en partance.

Il nous préoccupe tout autant, soucieux d'équité dans ce rôle d'arbitre qui est le nôtre.

Toute retenue effectuée sur un dépôt de garantie est reversée intégralement sur le compte du propriétaire et allouée à la remise en état, immédiate ou future, du désordre constaté lors de l'état des lieux de sortie. En qualité de mandataire, nous sommes responsables du bon entretien des logements que nous gérons.

Toutefois les retenues sur caution ne sont ni une fatalité, ni un piège, et ne constituent pas une ressource supplémentaire pour notre agence.

Nous avons la satisfaction de rembourser l'intégralité des dépôts de garantie dans la majorité des cas, dans un délai maximal de deux mois à compter de l'état des lieux. Il appartient à vous seul de préserver votre logement en veillant au strict respect des obligations qui vous incombent, relatives aux entretiens et réparations d'ordre locatif. Ce dépôt ne pourra en aucun cas être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

Suivez ces quelques conseils afin d'éviter facilement les retenues les plus fréquemment enregistrées par notre cabinet :

- > Restituer l'ensemble des clés du logement et de ses dépendances.
Toute absence de clé entraînerait des frais de changement de serrure ainsi qu'un nouveau contrôle des lieux.
- > Rendre votre logement vide de tout meuble personnel et entièrement nettoyé, y compris cave, garage et grenier.
- > Laisser douilles et ampoules.
- > Réparer les éventuelles fuites, joints de robinet, joints silicone, et remplacer les flexibles de douche et pommeaux endommagés.
- > Détartrer robinetterie et cuvette des toilettes.
- > Nettoyer **le logement, notamment** les vitres, les moquettes, les bouches de VMC, l'électroménager qui doit être dégivré.
- > Refixer ou remplacer les prises si nécessaire.
- > Reboucher proprement les trous de cheville. **Les trous en nombre sur un mur sont assimilables à une dégradation et entraînent la réfection du panneau.**

Avec les frais de déplacement et le coût de la main d'œuvre, la moindre intervention est excessivement lourde.

Pour connaître la liste exhaustive de ces obligations, vous pouvez télécharger et imprimer le décret 87-712 du 26/08/87 et la loi n° 89-462 du 06/07/89 relatifs à ces obligations sur notre site www.pr-immo.com.

Démarches diverses

avant de libérer le logement

RÉSILIATION DES ABONNEMENTS

Exception faite du téléphone pour lequel une résiliation est nécessaire, demandez une simple suspension qui évitera des frais de fermeture et d'ouverture de compteur.

Dans le cas où vous avez souscrit un abonnement au câble, il vous faut faire appel à un technicien afin qu'il raccorde à nouveau la télé à l'antenne collective.

POLICE D'ASSURANCE

Demandez à votre assureur un transfert, mais n'oubliez pas que vous devez être assuré jusqu'à la fin de votre préavis.

CHANGEMENT D'ADRESSE

Pensez à informer les différents organismes de votre changement d'adresse. Et simplifiez-vous la vie en optant pour le service en ligne

www.changement-adresse.gouv.fr

COURRIER

Moyennant une somme forfaitaire, la poste vous réexpédiera votre courrier pendant un an. Présentez-vous au bureau dont vous dépendez pour remplir les formulaires, au moins huit jours avant votre déménagement.

SCOLARITÉ

Demandez au directeur de l'établissement dans lequel votre enfant est scolarisé un certificat de radiation et déposez un dossier dans les futures écoles.

Un Espace Locataire

vous est entièrement dédié

www.pr-immo.fr

Vous y trouverez :

- ▮ des adresses utiles lors de votre emménagement ou déménagement;
- ▮ Des documents à télécharger et à imprimer (lettre de congé, décret relatif aux charges et aux réparations locatives...),
- ▮ la démarche à suivre lors de votre départ, etc.
- ▮ et toutes nos offres de vente, largement commentées et illustrées.