

**ESTATE**  
BOULEVARD

# GUIDE *DU* LOCATAIRE



Tout ce qu'il faut savoir  
pour vivre sereinement votre location

## LA CLÉ DE LA SÉRÉNITÉ : ÊTRE BIEN ACCOMPAGNÉ

Nous sommes très heureux que vous fassiez bientôt votre entrée dans votre nouvelle location. Afin que vous puissiez en profiter pleinement, voici un ensemble d'informations, de conseils et de numéros utiles au quotidien. Nous espérons que vous serez pleinement satisfait de votre location.

# SOMMAIRE

## ENTRÉE

Abonnements .....	p.03
Assurance habitation .....	p.04
État des lieux d'entrée .....	p.06

## AU QUOTIDIEN

Loyer, charges et taxes .....	p.08
Travaux, petit tracas et réparations .....	p.08
Les réparations locatives intérieures .....	p.10
Les réparations locatives extérieures .....	p.14
Que faire en cas de dégâts des eaux ? .....	p.15

## SORTIE

Formalités .....	p.16
Le dépôt de garantie .....	p.17
État des lieux de sortie .....	p.18

## ET APRÈS

Estate Boulevard vous accompagne .....	p.19
Numéros Utiles .....	p.20

# ENTRÉE

## 1.1 ABONNEMENTS

Les formalités à ne pas oublier sont nombreuses lorsque vous déménagez. En ce qui concerne l'électricité ou le gaz de votre ancien et de votre nouveau logement, il y a un certain nombre de procédures à suivre afin de transférer votre contrat EDF ou Engie, ou de souscrire à un nouveau contrat.

Outre la résiliation de l'abonnement du logement que vous quittez, il vous faut ouvrir un nouveau compte pour l'habitation dans laquelle vous emménagez. La procédure sera différente selon que votre nouveau logement ait été occupé ou non avant votre arrivée.

**Pour connaître les étapes à suivre pour le déménagement avec EDF ou Engie, nous vous invitons à consulter les guides online disponibles aux adresses ci-dessous :**

### EDF

#### Site Internet

<https://particulier.edf.fr/fr/accueil.html>

Accueil > Services > Les offres d'énergie > Électricité > Souscrire un contrat

#### Appeler un conseiller

Téléphone : 34 04  
du lundi au samedi, de 8h à 20h  
(service gratuit + prix d'appel)

### ENGIE

#### Site Internet

<https://particuliers.engie.fr/demenagement-gaz-electricite.html>

#### Appeler un conseiller

Téléphone : 09 73 76 64 29  
du lundi au samedi, de 8h à 20h  
et le dimanche, de 10:00 à 17:00  
(appel non surtaxé)

Vous pouvez également consulter d'autres prestataires concurrents. Voici un exemple de comparatif des prestataires [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org) (<https://www.quechoisir.org/comparateur-energie-n21201/>)



## 1.1 L'ASSURANCE HABITATION

Le locataire est responsable des dommages qu'il peut causer à l'immeuble pendant le temps de la location. Il devra donc réparer les dégâts occasionnés. La loi l'oblige, dans la majorité des cas, à s'assurer pour prendre en charge ces risques : c'est la garantie risques locatifs. Il existe cependant quelques exceptions à cette obligation légale.

Si vous êtes locataire de votre logement, la loi vous oblige à l'assurer, au minimum avec une assurance pour les risques locatifs. Cependant, vous n'êtes pas obligé de le faire s'il s'agit d'une location saisonnière ou d'un logement de fonction. Vous devrez pourtant, dans ces derniers cas, indemniser le propriétaire si vous êtes responsable d'un dommage sur le logement.



## QUE COUVRE L'ASSURANCE RISQUES LOCATIFS ?

Elle couvre les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Cependant, cette assurance couvre uniquement les dégâts occasionnés à l'immeuble. Les dommages qui seraient causés aux voisins ne sont pas inclus et doivent faire l'objet d'une autre garantie appelée «recours des voisins et des tiers», et qui est facultative. De plus, l'assurance des risques locatifs ne couvre pas vos biens qui pourraient être endommagés. L'assurance ne vous les remboursera pas.

Pour garantir vos biens, vous devez souscrire une assurance complémentaire, couramment nommée «multirisques habitation».



## QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES D'UN DÉFAUT D'ASSURANCE ?

La fourniture d'une attestation d'assurance est obligatoire à la remise des clés.

Vous devrez également nous transmettre chaque année une attestation d'assurance à jour. À défaut, nous serions dans l'obligation de vous mettre en demeure de le faire.

Un mois après cette mise en demeure restée infructueuse, nous serions dans l'obligation de souscrire cette assurance pour votre compte à la compagnie de notre choix, et à vos frais. Vous devrez alors régler mensuellement le montant de la prime d'assurance, éventuellement majoré, en sus du loyer.



### À SAVOIR

Une majoration de la prime d'assurance peut être appliquée en dédommagement des démarches effectuées pour votre compte. Cette majoration ne peut excéder 10% de la prime.



### 1.3 ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

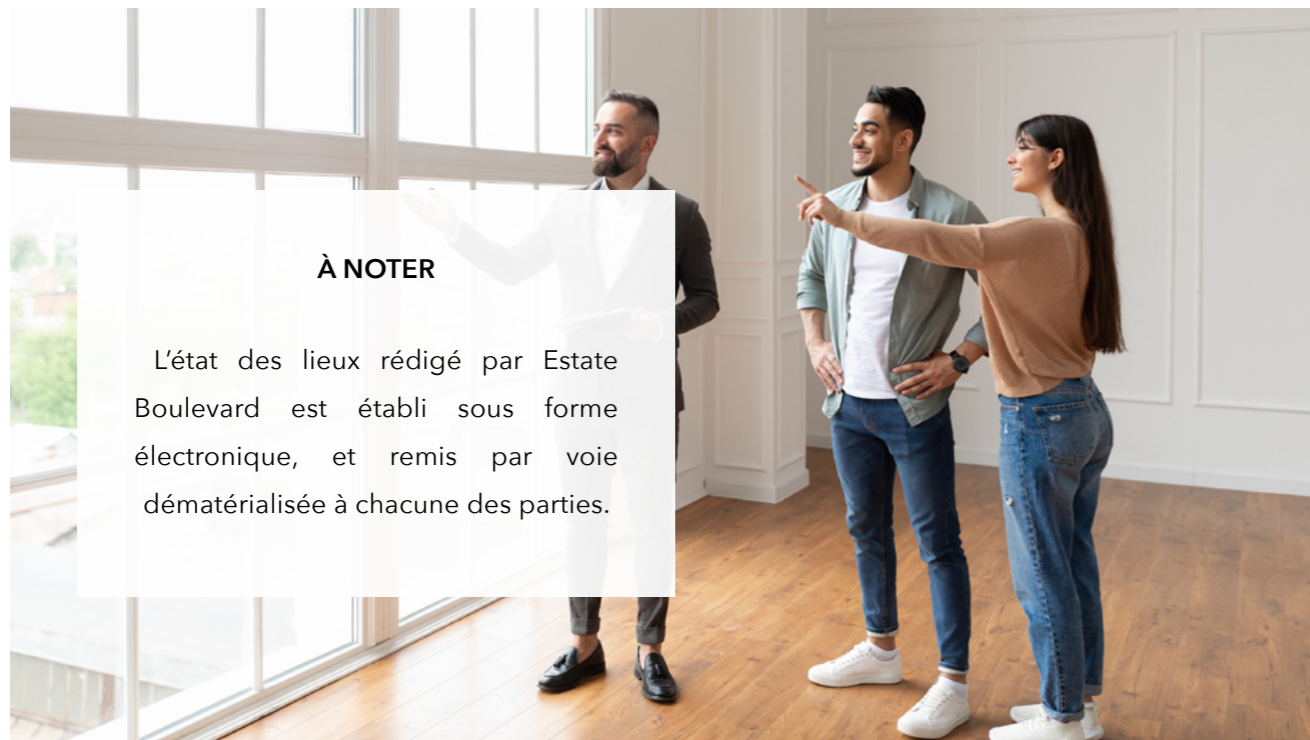
Un état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés (en pratique, le jour de la signature du bail) et joint au contrat de bail. Un état des lieux de sortie doit également être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés. En cas de litige sur l'état du logement, ces documents permettent d'établir les responsabilités de chaque partie.

#### RÉALISATION DE L'ÉTAT DES LIEUX

Votre gestionnaire s'occupe de missionner la personne en charge de réaliser l'état des lieux en présence du locataire. Ces derniers doivent constater ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage. Le logement doit contenir les équipements mentionnés au contrat de location.

Ces documents doivent être établis par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire sera remis au locataire et un sera conservé par le gestionnaire). La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux.

◆ **Estate Boulevard se charge de la rédaction de l'état des lieux.**



#### À NOTER

L'état des lieux rédigé par Estate Boulevard est établi sous forme électronique, et remis par voie dématérialisée à chacune des parties.



#### CONTENU DE L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte. Il constate également son état de conservation. Il doit au moins comporter les informations suivantes :

- Le type d'état des lieux.
- La date d'établissement de l'état des lieux.
- La localisation du logement.
- Le nom ou la dénomination des parties (locataire, bailleur).
- Le domicile ou le siège social du bailleur.
- S'il y a lieu, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.
- S'il y a lieu, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie.
- Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun.
- Pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.
- La signature des parties (locataire, bailleur) ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

#### À SAVOIR

Au moment de réaliser l'état des lieux d'entrée, le locataire peut émettre des réserves sur le document en cas, par exemple, de non branchement des compteurs d'eau, de gaz ou d'électricité. Une demande de modification est acceptée sous 10 jours. Au delà, les demandes du locataires ne peuvent pas être prises en compte.



# AU QUOTIDIEN



## 2.1 LOYER, CHARGES ET TAXES

### TOUS LES MOIS

Vous devez payer votre loyer à la date prévue dans le bail. Pour plus de simplicité, nous vous conseillons de mettre en place un prélèvement automatique.

Le non-paiement du loyer peut entraîner la résiliation du bail.

### TOUS LES ANS

Certaines taxes, comme **la taxe d'ordures ménagères**, sont à votre charge. Elles peuvent être acquittées par le bailleur qui vous demandera de la rembourser.



## 2.2 TRAVAUX D'EMBELISSEMENT, PETITS TRACAS ET RÉPARATIONS

### TRAVAUX D'EMBELISSEMENT

Tout travaux d'embellissement ou de modification de la décoration doit recueillir notre approbation préalable.

Les travaux ne doivent pas constituer une dégradation, ou empêcher toute relocation. Il faut maintenir la nature des matériaux présents à votre entrée dans les lieux.

Il est interdit de procéder à la modification de la distribution de votre logement sans accord écrit de votre bailleur.

### RAPPELS CHAQUE ANNÉE

- Vous devez nous adresser une copie de votre attestation d'assurance habitation
- Un entretien des appareils de chauffe au gaz doit être effectué par un professionnel. Vous devez nous fournir un justificatif.
- Le ramonage de la cheminée doit être effectué si votre logement en est équipé.



## EN TANT QUE LOCATAIRE, CE QUI EST À VOTRE CHARGE

Vous devez entretenir le logement et effectuer les réparations locatives définies par le décret du 26 Août 1987. La liste est remise à la signature du bail.



P.10 à P.14, retrouvez la liste des principaux équipements du local loué qu'il vous faut entretenir ou réparer. Nous avons signalé ceux à la charge du bailleur, en conformité avec l'article 6 de la loi du 6 Juillet 1989.

Tous frais engagés à votre initiative, sans l'accord de votre gestionnaire, ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un remboursement. *Exemple: remplacement d'une serrure de porte d'entrée effectuée à votre demande auprès d'une entreprise multiservice.*



## 2.3 LES RÉPARATIONS LOCATIVES INTÉRIEURES

### ◆ ENTRÉE ◆

#### LOCATAIRE

- **Placards** : graissage, réparation des roulettes
- **Ampoules** : remplacement
- **Serrures, canons, clés** : graissage, remplacement de petites pièces
- **Poignée de porte** : entretien et remplacement
- **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques** : remplacement

#### BAILLEUR

**Porte d'entrée** : remplacement (sauf en cas de dégradation ou d'effraction)



### ◆ CUISINE ◆



#### LOCATAIRE

- **Joint d'étanchéité sanitaire** : remplacement
- **Siphon** : remplacement
- **Sol carrelage** : menues réparations
- **Revêtements murs et plafonds** : Maintien en état de propreté et réparation
- **Trous de cheville** : rebouchage
- **Évacuations** : débouchage jusqu'à la colonne

#### BAILLEUR

- **Colonne d'eaux usées et eau vanne** : remplacement
- **Canalisation d'alimentation d'eau** : entretien et réparation

### ◆ PIÈCES À VIVRE ◆

#### LOCATAIRE

- **Revêtement plinthes, murs et plafonds** : maintien en état de propreté et menus raccords
- **Trous de cheville** : rebouchage de la même couleur que le mur (et peinture le cas échéant)
- **Sol** : entretien et réparation
- **Vitres et mastic** : remplacement
- **Crémones** : graissage
- **Prise TV / téléphone** : pose et remplacement
- **Grilles et ventilations** : nettoyage
- **Détecteur de fumée** : entretien et remplacement (changement des piles)

#### BAILLEUR\*

- **Mécanisme de volet roulant** : remplacement
- **Convecteurs** : remplacement
- **Fenêtres et encadrements** : remplacement
- **Manivelles volets** : remplacement

\*(sauf dégradation de la part du locataire)



### ◆ SALLE DE BAINS ◆



#### LOCATAIRE

- **Joints de robinet** : remplacement
- **Joints d'étanchéité sanitaire** : remplacement
- **Douchette et flexible de douche** : remplacement
- **Faïence** : menues réparations
- **Siphon** : remplacement
- **Joints d'étanchéité sanitaire** : remplacement
- **Évacuation** : débouchage jusqu'à la colonne

#### BAILLEUR

- **Robinetterie** : remplacement sauf dégradation



◆ TOILETTES ◆

LOCATAIRE

- VMC : nettoyage de la ventilation (changement éventuel des piles)
- Trous de chevilles : rebouchage
- Mécanisme WC : entretien et réparation
- Évacuation : débouchage jusqu'à la colonne
- Lunette et abattant : remplacement

BAILLEUR

- Canalisations d'alimentation d'eau : entretien et réparation



◆ RADIATEUR ◆



LOCATAIRE

- Entretien et menues réparations : purge, remplacement des joints et des purgeurs

BAILLEUR

- Remplacement complet sauf en cas de dégradation

◆ TABLEAU ÉLECTRIQUE ◆

LOCATAIRE

- Coupe-circuit : remplacement
- Fusibles : remplacement

BAILLEUR

- Tableau électrique : remplacement



◆ CHAUDIÈRE ◆

LOCATAIRE

- Chaudière murale : entretien et réparation

BAILLEUR

- Chaudière murale : remplacement
- Arrivée du gaz : remplacement

◆ CUMULUS ◆

LOCATAIRE

- Groupe sécurité : entretien

BAILLEUR

- Cumulus : remplacement



SOYEZ VIGILANTS !

Évitez de faire appel aux entreprises "SOS Dépannages" : leurs tarifs peuvent être largement plus élevés que ceux pratiqués par nos partenaires. Vous ne serez pas remboursés en cas de frais engagés sans accord préalable.



## 2.4 LES RÉPARATIONS LOCATIVES EXTÉRIEURES

### ◆ IMMEUBLE COLLECTIF ◆

#### LOCATAIRE

- **Volets** : remplacement des lames et graissage des gonds
- **Balcon** : débouchage de l'évacuation
- **Haies, arbustes et pelouses** : entretien
- **Portillons et serrures de boîtes aux lettres** : entretien et remplacement
- **Box** : entretien poignée, chaînettes, ressort, serrure et maintien en état de propreté
- **Cave** : entretien porte, serrure, et maintien en état de propreté
- **Stop Park** : menues réparations

#### BAILLEUR

- **Chaudière murale** : remplacement
- **Arrivée du gaz** : remplacement



### ◆ MAISON INDIVIDUELLE ◆



#### LOCATAIRE

- **Descentes d'eaux pluviales** : débouchage
- **Gouttière, chéneaux** : nettoyage, remplacement de quelques tuiles

#### BAILLEUR

- **Toiture** : réparation, réfection

### ◆ JARDIN PRIVATIF ◆

#### LOCATAIRE

- **Pelouse** : tonte, entretien
- **Terrasse et allée** : nettoyage, désherbage
- **Arbres et arbustes** : taille, élagage, échenillage, remplacement et réparation des installations d'arrosage

#### BAILLEUR

- **Toiture** : réparation, réfection



## 2.5 QUE FAIRE EN CAS DE DÉGÂTS DES EAUX ?

*En tant que locataire vous devez obligatoirement être assuré contre les risques locatifs et nous en adresser justificatif chaque année (à défaut, vous risquez la résiliation de votre bail).*

*Vous devez l'entretien courant de votre logement (conformément aux dispositions réglementaires qui vous ont été remises avec votre bail).*

Nous vous conseillons pour limiter le risque d'un dégât des eaux, de prendre notamment les précautions suivantes :

- Ne rien verser ou jeter dans vos canalisations (évier, lavabo, douche, baignoire, WC...) qui pourrait provoquer un bouchon ou obstruer l'écoulement.
- Vérifier que les joints de serrage des robinets d'arrivée d'eau sont bien étanches, notamment au branchement de vos machines à laver le linge et/ou la vaisselle, ainsi que les siphons.
- Éviter tout débordement de lavabo, baignoire, réfrigérateur (ne jamais dégivrer le réfrigérateur et congélateur lorsque vous êtes absent du logement).
- Fermer le robinet d'arrivée d'eau du logement lorsque vous vous absentez plus de deux jours.
- En maison individuelle, pensez à nettoyer régulièrement les gouttières.

### SI VOUS CONSTATEZ UN DÉGÂT DES EAUX, VOUS DEVEZ :

#### Déterminer rapidement l'origine :

- En vérifiant si cela vient de votre logement (tuyaux d'arrivée ou d'évacuation de l'eau, joint de carrelage des sanitaires), ou d'un de vos appareils ou équipements (douche, baignoire, robinets, chasse d'eau...)
  - En contactant votre voisin si vous constatez que l'origine vient de votre plafond ou d'un mur mitoyen.
- Si vos investigations ne donnent pas de résultat probant, contactez rapidement votre agence.

À noter que le Syndic de copropriété ne pourra pas vous apporter de réponse : son unique interlocuteur est votre gestionnaire.

Déclarez le sinistre dans les 5 jours à votre assureur : soit par simple courrier déclaratif, soit en utilisant un constat amiable de dégât des eaux

**Dans tous les cas, vous devez nous informer de la situation et des démarches que vous avez entreprises soit par mail soit par téléphone. À défaut vous pourriez être responsable financièrement des dégâts constatés.**





# SORTIE



## 3.1 FORMALITÉS

### LE PRÉAVIS DE DÉPARTS (OU CONGÉS)

La loi ALUR a assoupli les conditions de rupture des baux. L'arrêté concernant les agglomérations en zone tendue inclut la ville de Nice. De ce fait, le locataire pourra s'il le souhaite, donner son congé avec seulement un mois de préavis.

Le préavis d'un mois s'applique à tous les baux y compris au bail étudiant (durée inférieure à un an). Vous devez informer votre gestionnaire par lettre recommandée avec avis de réception ou être remis en main propre à ce dernier.

### Visites de l'appartement :

Selon l'article 4 de la loi de 1989, les visites peuvent avoir lieu les jours ouvrables, ce qui exclut les dimanches et jours fériés. La durée des visites ne doit pas dépasser plus de deux heures par jour.

### Démarches Diverses :

Anticipez votre suivi de courrier pour le jour de votre départ (4/5 jours de mise en place). Avertissez les différents services administratifs.

C'est à vous de les résilier après la résiliation de l'état des lieux.



## 3.2 ZOOM SUR LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt garantie que vous avez versé lors de la signature du contrat de location vous sera restitué dans un délai d'un mois à partir de la fin de votre préavis, déduction faite de toutes sommes dont vous pourriez être débiteur, d'un mois si aucune retenue n'est à faire.

### Les retenues éventuelles :

Si des dégradations constatées lors de l'état des lieux vous sont imputables, les sommes correspondant à la remise en état seront déduites du dépôt de garantie.

Si vous êtes locataire dans un immeuble en copropriété, une provision pourra être conservée sur votre dépôt de garantie, jusqu'à l'obtention des comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires.



### 3.3 ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

#### PRÉPARER SON ÉTAT DES LIEUX

Reprenez votre état des lieux d'entrée. Vérifiez le nombre de clés qui vous ont été remises à votre arrivée.

- Rebouchez proprement les trous de chevilles que vous avez réalisés.
- Shampooinez les moquettes.
- Veillez à ce que les joints silicones des éviers, lavabos, baignoire, bac à douche, soient en bon état.
- Détartrez la robinetterie et l'ensemble des éléments sanitaires.
- En cas de sinistre existant vérifiez la déclaration et le règlement du sinistre.

- Vérifiez bien les robinets d'alimentation des machines à laver.
- Réfrigérateur propre et dégivré.
- Vérifiez qu'il n'y a pas de d'engorgement des évacuations des eaux usées.
- Si votre logement possède un jardin, ce dernier doit être restitué en bon état d'entretien.
- Regroupez vos justificatifs de ramonage, d'entretien de chaudière.
- N'oubliez pas de nettoyer les bouches de VMC.
- N'oubliez pas de changer les piles de votre VMC et de votre détecteur de fumée.

#### INFOS UTILES

Visite clé (pré-état des lieux) : un rendez vous sera proposé dès réception de votre préavis dans le but de préparer votre état des lieux.

Convenez une date avec votre gestionnaire

Il est impératif de procéder à un grand nettoyage avant la remise des clés.

Le logement doit être vide et propre ainsi que les locaux annexes (cave, garage...)

## ET APRÈS?

# ESTATE BOULEVARD VOUS ACCOMPAGNE



Vous souhaitez changer de location, pour trouver un logement plus grand ou avec des prestations différentes ?

Vous voulez devenir propriétaire, acheter un appartement ou une maison dans la région ?



EN TANT QUE CLIENT ESTATE BOULEVARD, NOUS VOUS RÉSERVONS DES OFFRES COMMERCIALES PRIVILÉGIÉES POUR MENER À BIEN VOTRE FUTUR PROJET. N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER !

# NUMÉROS UTILES



## NOUS CONTACTER

Pour les demandes d'intervention / incident merci de bien vouloir nous contacter par mail sur l'adresse suivante:

**assistance@estate-boulevard.fr** (en cas d'urgence, veuillez indiquer URGENT dans le titre du mail)

Pour les demandes d'ordre comptable ou financier, merci de bien vouloir nous contacter sur l'adresse mail suivante:

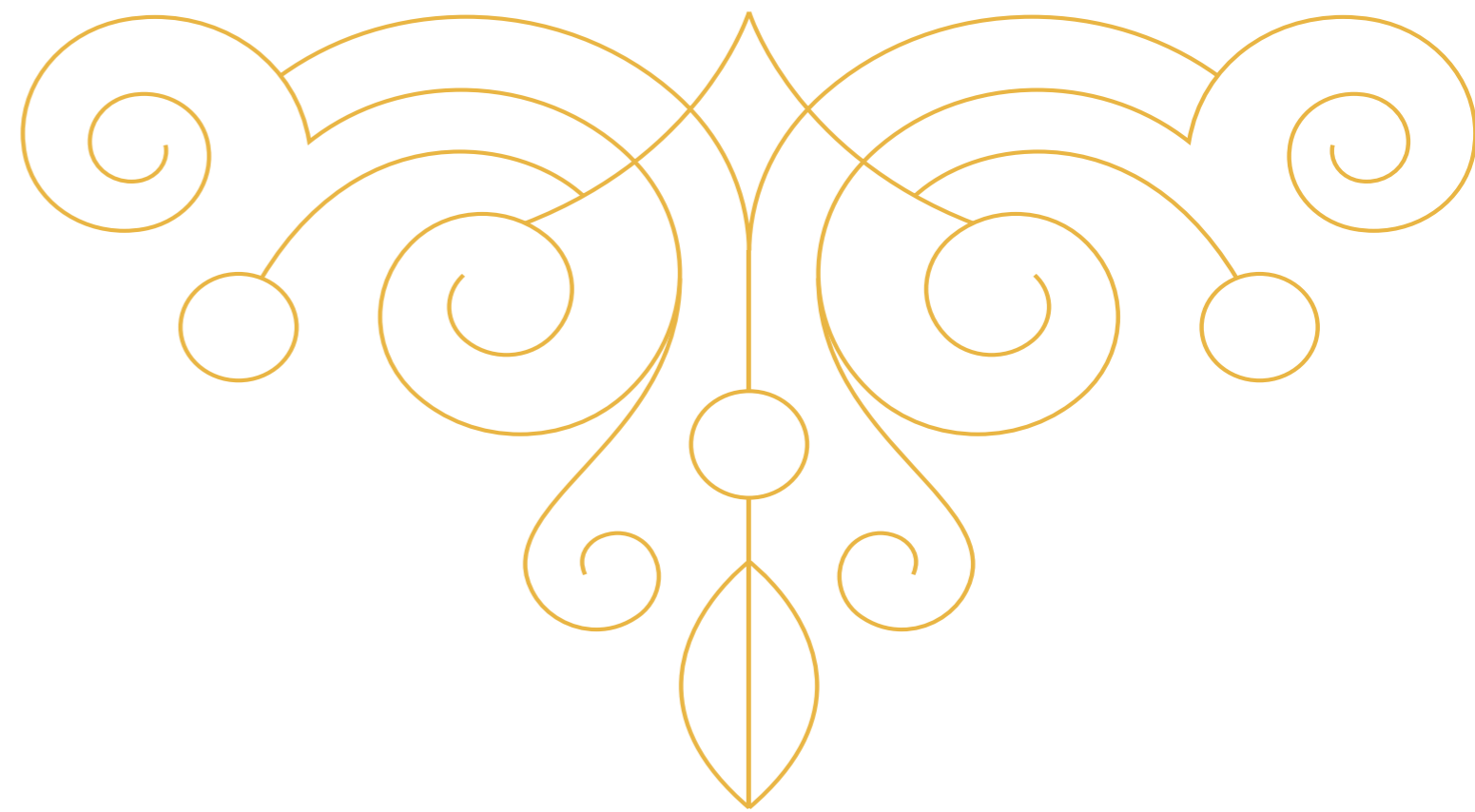
**gerance@cimiez-boulevard.fr**

Ne pas contacter syndic



## EN CAS D'URGENCE

QUI ?	POURQUOI ?	QUEL NUMERO ?
Police		17
Pompiers	Incendies, fuite de gaz, accidents et urgences médicales.	18
SAMU	Urgences médicales, détresse vitale. Le Samu traite aussi les demandes de transport ambulancier et de soins vers les permanences.	15
SOS Médecins	Si votre médecin traitant ne peut pas vous recevoir ou s'il est absent. La nuit et le week-end dans le cadre de la permanence des soins.	36 24 (0,15 € / min)
Pharmacie de garde		32 37 (0,35 € / min)



**Estate Boulevard**  
Une marque Boulevard Group

[www.estate-boulevard.fr](http://www.estate-boulevard.fr) - [contact@estate-boulevard.fr](mailto:contact@estate-boulevard.fr)



Ce document est donné à titre indicatif et n'a pas de valeur contractuelle.

Il est susceptible d'évoluer selon la législation en vigueur.