

# nestenn

GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

## Le livret du propriétaire



**Louez en toute tranquillité**

### Une équipe à votre écoute !

Nous sommes heureux de vous compter parmi nos clients et tenons à vous remercier de la confiance que vous témoignez au groupe Nestenn en nous confiant la gestion de votre patrimoine.

Nous pouvons vous assurer que tout est fait au quotidien pour vous garantir un service de grande qualité.

Toute notre équipe reste naturellement à votre disposition pour toute question.

### Notre équipe dédiée à location & Gestion :



**Aurélien REGAZZACCI**  
Directeur



**Laureen CALMON**  
Conseillère location & Gestion



**Capucine NAVARRO  
GUILLETAT**  
Assistante & Community  
Manager



**Aurélie BARIL**  
Gestionnaire



**Marie GUIBAL**  
Conseillère technique  
& back office

### Nous contacter :

-Pour la location de votre logement :

Laureen - l.calmon@nestenn.com - 06 65 93 33 31

-Pour une question administrative ou comptable :

Aurélie - gestion31@nestenn.com - 05 61 51 06 58

-Pour des travaux à effectuer sur votre logement :

Marie - technique31@nestenn.com - 05 61 51 06 58

### Votre espace client :

Retrouvez votre espace propriétaire sur  
[www.toulouse-gestionlocative.com](http://www.toulouse-gestionlocative.com)

### Nos agences :



#### CONTACT AGENCE

Lundi au vendredi

09H00 - 12H00

14H00 - 18H00

Tel : 05 61 51 06 58

[www.nestenn.com](http://www.nestenn.com)

95 Av. des Pyrénées

PLAISANCE DU TOUCH

135 B Av. Jacques Douzans  
MURET

#### NOS SERVICES

Achat

Vente

Location

Gestion

Viager

Vente de neuf

### Les questions les plus fréquentes :

#### > Quand le loyer m'est-il reversé ?

Votre loyer vous est reversé à partir du 13 de chaque mois.

#### > Lors du paiement sur mon compte, suis-je prévenu ?

A chaque paiement, vous recevrez un e-mail vous indiquant qu'un ordre de virement a été effectué, avec le montant.

#### > Si mon locataire ne paie pas, suis-je prévenu ?

Nous vous prévenons à partir du 23 du mois, si votre locataire n'a pas régularisé sa situation, et durant la procédure de relance.

#### > En cas de départ de mon locataire ?

Nous vous prévenons par e-mail le jour où votre locataire dépose son préavis. Nous procédons immédiatement à la mise en place d'un plan publicitaire.

Notre conseillère location effectuera une pré-visite avec votre locataire, afin de le conseiller durant son préavis, et sur les travaux qu'il devra éventuellement engager.

#### > En cas de travaux, qu'elles sont les démarches ?

Nous vous prévenons par e-mail qu'un problème technique intervient dans votre logement. Nous vous proposerons un devis ou une intervention immédiate plafonnée. Nous effectuons le suivi avec le locataire et l'entreprise, et procédons au paiement de la facture finale.

#### > Le loyer de mon locataire est-il révisé automatiquement ?

Nous vous prévenons avant d'effectuer la révision du loyer, vous êtes libre de l'appliquer ou de la refuser.

### D'autres questions ?

Notre équipe est là pour vous répondre et vous conseiller !

05.61.51.06.58

Appliqués à vous apporter une offre au plus proche de vos besoins, le Livret d'Accueil Propriétaire vous informe et vous guide dans les obligations qui vous incombent et les démarches pour lesquelles nous vous représentons.

### **EXPERT : les évolutions de la réglementation**

Depuis l'instauration de la loi ALUR (Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), l'immobilier locatif est soumis à des évolutions de réglementation permanentes.

Dans ce cadre :

- nous vous informons en temps réel des évolutions de la réglementation et de ses conséquences.
- nous réalisons pour vous toutes les démarches intégrées au champ d'application de ces mesures obligatoires.

### **L'assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) :**

Obligatoire pour les logements vides et meublés, faisant l'objet d'une location à titre de résidence principale.

Complémentaire de l'assurance multirisque habitation obligatoire souscrite par le locataire, le syndic pour les lots de copropriétés, elle couvre la majorité des risques compris dans une assurance multirisque habitation et la responsabilité civile du propriétaire.

### **L'encadrement national des loyers :**

Une nouvelle méthode d'encadrement des loyers pour les baux d'habitation vides et meublés (loi du 6 juillet 1989) a été instaurée. Les communes concernées sont celles visées par le décret du 27 Juillet 2017 relatif à la taxe sur les logements vacants. Le dispositif ne peut toutefois entrer en vigueur qu'à la condition qu'un arrêté préfectoral soit publié pour son application.

### **Les diagnostics obligatoires** (source tableau de synthèse : Agenda/12.02.2018) :

Pour louer un logement vide ou meublé, le propriétaire-bailleur doit au moins annexer au bail deux diagnostics : l'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS) et la performance énergétique (DPE). S'ajoutent ensuite le diagnostic plomb (CREP) pour un logement construit avant 1949 et le diagnostic amiante (DAPP) pour un appartement construit avant 1997. Par ailleurs, certaines informations doivent être fournies au locataire, comme la surface habitable (Loi Boutin).

Depuis le 01/01/2018, les diagnostics électricité et gaz qui évaluent l'état des installations intérieures et les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes sont obligatoires, pour les baux signés depuis le 1er juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif, quelle que soit la date de construction.

TYPE DE BIEN	VALIDITE
<p><b>AMIANTE</b> : Immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 01/01/1997.</p>	<p>Validité non définie (à refaire si diagnostic réalisé avant le 01/01/2013) si résultat négatif. Obligations réglementaires à vérifier si résultat positif.</p>
<p><b>PLOMB</b> : Immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949.</p>	<p>Validité non définie si résultat négatif, 6 ans si résultat positif.</p>
<p><b>ELECTRICITE</b> : Logement comportant une installation intérieure réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>6 ans</p>
<p><b>GAZ</b> : Logement comportant une installation intérieure réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>6 ans</p>
<p><b>DPE</b> : Immeuble bâti, sauf exceptions réglementaires (lieux de culte, monuments historiques, constructions provisoires, bâtiment agricoles...)</p>	<p>10 ans</p>
<p><b>ESRIS</b> : Immeuble bâti ou non bâti situé en zone de sismicité et/ou concerné par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques et/ou en zone de pollution des sols.</p>	<p>6 mois</p>
<p><b>SURFACE HABITABLE</b> : Tous les logements (mention devant obligatoirement figurer sur le bail).</p>	<p>Selon évolution du bien</p>
<p><b>ETATS DES LIEUX</b> : Locaux d'habitation et d'activités</p>	<p>Durée du bail</p>
<p><b>LOGEMENTS DECENTS</b> : Tous les logements</p>	<p>Selon évolution du bien</p>

### L'entretien et certaines réparations

- Les grosses réparations (Ravalement de façade, réfection de cage d'escalier...)
- Les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien du logement (Remplacement de volets, chaudière, fenêtres, robinets,...)
- Les travaux d'amélioration énergétique (Isolation, éclairage, chauffage,...)

### La vétusté :

Pendant la durée d'une location, puis, lorsqu'elle prend fin, la difficulté la plus fréquente que rencontrent propriétaires et locataires, c'est de savoir qui prend financièrement en charge le coût des travaux de réparation et de remplacement nécessaires.

Le décret publié le 31 mars 2016 a défini la notion de vétusté et, depuis le 1er juin 2016. Notre cabinet se conforme à l'application d'une grille de vétusté sélectionnée, dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un « accord collectif de location ».

### ZEN BUSINESS : informations relatives aux obligations du bailleur.

Dans le but d'assurer une parfaite commercialisation et une bonne gestion quotidienne de votre investissement, nous vous rappelons que certaines obligations, en tant que bailleur, vous incombent :

La décence (sécurité physique, santé et confort)

- Le logement et ses accès doivent être étanches et la partie privative doit mesurer au moins 9 m<sup>2</sup> et avoir une hauteur sous plafond égale à 2,20m (ou avoir un volume habitable de 20 mètres cubes).
- Les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons), dans le logement et ses accès, doivent être dans un état conforme à leur usage.
- Les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, ainsi que les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par la loi et doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Le logement doit avoir des dispositifs d'ouverture et de ventilation qui permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
- Le logement doit comporter une installation permettant un chauffage normal, avec des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion adaptés aux caractéristiques du logement.
- L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un wc extérieur au logement, à condition que ce wc soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

La jouissance paisible de votre locataire

- Vous devez assurer la tranquillité à votre locataire, autrement dit vous interdire tous agissements qui pourraient le gêner sauf dans les cas prévus par la loi (réparations urgentes et travaux d'amélioration).
- Vous ne pouvez-vous opposer aux aménagements que votre locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation. (ex : le locataire peut poser une moquette). En revanche, il ne peut pas abattre une cloison.
- Chaque fois que votre locataire règle le loyer, nous réalisons pour vous une quittance que nous lui délivrons. La quittance de loyer doit distinguer le détail des sommes versées par le locataire (loyer, charges,...). Si le locataire ne verse qu'une partie du loyer, nous délivrons pour vous un reçu pour la somme versée.

**UN SAVOIR FAIRE**

**PROFESSIONNEL - CRÉATIF  
AUTHENTIQUE - ÉTHIQUE**



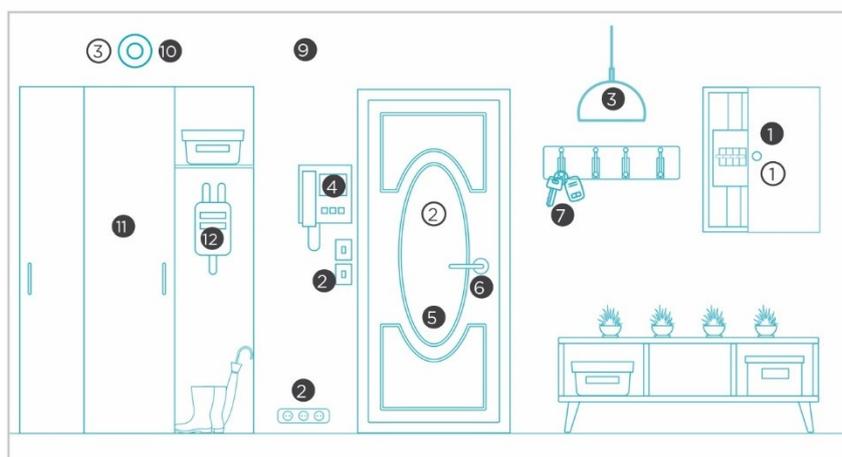
**nestenn**  
GRUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

## Travaux locataires / Travaux propriétaires

### ENTRÉE

#### LOCATAIRE

- 1 **Tableau électrique**  
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques**  
entretien et remplacement si détériorés
- 3 **Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 4 **Interphone**  
en cas de détérioration, remplacement boîtier et combiné
- 5 **Portes**
  - graissage des gonds, paumelles et charnières
  - poignée : entretien, remplacement
- 6 **Serrures, canons**  
graissage et remplacement de petites pièces



- 7 **Clés et badges**  
remplacement

- 8 **Sol**  
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette

- 9 **Plafond et murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccord de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous

- 10 **Détecteur de fumé**  
entretien (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles ...)

- 11 **Placard**
  - remplacement des tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage
- 12 **Compteur d'eau individuel**  
entretien
- 13 **Radiateurs**  
entretien

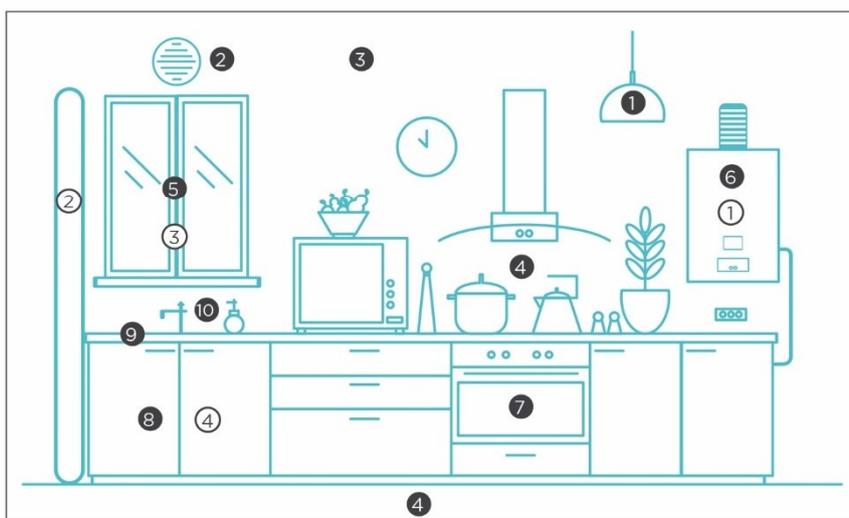
#### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Tableau électrique**  
remplacement coupe circuits et fusibles
- 2 **Porte d'entrée**  
remplacement, sauf en cas de dégradations
- 3 **Détecteur de fumée**  
remplacement

### CUISINE

#### LOCATAIRE

- 1 **Douilles, ampoules**  
entretien et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - interdiction de boucher
- 3 **Plafond et murs**
  - menus raccord de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous
- 4 **Sol et faïence**
  - entretien et pose de raccords
  - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 5 **Fenêtres**
  - entretien poignée
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - grille d'entrée d'air : nettoyage
  - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes



- 6 **Chaudière**
  - nettoyage grille
  - remplacement tétine gaz
  - thermostat d'ambiance
  - ramonage conduit
  - enterretien annuel par un professionnel

- 7 **Gaz**
  - remplacement flexible
  - entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération

- 8 **Evacuation / arrivée d'eau**
  - débouchage évacuations
  - entretien et débouchage siphons
  - remplacement joints et colliers

- 9 **Evier**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôt de calcaire

- 10 **Robinetterie**  
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

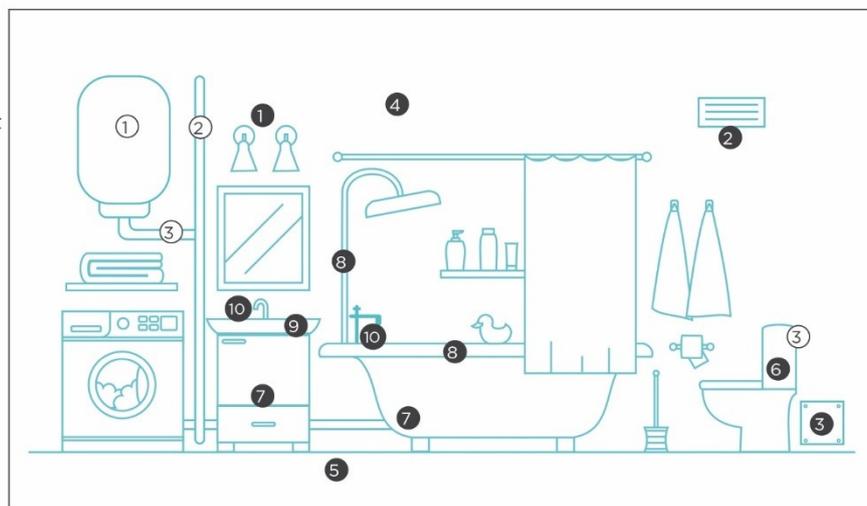
#### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Chaudière**  
remplacement
- 2 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 3 **Fenêtres**  
remplacement
- 4 **Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement

### SALLE DE BAINS

#### LOCATAIRE

- 1 **Appliques, douilles et ampoules**  
réparation et remplacement
- 2 **Grilles de ventilation et VMC**
  - nettoyage
  - débouchage
- 3 **Porte de gaine technique**  
nettoyage
- 4 **Plafond et murs**
  - menus raccords de peinture, tapisseries
  - rebouchage des trous
- 5 **Sol et faïence**
  - entretien et pose de raccords
  - parquet, dalles, linoléum, moquette
- 6 **WC**
  - emplacement joints pipe, joints et colliers
  - remplacement fixations sol
  - débouchage évacuation



- 7 **Evacuations d'eau**
  - débouchage siphons, évacuations baignoire, douche et lavabo jusqu'à la colonne
  - remplacement joints et colliers

- 8 **Douche et baignoire**
  - remplacement tuyaux flexible
  - remplacement joints silicone

- 9 **Lavabo**
  - remplacement joints silicone
  - nettoyage dépôts calcaire
- 10 **Robinetterie**  
remplacement de joints, clapets et presse-étoupe

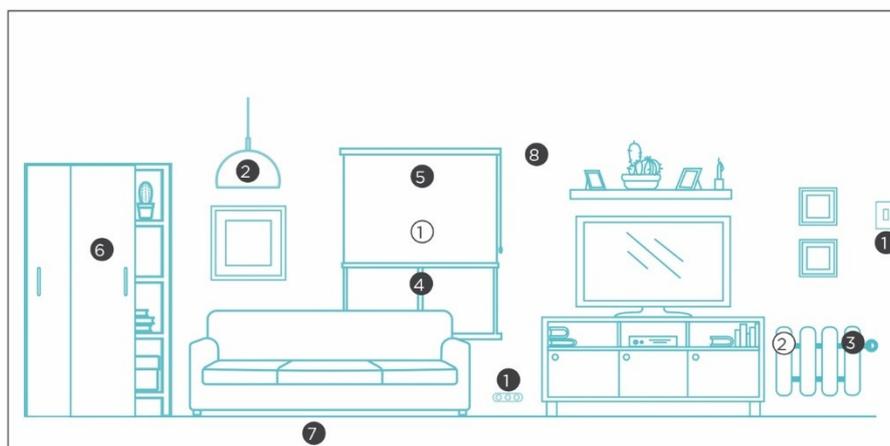
#### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Ballon électrique**
  - remplacement
  - détartrage
- 2 **Colonne d'eau usée**  
remplacement
- 3 **Conduit d'alimentation d'eau**  
remplacement

### SALON

#### LOCATAIRE

- 1 **Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV**  
entretien et remplacement si détériorés
- 2 **Douilles et ampoules**  
Entretien et remplacement
- 3 **Radiateurs**  
entretien
- 4 **Fenêtres**
  - entretien poignée
  - graissage gonds, paumelles et charnières
  - grille d'entrée d'air : nettoyage
  - remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes



- 5 **Volets et stores**
  - graissage et entretien courant
  - entretien du mécanisme de commande

- 6 **Placard**
  - remplacement ds tablettes et tasseaux
  - remplacement des boutons et poignées
  - graissage

- 7 **Sol**  
entretien et pose de raccords parquet, dalles, linoléum, moquette
- 8 **Plafond - murs**
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture et tapisseries
  - rebouchage de trous

#### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Fenêtres**  
remplacement
- 2 **Radiateurs**  
remplacement

## MAISON INDIVIDUELLE

### LOCATAIRE

- 1 **Cheminée**  
ramonage
- 2 **Gouttière, chéneaux**  
**descente eaux pluviales**  
débouchage, nettoyage  
et entretien de la grille  
d'évacuation des eaux  
pluviales
- 3 **Balcon**  
débouchage évacuation
- 4 **Porte d'entrée**
  - graissage gonds,  
paumelles et  
charnières
  - poignée : entretien,  
remplacement
  - serrure, canons:  
graissage et  
remplacement petites  
pièces



- 5 **Volets et grilles**
  - entretien et  
remplacement lames
  - graissages gonds,  
paumelles et charnières

- 6 **Auvent**
  - entretien et nettoyage

- 7 **Boîte aux lettres**
  - entretien portillons
  - remplacement  
serrures et gonds
  - remplacement clés
- 8 **Porte garage**
  - entretien peinture
  - remplacement  
poignée, chaînette,  
ressorts ...
- 9 **Fosse septique**  
vidange, entretien
- 10 **Compteur d'eau**
  - entretien
  - protection contre le  
gel

### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Toiture**  
entretien, réparation

## IMMEUBLE COLLECTIF

### LOCATAIRE

- 1 **Balcon**  
débouchage évacuation
- 2 **Volets et grilles**
  - entretien et  
remplacement lames
  - graissages gonds,  
paumelles et charnières
- 3 **Boîte aux lettres**
  - entretien portillons
  - remplacement serrures  
et gonds
  - remplacement clés
- 4 **Cave**  
entretien de la porte
- 5 **Box**  
entretien poignée,  
chaînette, ressorts
- 6 **Haies, arbustes (jardins  
privatifs)**  
entretien, taille et  
remplacement



- 7 **Arbres (jardins privatifs)**  
taille, élagage et échenillage
- 8 **Portillon (jardins privatifs)**  
réparation

- 9 **Pelouse (jardins privatifs)**  
entretien, tonte
- 10 **Terrasse**  
entretien, démoussage

- 11 **Grille**
  - nettoyage et graissage
  - remplacement,  
notamment boulons,  
clavettes, targettes

### PROPRIÉTAIRE

- 1 **Arbre (espaces communs)**  
élagage
- 2 **Porte palière**  
remplacement sauf  
dégradation
- 3 **Batterie de boîtes aux  
lettres**  
remplacement
- 4 **Canalisations**  
réparations

### CONTRAT D'ENTRETIEN

- 5 **Compteurs d'eau et  
fluides**  
entretien

# nestenn

GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES



ACHAT

VENTE

LOCATION

GESTION

Agence Nestenn Muret  
135 Bis Av. Jacques Douzans 31600 MURET

Agence Nestenn Plaisance du Touch  
95 Av. des Pyrénées 31830 Plaisance du Touch

**05 61 51 06 58**

[www.nestenn.com](http://www.nestenn.com)