

Guide du locataire



Bienvenue dans votre logement

Vos droits - Vos devoirs
Renseignements pratiques

www.colomiers-habitat.fr

 **COLOMIERS
Habitat**
à chacun son toit

Sommaire

- Une équipe à votre écoute p.4
- L'entrée dans votre logement p.5
- Le loyer et les charges p.6
- Les aides au logement p.7
- L'évolution familiale p.8
- Bien vivre ensemble p.9
- L'entretien de votre logement p.10
- Pour quitter votre logement p.11



Une équipe à votre écoute

Le service relations clients

Il répond à toutes les questions concernant votre logement ou votre résidence et vous oriente vers les services spécifiques à vos demandes.

• **Tél : 0811 567 567**

Cette ligne téléphonique est ouverte du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h15.

Le gestionnaire de clientèle

Il est votre interlocuteur dans les cas suivants :

- demande d'informations concernant le loyer et les charges
- changement de situation familiale
- information sur le délai de préavis et la manière de donner congé

Le gestionnaire technique

Le gestionnaire technique a pour mission de veiller au bon état d'entretien du patrimoine. Il est chargé d'effectuer les états des lieux à votre entrée dans le logement et lors de votre départ.

Chaque mois, il contrôle les résidences et se déplace chez les locataires en cas de problèmes techniques.



L'entrée dans votre logement

Votre contrat de location

Vous avez signé un contrat de location qui vous engage, comme il engage Colomiers Habitat. Lisez-le avec attention car il fixe avec précision les obligations réciproques qui incombent à chacune des parties. Dans ce document, vous trouverez notamment :

- Tous les renseignements relatifs aux assurances et à l'obligation d'entretenir votre logement.
- Les démarches à accomplir pour donner congé de votre appartement.

L'assurance de votre logement

La réglementation en vigueur vous impose de souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosions...), pendant toute la durée du bail.

Le non-respect de cette clause entraîne la résiliation de plein droit du contrat de location, après commandement demeuré infructueux.

Chaque année, vous devez nous transmettre une attestation d'assurance en cours de validité.

L'état des lieux d'entrée

L'état des lieux de remise des clés établi en votre présence définit l'état d'entretien et de propreté de votre logement, et recense les éléments d'équipement et le mobilier mis à votre disposition.

Conservez précieusement ce document car il attestera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.



Le loyer et les charges

Votre loyer

Le loyer doit être réglé mensuellement dès réception de l'avis d'échéance. Si vous avez choisi le prélèvement automatique la date de règlement est fixée au 5 ou au 12 du mois (en fonction de l'option choisie). Vous avez également la possibilité de régler votre loyer par TIP, moyen pratique et peu onéreux.

Vos charges

En complément du loyer vous devez également vous acquitter des charges locatives correspondant :

- aux consommations énergétiques des parties communes,
- à l'entretien de certains équipements privés,
- aux impôts et taxes - notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères - prélevés pour le compte des collectivités locales,
- à vos consommations personnelles (eau),
- à l'entretien des parties communes (ampoules, nettoyage, espaces verts...)

Ces charges sont payables mensuellement sous forme de provisions ; elles font l'objet d'une régularisation annuelle.

Le supplément de loyer de solidarité

C'est un supplément de loyer que la réglementation nous impose de percevoir auprès des locataires dont les revenus annuels excèdent les plafonds de ressources de plus de 20%.

Si vous êtes dans ce cas, chaque année, dès que nous vous en faisons la demande, vous devez nous transmettre les avis d'imposition exigés accompagnés des imprimés d'enquête que nos services vous adresseront en temps utile.



Les aides financières

Aide personnalisée au logement ou allocation logement

Une aide peut être attribuée au locataire quelle que soit sa situation de famille. Son montant est fonction du niveau de loyer, de la composition familiale, et du revenu du ménage bénéficiaire. Lors de l'attribution du logement Colomiers Habitat se charge de vous adresser le dossier d'aide et de l'envoyer à la Caf une fois rempli et complété par vos soins.

Le montant de l'aide est versée directement à Colomiers Habitat et vient en déduction du montant de votre loyer.

- **Pour tout renseignement complémentaire, adressez-vous à votre Caisse d'allocations familiales**

Continuité des droits

Pour continuer à percevoir votre aide, vous devrez fournir chaque année à la Caf votre déclaration annuelle de ressources ainsi que votre dernier avis d'imposition.

Prime de déménagement

Une prime de déménagement peut être octroyée par la Caf à tout nouveau locataire bénéficiaire de l'APL ou de l'AL.

La demande doit être adressée à la Caf dans un délai de 6 mois à compter de la date du déménagement.

PRÉVEZ LA CAF de tout changement d'adresse, de situation familiale, ou de situation professionnelle.



L'évolution familiale

Nous vous remercions de nous signaler tout changement de situation personnelle en nous précisant les nouvelles coordonnées, ressources, et/ou composition de votre famille.

Mariage

Vous devrez fournir une photocopie de votre livret de famille : votre conjoint sera co-titulaire du contrat de location.

Pacs

Le Pacte civil de solidarité (Pacs) permet à ses signataires de bénéficier du droit de reprise de bail, sans délai, en cas de décès ou d'abandon de domicile de l'un des partenaires, à condition que vous nous l'ayez signalé auparavant.

Divorce, séparation

Vous devrez fournir une photocopie de la décision de justice précisant l'identité de la personne maintenue dans les lieux et assurant le paiement du loyer. Jusqu'à la transcription du jugement de divorce, les époux demeurent tenus solidairement aux paiements des loyers et des charges.

Décès

Vous devrez présenter une pièce d'état civil mentionnant le décès afin de procéder à la modification de votre bail de location et à l'étude des droits éventuels à l'APL.

Modification de vos ressources

Vous devez nous signaler toute modification de vos ressources, en particulier si vous payez un supplément de loyer solidarité.



N'oubliez pas de prévenir la Caf en cas de changement d'adresse, de situation familiale ou professionnelle.

Bien vivre ensemble

Le bruit

N'importez pas vos voisins par des bruits gênants : volume sonore trop élevé (musique, télévision...), réunions bruyantes dans les parties communes, travaux d'aménagement, claquement de portes... La réglementation sanctionne toute manifestation sonore gênante après 22 heures au titre du tapage nocturne ; le bruit peut aussi être sanctionné pendant la journée.

Les animaux

Animaux de compagnie : Veillez à ce qu'ils ne laissent pas de traces désagréables dans les parties communes et qu'ils n'importent pas le voisinage par leurs cris. Les chiens doivent être tenus en laisse.

Animaux dangereux (catégories 1 et 2) : la détention de chiens d'attaque, de garde et de défense doit être déclarée à la mairie de votre domicile. Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles.

L'acquisition, la cession à titre onéreux des chiens d'attaque est interdite. Pour tous les contrats signés postérieurement au 1er janvier 2005 la détention d'animaux dangereux est interdite.

La communication

Vivre ensemble, c'est aussi communiquer, se parler, prévenir son voisin quand on organise une manifestation, s'excuser, dire à l'autre quand il y a trop de bruit.

LE BON VOISINAGE repose sur un principe : "respecter les autres et respecter les lieux"



L'entretien de votre logement

Respect des parties communes et de l'environnement

Respecter les parties communes, c'est préserver votre cadre de vie, en respectant les lieux, en évitant de salir les lieux de passage, en particulier, les cages d'escalier, les ascenseurs, les aires de jeux et les espaces verts.

Règles de sécurité et hygiène

- laissez toujours libres les accès pompiers,
- maintenez les portes d'entrée d'immeubles fermées (entrée, accès parkings),
- n'ouvrez pas à des inconnus,
- respectez les emplacements de stationnement,
- n'abandonnez pas de véhicules type épaves dans les parkings ou sur la voie publique,
- déposez les déchets dans des sacs fermés dans les containers situés dans les locaux poubelles (colonnes enterrées),
- n'entreposez aucun objet ou encombrant dans les parties communes ou en pied d'immeubles ; ceux-ci doivent être acheminés à la déchetterie.

Votre sécurité

Toutes les questions relatives à la prévention des risques et l'entretien des équipements de votre logement sont abordées à l'occasion de l'état des lieux lors de votre arrivée dans le logement.

Une notice technique vous est remise ce jour-là, nous vous conseillons de la consulter régulièrement.



Pour quitter votre logement

Délai de préavis = 3 mois

Pour résilier votre contrat de location vous devez obligatoirement en informer Colomiers Habitat trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai peut être réduit à deux ou un mois suivant les motifs précisés dans votre contrat de location.

Pour bénéficier d'un délai réduit vous devrez préciser le motif dans votre lettre et fournir la copie du justificatif à Colomiers Habitat.

Démarches à effectuer

Vous devez prendre rendez-vous le plus tôt possible avec votre gestionnaire de clientèle pour fixer l'entretien de pré-état des lieux et l'état des lieux de sortie.

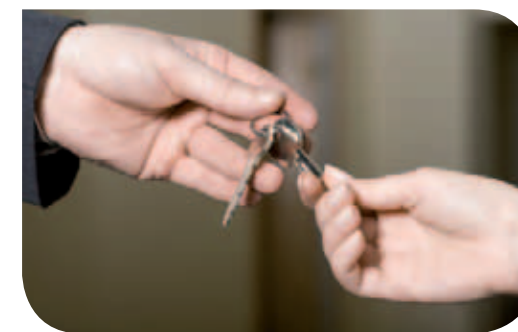
Le pré-état des lieux est fortement conseillé par nos services. C'est une visite-conseil effectuée avant l'état des lieux qui permet de mieux préparer votre départ et d'éviter les mauvaises surprises lors de l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie : il doit être établi en votre présence dans un logement vide et entièrement nettoyé. Ce document qui a valeur juridique, constate l'état du logement à votre départ et permet par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, de déterminer les éventuelles réparations locatives qui vous sont imputables.

N'oubliez pas de remettre l'ensemble des clés (appartement, cave, cellier, garage, boîtes aux lettres) au Gestionnaire technique.

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie versé lors de votre entrée dans les lieux vous sera remboursé dans un délai de deux mois à compter de la fin du contrat de location, déductions faites, le cas échéant, des sommes dues à Colomiers Habitat (réparations locatives, loyers, charges...).



Les gestes éco-citoyens

JE PENSE À

- ➔ adapter le chauffage : 19° dans les pièces à vivre et 16° la nuit
- ➔ fermer les volets la nuit
- ➔ baisser le thermostat quand je m'absente
- ➔ fermer les radiateurs quand j'aère la pièce
- ➔ dégivrer régulièrement mon réfrigérateur
- ➔ débrancher ordinateur, imprimante, TV, cafetière

J'ÉVITE

- ➔ d'utiliser des produits à usages uniques (gobelets plastiques...)
- ➔ de laisser ouvert le robinet d'eau quand je fais la vaisselle, quand je me brosse les dents
- ➔ de laisser les appareils électriques en veille
- ➔ de laisser la lumière dans les pièces vides