

LOT HABITAT

Livret

du

locataire



SOMMAIRE

**VOTRE ARRIVÉE
DANS LE LOGEMENT** - p. 4

CHARTRE DE BON VOISINAGE - p. 5

LE LOYER - p. 6

**VOTRE SITUATION CHANGE
VOTRE FAMILLE ÉVOLUE** - p. 7

RÉPARATIONS LOCATIVES - p. 8

ENTRETIEN DU LOGEMENT - p. 9

ÉCO-GESTES - p. 10

SÉCURITÉ - p. 12

**VOTRE DÉPART
DU LOGEMENT** - p. 14

VOTRE ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT

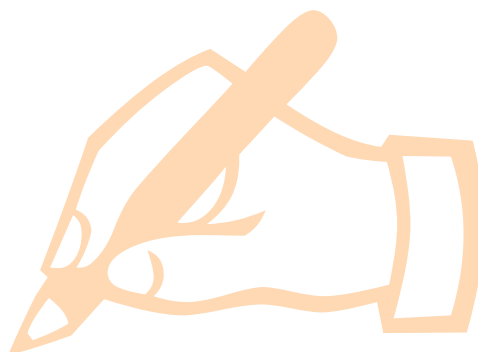
CONTRAT DE LOCATION

Ce document que vous signez lors de la remise du logement est fondamental car il fixe les droits et devoirs de chacun.

Vous y trouvez notamment :

- Tous les renseignements concernant les assurances
- La tenue du logement
- Les différents numéros d'appel pour les interventions locatives
- Le montant du loyer et des provisions pour charge
- La durée du bail
- Les démarches à effectuer pour donner congé de votre logement

Lisez-le attentivement et conservez-le avec vos papiers importants.



ASSURANCE

L'assurance est obligatoire : la loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé vous obligent à vous assurer. Tous les ans, à la date anniversaire de votre entrée dans le logement, LOT HABITAT vous demandera votre attestation d'assurance. Si vous ne donnez pas suite à cette demande, il peut être considéré que vous n'êtes pas assuré et votre contrat de location peut être résilié de plein droit.

ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

Le jour de la remise des clés, un état des lieux est établi avec vous. Il décrit l'état de votre logement à votre arrivée.

Vous disposez de **3 semaines** pour apporter des éléments non constatés le jour de l'état des lieux. Conservez soigneusement votre état des lieux : il attestera, lors de votre départ, de l'état initial du logement et servira à chiffrer le coût d'éventuelles réparations à votre charge.

DÉPÔT DE GARANTIE

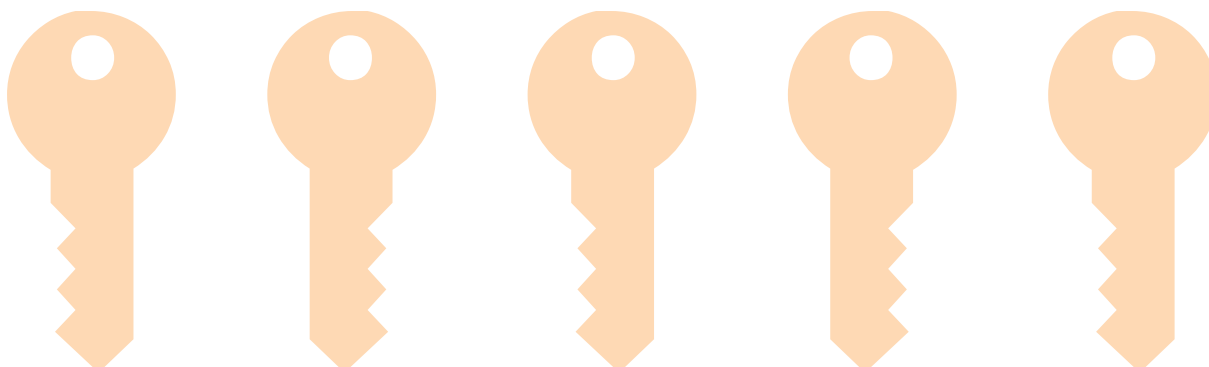
Il correspond à **un mois de loyer hors charges**. Il est demandé à la signature du bail et destiné à garantir le montant des sommes restant dues à votre départ. Il vous sera restitué, dans un délai de 2 mois, à votre départ, déduction faite des éventuelles sommes restant dues (comme les frais de réparation à la charge du locataire, etc.).

ABONNEMENT

Il ne faut pas oublier de souscrire des contrats pour l'eau, le gaz et l'électricité et pour le téléphone.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Ce document vous informe des caractéristiques thermiques de votre logement.



CHARTRE DE BON VOISINAGE

LE BRUIT

Évitez de faire trop de bruit, la nuit comme le jour. Si vous entreprenez des travaux ou organisez une fête, prévenez vos voisins.

Ne laissez pas vos enfants jouer dans les escaliers et les parties communes.

LES PARTIES COMMUNES

Respectez les parties communes de la même façon que votre logement. Montrez le bon exemple et évitez de salir après le passage des femmes de ménage. Nettoyez si nécessaire.

N'encombrez pas les lieux de passage : n'entreposez rien dans les parties communes.

Rangez vos vélos aux endroits prévus à cet effet et garez correctement votre véhicule.

Déposez vos sacs poubelles dans les conteneurs prévus à cet effet en respectant le tri sélectif.

LES ANIMAUX

Aimez les animaux mais respectez vos voisins : tenez vos compagnons en laisse, évitez de les laisser seuls dans l'appartement, veillez à la propreté des parties communes et des espaces verts.

Les animaux sont tolérés dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne au voisinage

Les propriétaires de chiens catégorie 1 et 2 ont l'obligation légale de contracter une assurance responsabilité Civile pour leurs animaux, d'après la loi n°99-5 du 09/01/99 et la loi n°200-582 du 20/06/08.

Catégorie 1 : Pitbull, Boerbull...

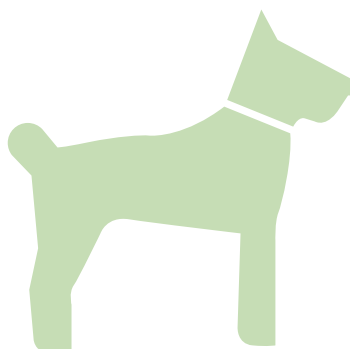
Catégorie 2 : Rottweiler, Mastiff...

**Tout manquement à ces règles
entraînera la résiliation du bail.**

MAIS AUSSI...

Respectez les espaces verts. Evitez d'étendre du linge de façon trop visible à l'extérieur.

Ne secouez pas tapis, balais et paillasons après 9 heures.
Ne jetez rien par la fenêtre.



LE LOYER

Il est payable chaque mois à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé, dès réception de l'avis de mise en recouvrement.

Exemple : le loyer du mois de janvier est payable début février. De plus, le loyer est révisé chaque année en fonction de l'Indice de Révision du Loyer (IRL).

Votre avis d'échéance comprend notamment:

- Le loyer brut
- Le loyer du parking ou garage éventuellement
- Les acomptes des charges locatives

PAIEMENT DU LOYER

Le prélèvement automatique

Si vous n'avez pas déjà opté pour ce moyen de paiement souple, rapide et efficace sachez qu'il **offre de nombreux avantages** :

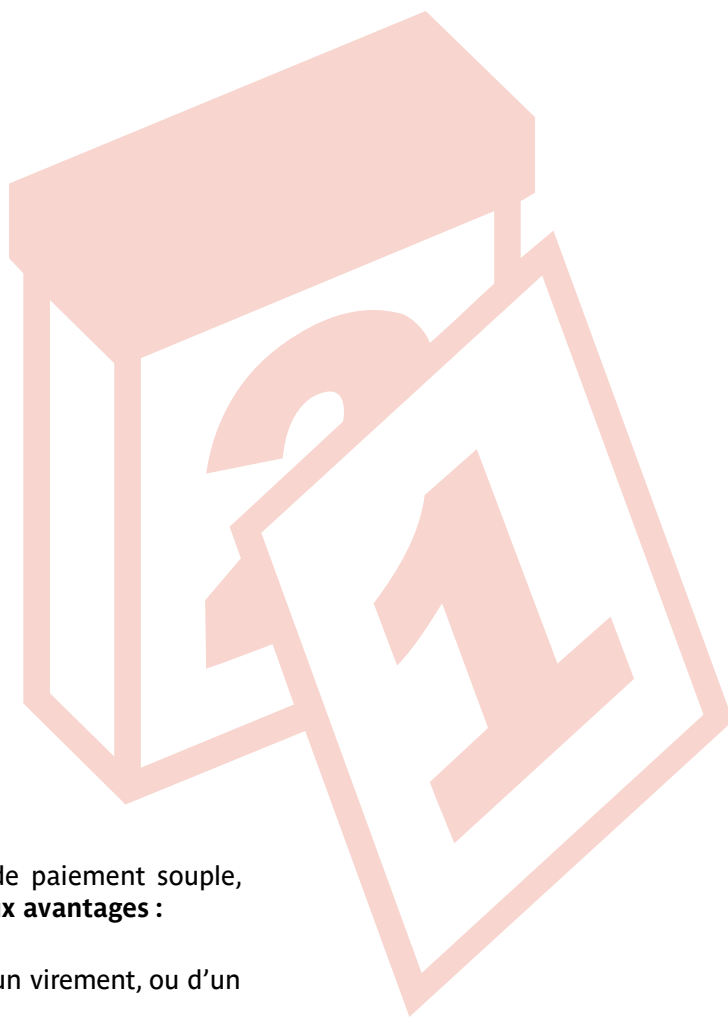
- Vous évitez de vous déplacer.
- Vous économisez le coût d'un mandat cash, d'un virement, ou d'un timbre pour l'envoi de votre chèque.
- Vous choisissez la date de votre prélèvement (le 5, 10 ou 20 du mois). Vous évitez ainsi les oublis entraînant des retards de paiement et des relances inutiles.
- Sur simple demande vous pouvez suspendre ou interrompre votre prélèvement.

LES CHARGES LOCATIVES

Elles sont payables par acompte mensuel, elles correspondent notamment :

- À la taxe d'enlèvement des ordures ménagères facturée par les mairies
- Aux dépenses liées aux parties communes (entretien ménager, espaces verts, éclairage des parties communes, entretien des équipements collectifs) et réparties entre tous les locataires
- À l'entretien des chaudières, des chauffe-eau
- À la consommation d'énergie et à l'entretien des équipements de chauffage collectif
- À la consommation d'énergie et à l'entretien de l'ascenseur
- À l'entretien de l'antenne collective de télévision.

Chaque année, l'Office procède à la régularisation des charges, par comparaison entre le montant réel des dépenses et le montant des acomptes que vous avez versés. À cette occasion, un décompte individuel détaillé vous est adressé, faisant apparaître votre situation personnelle.



Si vous avez des difficultés financières, ne laissez pas votre situation s'aggraver. Prévenez-nous dès le 1^{er} mois de retard. Une personne vous conseillera afin de vous aider et trouver une solution adaptée.

VOTRE SITUATION CHANGE VOTRE FAMILLE ÉVOLUE

Vos ressources sont modifiées, vous devez en informer la Caisse d'Allocations Familiales. Tout changement peut en effet avoir des conséquences sur le montant des aides au logement

CONCUBINAGE

Vous devez informer votre bailleur de l'identité de votre concubin au travers de justificatifs.
Votre bail sera modifié et votre concubin deviendra locataire c'est-à-dire co-titulaire du bail.

MARIAGE / PACS

Vous devez adresser à Lot Habitat soit :

- une copie du livret de famille
- un acte de mariage
- une copie de PACS

Votre conjoint devient alors automatiquement co-titulaire du bail.
Par ailleurs, vous devrez fournir des justificatifs d'identité (carte d'identité, passeport, carte de séjour...).

NAISSANCE / ADOPTION

Transmettez un certificat de naissance ou d'adoption.

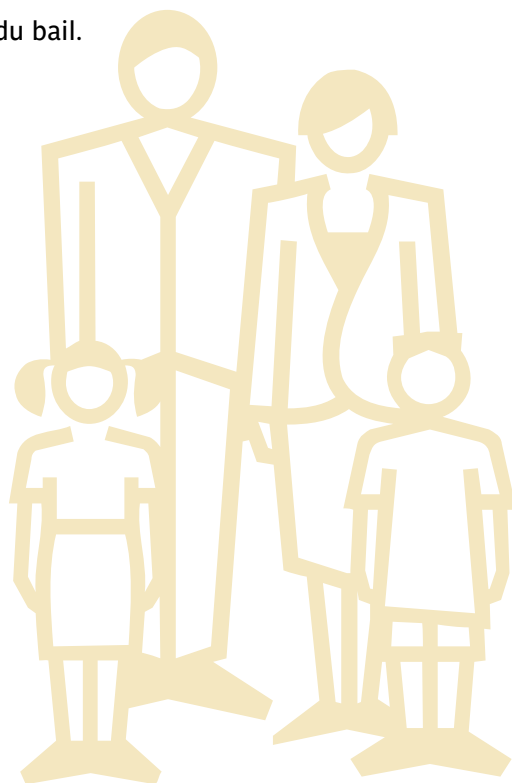
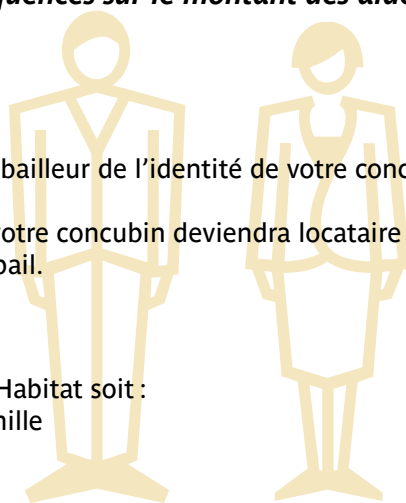
SÉPARATION / DIVORCE

Vous devez transmettre :

- un jugement de séparation de corps
- un jugement de divorce
- une ordonnance de non-conciliation

DÉCÈS

Transmettre un acte de décès



RÉPARATIONS LOCATIVES

Les réparations locatives concernent uniquement les parties du logement dont l'usage est réservé au locataire. Le locataire doit assurer les travaux d'entretien et les petites réparations courantes. Les grosses réparations nécessaires au maintien en bon état du logement sont à la charge du bailleur.

Les travaux suivants sont à la charge du locataire :

TRAVAUX D'INTERIEUR

- Maintien en bon état de propreté des plafonds, murs, cloisons, boiseries, revêtements de sols, parquets...
- Rebouchage des trous et réfection de la peinture ou tapisserie.
- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, ampoules et tubes lumineux, prises TV-FM.
- Maintien en bon état des convecteurs électriques, s'il y en a.

INSTALLATION PLOMBERIE

- Dégorgement des canalisations.
- Remplacement des joints sur robinetterie, appareils sanitaires, robinet d'arrêt et siphon de vidange, des bouchons et chaînettes.
- Rescellement des appareils sanitaires.
- Remplacement des flexibles de douches.
- Remplacement des robinets flotteurs des chasses d'eau.
- Entretien du robinet gaz, remplacement de tuyaux souples.
- Entretien des fosses septiques.

AUTRES INSTALLATIONS

- Nettoyage périodique et remplacement éventuel des grilles et bouches de ventilation.
- Entretien du meuble évier.
- Entretien du séchoir (remplacement éventuel).
- Graissage et remplacement des joints du vidoir des ordures ménagères, s'il y en a.

TRAVAUX EXTERIEURS

- Entretien des jardins, s'il y en a.
- Réparations des boîtes aux lettres et serrures.
- Graissage et menues réparations sur les serrures, charnières, crémones, poignées, paumelles.
- Remplacement des clés.
- Remplacement des vitres cassées.
- Remplacement des accessoires de volets roulants : cordes, poulies, sangles, lames.

Si vous avez un problème de chaudière, VMC, robinetterie, ascenseur, engorgement..., vous pouvez contacter votre chargé de secteur. Ses coordonnées ainsi que celles des sociétés chargées de l'entretien de la robinetterie et des chaudières figurent sur votre avis d'échéance. Par ailleurs, vous trouverez, la plupart du temps, leurs coordonnées sur les appareils (ascenseurs, chaudières...)

ENTRETIEN DU LOGEMENT

VMC

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée, maintenez-le en fonctionnement permanent. Il assurera automatiquement le renouvellement de l'air. **Les entrées et les sorties d'air ne doivent pas être BOUCHÉES.** Vérifiez que les grilles d'aération ne soient pas bouchées. Veillez à bien aérer les pièces où se produisent des dégagements de vapeurs d'eau (cuisine, salle de bains).

Un mauvais traitement entraîne une dégradation du logement mais également de la santé du locataire.

APPAREILS SANITAIRES

Veillez à ne pas faire tomber d'objets lourds ou métalliques sur les sanitaires afin de ne pas les abîmer ; les réparations vous seraient facturées.

BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS, TOITURES, GOUTTIÈRES

Nettoyez les trous d'écoulement d'eau. Evitez tout ruissellement sur la façade ou sur le balcon des voisins lors de l'arrosage de vos plantes. Signalez tout problème : garde de corps, rouille, fixation...

FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES

Débouchez les trous d'évacuation.
Huilez régulièrement les paumelles, crémones...

FIXATIONS AUX MURS

Utilisez des chevilles adaptées au type de cloison et à la suspension. Faire attention au nombre de chevilles (de préférence inférieur à 4 mm).

RADIATEURS

Nettoyez-les souvent, sans les démonter. Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus, la bonne diffusion de la chaleur serait entravée. Purgez régulièrement (en période de chauffe).

SOLS

Utilisez des produits d'entretien adaptés à chaque surface. Si vous avez du parquet, cirez-le régulièrement.

ROBINETTERIE / CHASSE D'EAU / TOILETTES

Évitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts. Réparez rapidement les chasses d'eau, les robinets, et les raccords défectueux.

En cas de mauvaise évacuation des WC, lavabos, éviers, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui attaquent les joints et les canalisations. **Ne jetez pas de lingettes, de coton, ni de serviettes hygiéniques dans les W.C. : risque d'obstruction du siphon.**

PARABOLES

Vous devez impérativement demander une autorisation pour poser une parabole. L'installation et le démontage sont à votre charge. Ne pas percer sur la façade et à l'extérieur du balcon.

FOSSES SEPTIQUES

Évitez l'utilisation de produits tels que javel, soude... qui détruisent les bactéries nécessaires au bon fonctionnement de la fosse. Versez une fois par mois un sachet d'EPARCIL ou un yaourt périmé dans les toilettes.

ÉCO-GESTES

EAU

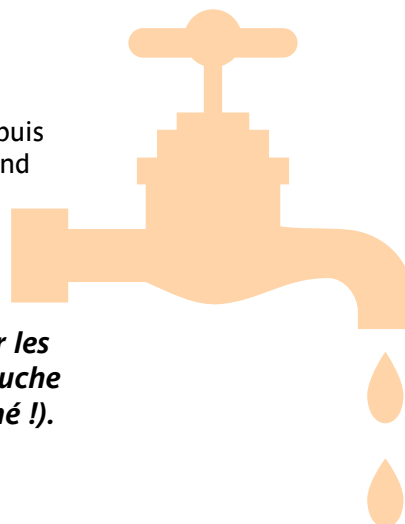
Pour rendre l'eau potable, l'acheminer jusqu'à votre robinet, puis la chauffer, il faut beaucoup d'énergie. L'eau chaude correspond de 15 à 20% de votre facture d'énergie et d'eau.

Conseils :

Faire la chasse aux fuites et contrôler son compteur

Ne pas laisser couler l'eau inutilement

Installer systématiquement des réducteurs de débits sur les robinets et la douche. Opter de préférence pour une douche plutôt qu'un bain (Cinq à six fois moins d'eau consommé !).



AIR

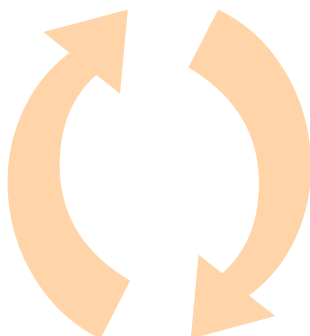
Un logement humide est inconfortable, dangereux pour la santé et difficile à chauffer. L'humidité détériore votre logement et peut provoquer des problèmes d'asthme, d'allergies.

Conseils :

Ne jamais fermer les bouches de ventilations (cuisine, sanitaires, au dessus des fenêtres) et les nettoyer régulièrement.

Aérer en grand votre logement 5 minutes par jour, en coupant le chauffage, c'est suffisant, même en hiver !

Vérifier le fonctionnement de la VMC.



CHAUFFAGE

Votre chauffage peut représenter de 35 à 50% de votre facture d'eau et d'énergie.

Conseils :

Pas plus de 19°C la journée, 16°C la nuit ou en période d'inoccupation. Si vous avez froid, ajoutez un pull ou une couverture plutôt que d'augmenter le chauffage !

Fermer les volets et tirer les rideaux la nuit. Calfeutrer les portes et les fenêtres pour réduire les infiltrations d'air, mais jamais les bouches de ventilation, qui contribuent à une bonne qualité de l'air dans votre logement !

Dégager et nettoyer vos radiateurs pour qu'ils soient plus efficaces

Fermer les pièces non chauffées, et baisser ou couper votre chauffage quand vous partez.



ÉLECTRICITÉ

Conseils :

Eteindre systématiquement les pièces inoccupées.

Placer vos appareils loin de toute source de chaleur et dans une pièce plutôt fraîche.

Dégivrer régulièrement réfrigérateur, congélateur...

Laisser refroidir et couvrir les aliments avant de les ranger au réfrigérateur.

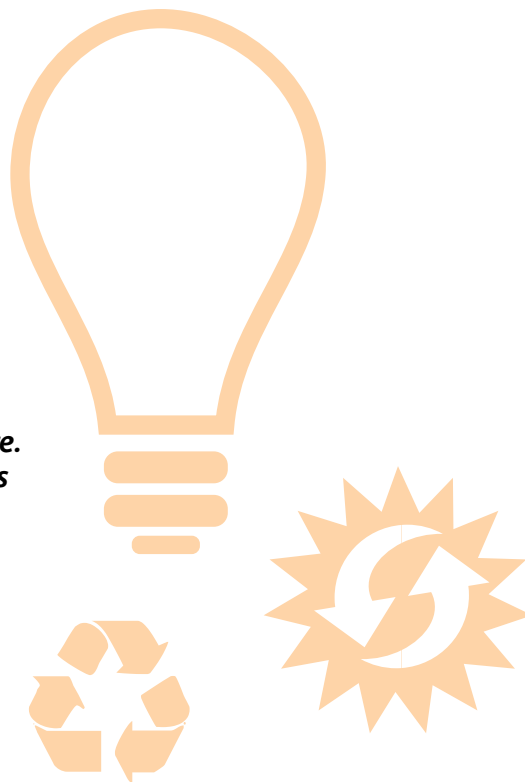
Bien remplir les machines et laver à basse température.

Augmenter la vitesse d'essorage pour éviter le sèche-linge.

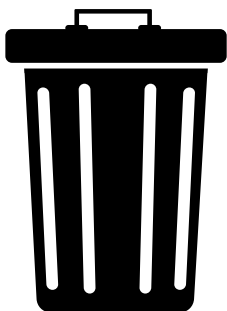
Bien choisir ses appareils à l'achat en préférant les moins gourmands en énergie.

Éteindre les appareils que vous n'utilisez pas.

Supprimer toutes les veilles possibles en débranchant les appareils non utilisés ou en les plaçant sur des barrettes multiprises munies d'un interrupteur de coupure.



TRI



En tant que consommateur, vous pouvez collaborer activement à la réduction de la production globale des déchets. Pour cela, ayez le réflexe de trier vos déchets.

Respectez les règles de la collectivité sélective.

Déposez vos ordures à l'intérieur des conteneurs prévus à cet effet.

Les locaux poubelles doivent être utilisés uniquement pour les ordures pour éviter tout risque d'incendie.

Les encombrants et déchets verts doivent être déposés à la déchetterie la plus proche.

Les verres, quant à eux, doivent être déposés dans les conteneurs portant l'inscription 'VERRE'.

Conseils :

Bac vert ou sac transparent :

Tous les papiers : journaux, revues, prospectus, enveloppes

Tous les emballages cartons : boîtes, briques...

Tous les emballages métal : boîtes, canettes, aérosols, barquettes...

Emballages plastiques : bidons, flacons, cubi, suremballages, sacs...

Au récup' :

Seulement les emballages verres : bouteilles, bocaux, pots, sans bouchon ni couvercle.



Un tri collectif de qualité



charges locatives qui baissent !

SÉCURITÉ

INCENDIE

Prévention :

- Faites attention aux produits inflammables, aux appareils électriques, aux allumettes et cigarettes, à ce que vous jetez dans les poubelles.
- Équiper votre logement d'un détecteur de fumée pour être alerté d'un début d'incendie. Le détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) doit se trouver dans des emplacements stratégiques, principalement près des lieux de vie comme les chambres ou la cuisine (1 par étage au minimum si possible). Il doit être placé au plafond, à environ 50cm de l'entrée de la pièce à protéger.

En cas d'incendie :

- Prévenez ou faites prévenir **les pompiers au 18**
- Coupez le gaz ou l'électricité,
- Fermez les portes et les fenêtres afin d'éviter tout courant d'air.
- Si le feu se déclare à l'intérieur de votre logement, attendez l'aide des pompiers à l'extérieur.
- Vous pouvez utiliser l'extincteur mis à votre disposition dans certaines cages d'escalier et dans les parkings sous-terrains.
- Si la cage d'escalier est enfumée, restez à l'intérieur de votre logement, appliquez des linges mouillés contre la porte d'entrée, arrosez les parties menacées.



FUITE DE GAZ

Prévention :

- Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles et leur date limite. Ne bouchez pas les grilles de ventilation. Si le logement est alimenté en gaz de ville, ne pas avoir de bouteille de gaz dans le logement.

En cas de fuite :

- Fermez le robinet d'arrivée.
- Ouvrez les fenêtres.
- Prévenez immédiatement GDF ou les pompiers au 18
- Attention en cas de fuite de gaz, évitez d'utiliser les interrupteurs et le téléphone de votre logement.

N'allumez JAMAIS une allumette pour détecter la fuite.





DÉGATS DES EAUX

Prévention :

- Ne faites pas fonctionner votre machine à laver en votre absence et méfiez-vous du gel.
- Pensez à changer les tuyaux de vidange.
- Pensez à purger les robinets extérieurs.

En cas d'inondation :

- Coupez l'eau et l'électricité.
- Prévenez un plombier et les pompiers au 18 si nécessaire.
- Contactez votre assureur et LOT HABITAT



RISQUES ELECTRIQUES

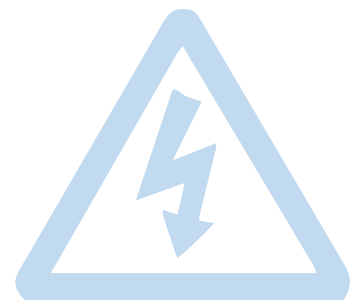
- Fermez soigneusement les robinets d'eau, de gaz et l'électricité.
- Laissez au surveillant de votre immeuble ou à un voisin une adresse où on peut vous joindre.
- Vérifiez le bon état de vos prises de courants et des fils de vos appareils électriques.
- Remplacez les fusibles par des fusibles de même calibre.
- Coupez le courant avant toute intervention, même peu importante (changement d'ampoule).
- N'effectuez pas de manipulations électriques près d'un point d'eau.
- Si vous avez des enfants en bas âge, protégez les prises de courant à l'aide de cache-prise.
- Vérifiez le bon état général des appareils.

VOUS VOUS ABSENTEZ QUELQUES JOURS

Fermez soigneusement les robinets d'eau et de gaz.

Si votre logement est équipé de capteurs solaires, veiller à ne surtout pas couper l'électricité de votre logement durant votre absence.

Laissez à un voisin une adresse où on peut vous joindre.



VOTRE DÉPART DU LOGEMENT

PRÉAVIS :

Adressez votre lettre de congé en recommandé avec accusé de réception. Cette lettre doit être signée par le(s) titulaire(s) du bail.

La durée légale du préavis est de 3 mois mais Lot Habitat a réduit, par délibération du Conseil d'Administration ce délai à 2 mois, à réception de votre congé. Toutefois, ce préavis peut être ramené, sur présentation de pièces justificatives, à 1 mois dans les situations suivantes :

- Mutation professionnelle.
- Perte d'emploi.
- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- Si l'état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans justifie un changement de domicile.
- Si le locataire bénéficie d'un RSA au moment du congé.

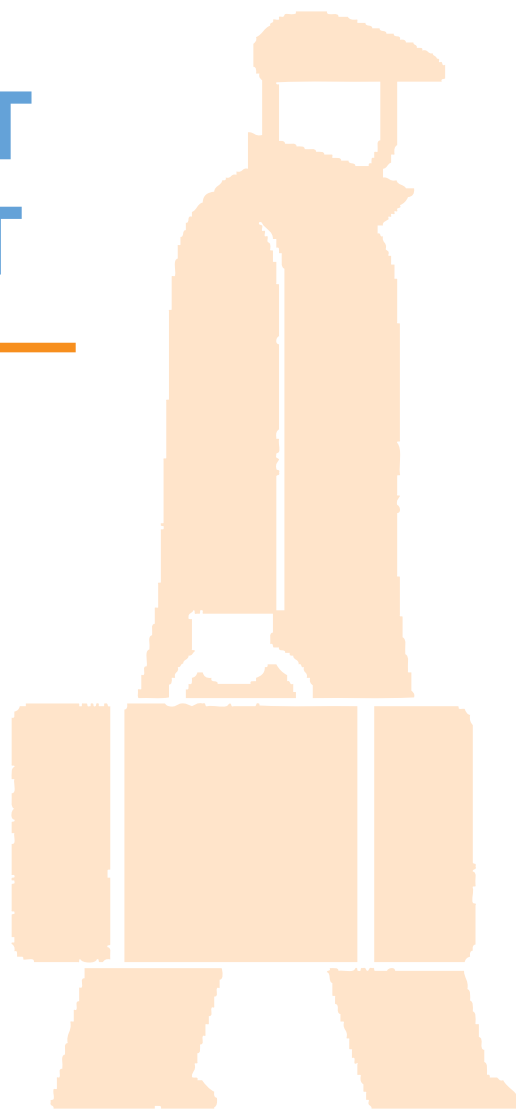
LA VISITE CONSEIL :

À réception de votre lettre de préavis, notre service technique prendra rendez-vous afin de procéder à une visite conseil. Celle-ci vous permettra de prendre connaissance des travaux de remise en état à votre charge et ainsi vous permettre de les effectuer vous-même.

ÉTAT DES LIEUX :

Il est obligatoire. En cas de refus, il sera effectué par un huissier et les dépenses liées à cette visite seront divisées en deux, entre vous et Lot Habitat. Il s'effectue à votre départ et en votre présence, lorsque le logement et ses accessoires sont vidés de tous meubles et nettoyés. Il permet de déterminer, en comparaison de l'état des lieux d'entrée, les éventuelles indemnités locatives à votre charge.

À l'issue de l'état des lieux, vous devrez nous remettre l'ensemble des clés en votre possession.



SOLDE DE TOUT COMPTE :

Dans un délai de 2 mois après la remise des clés, Lot Habitat vous restituera le dépôt de garantie que vous avez versé à votre entrée dans les lieux, déduction faite, si nécessaire :

- Des indemnités de remise en état de votre logement.
- Des impayés de loyers et de charges.

ABONNEMENT :

Pensez à résilier les contrats d'abonnement que vous avez souscrits : gaz, électricité, téléphone, eau, etc.

CHANGEMENT D'ADRESSE :

Penser à communiquer votre nouvelle adresse pour que nous puissions vous envoyer le dépôt de garantie et pensez à la transmettre à EDF-GDF, Service des eaux, Caisse de Sécurité Sociale, Caisse d'allocations Familiales, Centre des Impôts

LOT HABITAT

CONTACTS

CAHORS

23 av. A. Juin 46000 Cahors
Tél : 05 65 53 20 20
Fax : 05 65 53 20 28
ophlm46@lot-habitat.com

BÉTAILLE

Le Bourg 46110 Bétaille
Tél : 05 65 41 42 65
Fax : 05 65 27 12 30
agence.nord@lot-habitat.com

FIGEAC

Res. Montviguier Bat B n°104
av. du Grial 46100 Figeac
Tél : 05 65 34 26 71
Fax : 05 65 14 08 66
agence.figeac@lot-habitat.com

SERVICE ENTRETIEN

Tél. 05 65 53 24 27
Fax 05 65 53 20 28

GESTION LOCATIVE DEMANDE DE LOGEMENT

Tél. 05 31 73 00 47
Fax 05 65 22 86 90

LOYER / APL

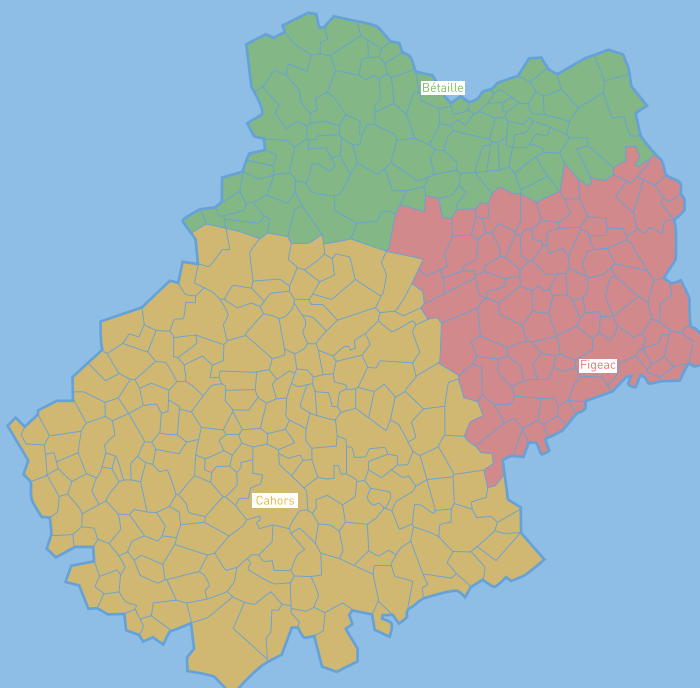
Tél. 05 65 53 95 32
Fax 05 65 53 20 28

SERVICE SOCIAL

Tél. 05 31 73 00 46

CONTENTIEUX, IMPAYÉS

Tél. 05 65 53 20 27



ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

CLCV (Consommation Logement Cadre de Vie)

498 rue du Président Wilson 46000 Cahors
Tél. 05 65 35 81 04
lot@clcv.org

AFOC (Association Force Ouvrière des Consommateurs)

Place Rousseau - Bourse du Travail 46000 Cahors
afoc46@hotmail.fr

RETROUVEZ TOUTES LES INFORMATIONS
PRATIQUES SUR NOTRE SITE INTERNET

www.lot-habitat.com