

GUIDE DU LOCATAIRE

LES DÉMARCHES

1) **Etat des lieux.** Il est établi en votre présence et en présence d'un représentant de l'organisme HLM. Un exemplaire signé par les deux parties vous est remis. Conservez-le soigneusement, car il témoignera, si vous quittez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

2) **Contrat de location.** Vous signez un contrat de location. Lisez-le attentivement et conservez-le avec ses annexes parmi vos papiers importants. C'est un document qui vous engage comme il engage le propriétaire et fixe les droits et obligations réciproques. Il est complété par un règlement intérieur. Nous vous rappelons que les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le locataire dans un délai de 10 jours.

3) **Assurance.** L'assurance est obligatoire ... La loi et votre contrat de location vous imposent d'être assuré lors de votre entrée dans les lieux et de payer régulièrement vos primes d'assurances en cours d'occupation. A tout moment, l'organisme HLM peut vous demander de présenter une attestation d'assurance. Le défaut d'assurance peut justifier la résiliation de votre bail.

❖ **L'assurance doit couvrir :**

OBLIGATOIREMENT les risques liés à l'incendie, l'explosion et les dégâts des eaux.

NOUS VOUS CONSEILLONS de garantir également les bris de glace, le vol et le remplacement de votre mobilier. Dans ce cas, n'oubliez pas de vérifier périodiquement que le montant de votre garantie correspond bien à la valeur des objets assurés.

IL EST PRUDENT de vous assurer contre le risque "responsabilité civile". Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.

❖ **En cas de sinistre :**

- Prévenir immédiatement votre assureur dans les 24 heures en cas de vol, dans un délai maximum de 5 jours dans les autres cas.

- Prévenir le plus rapidement possible l'Agence HLM à laquelle vous êtes rattaché.

❖ **N'oubliez pas ...**

Vous devez fournir les preuves des dommages. Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc.).

4) **N'oubliez pas ...** Prenez contact le plus vite possible et communiquez votre nouvelle adresse aux administrations et services publics suivants :

- Mairie
- EDF-GDF
- Service des Eaux
- France Télécom
- La Poste
- Caisse de Sécurité Sociale
- Caisse d'Allocations Familiales
- Centre des Impôts
- Ecoles et Crèches
- Préfecture pour le changement de carte grise de votre voiture.

LE LOYER

❖ Comment est calculé votre loyer ?

Le montant du loyer est fixé en multipliant la surface corrigée ou la surface utile de votre logement - dont le décompte vous est remis en même temps que l'engagement de location - par un prix au mètre carré qui évolue au fil des années. Pour les programmes de construction dont le financement a été accordé depuis le 1er Octobre 1996, le calcul du loyer s'effectuera à la surface utile (surface habitable + 50% des annexes). Le loyer peut être réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la réglementation pour assurer l'équilibre de la gestion de l'organisme.

❖ Que couvre votre loyer ?

Le remboursement des emprunts faits par l'organisme pour acheter le terrain et construire le logement, les frais de personnel : salaires et charges sociales, les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges, les grosses réparations, les impôts et taxes supportés par l'organisme propriétaire.

❖ Le supplément de loyer de solidarité

C'est une somme, fixée par l'organisme après approbation du Préfet, dont sont redevables les locataires dont les revenus imposables dépassent les plafonds des ressources applicables pour l'attribution du logement qu'ils occupent. Ces dispositions s'appliquent aux logements conventionnés. Tous les ans, le bailleur doit procéder à une enquête sur les ressources de locataires et tous les 3 ans à une enquête sociale. Le locataire est tenu d'y répondre.

❖ Charges

En plus d'un loyer, l'organisme vous demande de payer des charges. Ces charges, fixées réglementairement, correspondent à :

- des impôts et taxes : enlèvement des ordures ménagères, ...
- vos consommations personnelles (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide). Elles peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées en fonction des critères de répartition mentionnés dans le contrat de location ou ses annexes.
- des consommations liées aux parties communes qui sont récupérables et réparties entre tous les locataires de l'immeuble : nettoyage et élimination des rejets, espaces verts, électricité et eau, ascenseurs, salaires des chargés d'entretien, etc., l'organisme prenant en charge la part revenant aux logements vacants.

Ces charges sont payables, le plus souvent, par provisions mensuelles, révisables périodiquement et justifiées annuellement. Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services, l'organisme ne peut pas connaître, par avance, avec exactitude, les sommes qui lui seront facturées. Votre décompte individuel annuel des charges vous est adressé personnellement et les documents justificatifs sont à votre disposition à l'office HLM.

LES RÈGLES DE VIE

La qualité de la vie dépend de la bonne volonté de chacun. C'est d'abord se respecter les uns les autres. Il suffit parfois que chacun y mette du sien...

❖ Le bruit :

Le bruit est souvent source de conflit, alors respectez la tranquillité de vos voisins en contrôlant le volume sonore de vos appareils, en limitant les claquements de portes, de talons, etc.

❖ La propreté :

Respecter la propreté des parties communes, halls, escaliers ascenseurs.

❖ Les accès :

Laisser toujours libres les accès pompiers.

❖ Le parking :

Garer correctement sa voiture dans les garages ou sur les parkings et toujours respecter les interdictions de stationnement.

❖ Le linge :

Eviter d'étendre du linge de façon visible de l'extérieur.

❖ Les abords :

Respecter les abords, les espaces verts et les plantations notamment avec les animaux.