

Bienvenue dans votre logement



L'entreprise sociale pour l'habitat* a construit et gère votre logement

Son président, ses administrateurs, l'équipe de direction et l'ensemble du personnel vous souhaitent d'y vivre agréablement.

L'entreprise sociale pour l'habitat a réalisé ce guide pour faciliter votre installation, vous aider à résoudre les petits problèmes de la vie quotidienne, faciliter les relations et éviter les malentendus qui pourraient se produire entre locataires et organisme gestionnaire.

* Société anonyme d'Hlm.



2 Diversité dans les logements

Les entreprises sociales pour l'habitat

Ce sont des entreprises privées d'intérêt général. Elles ont pour objet de construire, de gérer et d'améliorer des logements pour la location ou l'accès à la propriété et répondre aux besoins locaux d'aménagement et d'habitat.

Elles sont gérées par un conseil d'administration dont les membres sont le plus souvent proches des milieux socio-professionnels. Elles sont représentées par leur président, élu par le Conseil d'Administration. Les locataires élisent parmi eux trois administrateurs qui les représentent au sein du Conseil. Les fonctions d'administrateur sont bénévoles.

Elles construisent des logements avec des prêts aidés ou réglementés par l'Etat. Les loyers demandés aux locataires sont destinés à assurer le remboursement de ces prêts, ainsi que l'entretien et la gestion des logements.

Elles sont soumises aux dispositions législatives et réglementaires particulières aux Hlm, concernant notamment les contrats de location. L'application de ces dispositions est contrôlée par l'Etat.

L'Union sociale pour l'habitat

Votre organisme fait partie des entreprises sociales pour l'habitat qui, avec la Fédération nationale des offices de l'habitat, la Fédération des sociétés coopératives d'Hlm, le Crédit immobilier de France et les Associations régionales constituent l'Union sociale pour l'habitat.

Au total, ce sont quelque 850 organismes répartis dans toute la France et l'Outre-mer qui, depuis plus d'un siècle, ont construit 4 000 000 logements locatifs et aidé 1 500 000 familles à accéder à la propriété.

Quelque soit leur forme juridique, tous ces organismes sont animés par une même vocation sociale : offrir un habitat de qualité aux personnes qui auraient des difficultés à se loger dans le secteur privé.

Outre la construction neuve et la transformation de bâtiments anciens en logements sociaux, les organismes conduisent d'importants travaux de réhabilitation de leur patrimoine, et participent activement aux programmes de renouvellement urbain visant à la réintégration des quartiers en difficulté dans la ville.



Vos relations avec l'organisme

A qui vous adresser ?

Loyer et charges

Vous informer sur le loyer, les charges et le supplément de loyer

Payer votre loyer

Obtenir une quittance

Obtenir des justifications sur votre décompte de charges

Etablir votre dossier de demande d'allocation de logement

Etablir votre dossier de demande d'APL

Trouver des solutions en cas de difficultés financières

Situations nouvelles

Informé de modifications dans la situation familiale

Demander à changer de logement

Louer un box ou un parking

Travaux – Nuisances

Sinistres

Signaler des troubles de fonctionnement dans votre logement ou les parties communes (chauffage, chauffe-eau, télévision, WC, etc.)

Déclarer un sinistre

Demander l'autorisation d'effectuer des travaux et aménagements

Connaître les réparations qui vous incombent

Faire effectuer les réparations qui incombent à l'organisme

Départ

Donner congé

Faire effectuer l'état des lieux

Remettre vos clés

Obtenir un arrêté définitif de compte



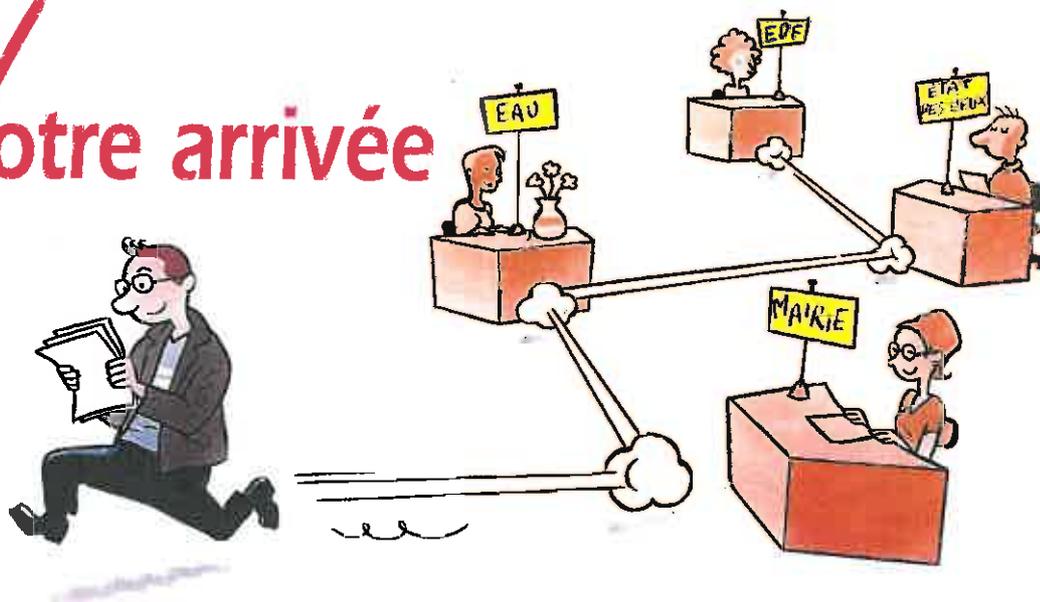
Vos relations avec l'organisme

Aide-mémoire, renseignements utiles

Téléphones	Adresses utiles
Mairie	Organisme
Pompiers	Antenne décentralisée
Police	Assistantes sociales
Gendarmerie	Caisse d'Allocations Familiales ou de Mutualité Sociale Agricole
Hôpital	Sécurité Sociale
SAMU	Bureau d'Aide Sociale ou CCAS
Centre anti-poison	Crèches ou PMI
Ambulances	Ecoles
Gare SNCF	Préfecture ou Sous-Préfecture
Gare routière	Contributions et Services fiscaux
Service de bus local	Service de l'électricité
Taxis	Service du gaz
Divers	Service des eaux
	Associations d'habitants



Votre arrivée



A votre entrée dans un nouveau logement, un certain nombre de démarches sont à effectuer.

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 votre propriétaire, et fixe les droits et obligations réciproques. Il peut être complété par un règlement intérieur.

Etat des lieux

Cet état des lieux sera établi en votre présence et en présence d'un représentant de l'organisme. Vous y ferez noter toutes les imperfections que vous pourrez constater tant sur les parties immobilières que sur les installations et équipements.

Vous pourrez demander à ce qu'il soit complété en ce qui concerne les éléments de chauffage dans le mois qui suit la première période de chauffe.

Un exemplaire de l'état des lieux, signé par les deux parties, vous sera remis. Conservez-le soigneusement, car il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

N'oubliez pas

Prenez contact le plus vite possible et communiquez votre nouvelle adresse aux administrations et services publics suivants :

- ▲ Service distributeur d'électricité ;
- ▲ Service distributeur de gaz ;
- ▲ Service des eaux ;
- ▲ Caisse de Sécurité Sociale ;
- ▲ Caisse d'Allocations Familiales ;
- ▲ Services fiscaux ;
- ▲ Ecoles et crèches ;
- ▲ Mairie pour votre inscription sur les listes électorales ;
- ▲ Préfecture pour le changement de carte grise de votre voiture ;
- ▲ Commissariat de police ou mairie pour le changement d'adresse sur votre carte d'identité ;
- ▲ Pensez à faire transférer ou à établir votre contrat d'assurance couvrant les risques locatifs et de voisinage.

Signalez votre nouvelle adresse.



Que faire en cas de sinistre ?

Prévenez le plus rapidement possible :

- ▲ Votre organisme d'habitat social ;
- ▲ Votre assureur, dans un délai maximum de 5 jours ouvrés (2 jours ouvrés en cas de vol).

N'oubliez pas que vous devrez fournir la preuve des dommages. Ne jetez donc pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés (facture, certificats de garantie, photos, etc.).

Vous pouvez obtenir des brochures gratuites en écrivant au :

**Centre de documentation et d'information de l'assurance,
2, rue de la Chaussée d'Antin
75009 Paris**

ou par internet :
www.cdia.fr



A Assurances

Vous devez être assuré

Comme locataire, vous devez être assuré parce que vous y êtes obligé et parce que c'est utile.

▲ Vous y êtes obligé

La loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé vous imposent d'être assuré et de payer régulièrement vos cotisations d'assurances ; faute de quoi votre contrat d'assurance prendrait fin et vous ne seriez plus couvert. Rappelez-vous qu'à tout moment votre organisme peut vous demander de présenter une attestation d'assurance ou une quittance. A défaut, le bail peut être résilié.

▲ Et c'est utile

En cas de sinistre, explosion, dégâts des eaux, vous êtes généralement tenu pour responsable des dommages causés à l'immeuble, même en votre absence. Etant assuré, c'est votre assureur qui paiera à votre place. De plus, si vos propres biens sont endommagés, vous serez indemnisé.

Contre quels risques vous assurer ?

Vous devez obligatoirement assurer vos responsabilités à l'égard de votre propriétaire pour les dommages que vous pouvez causer à l'immeuble, par le feu, l'eau ou l'explosion.

Il est prudent de vous assurer également pour les dommages que vous pouvez



causer à vos voisins. En effet, si un dégât des eaux, une explosion ou un incendie se produit chez vous, vous devrez indemniser vos voisins de leurs dommages, à moins que quelqu'un d'autre en soit responsable. De même, vous avez intérêt à vous assurer pour le cas où votre responsabilité civile serait engagée dans le cadre de votre vie privée. Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, un animal ou un objet vous appartenant. Il est utile de vous assurer contre le feu, l'eau et l'explosion qui peuvent détruire vos meubles et vos biens. Vous pouvez également vous assurer contre le vol.

Comment vous assurer ?

Il vous appartient de choisir la compagnie auprès de laquelle vous souhaitez contracter votre assurance.

Avant de vous décider, vérifiez le montant des garanties : une explosion ou un incendie détruisent parfois un immeuble entier. Pour la garantie vol, informez-vous des mesures de prévention à respecter pour que l'assurance joue.

Et n'oubliez pas de vérifier périodiquement la valeur totale de votre mobilier et de demander éventuellement un ajustement à votre assureur.



Loyer et charges



Ce que vous aurez à payer

▲ A l'organisme bailleur

A la signature du contrat :

Le dépôt de garantie dont le montant est précisé sur votre contrat. Il vous sera restitué deux mois au plus tard après votre départ dans les conditions précisées par la fiche " Si vous devez partir " :

Chaque mois :

- ▲ Le loyer ;
- ▲ Les provisions pour charges locatives ;
- ▲ Eventuellement un supplément de loyer de solidarité.

▲ A votre assureur

Les primes (annuelles) de votre contrat d'assurance.

▲ A votre trésor public

Le montant des impôts locaux (annuels) pour votre habitation.

▲ A vos fournisseurs

Le montant de vos dépenses d'électricité, de gaz, de téléphone. La somme que vous aurez à payer à l'organisme peut être en partie couverte par des aides au logement : l'Allocation Logement ou l'Aide Personnalisée au Logement (voir fiche : aides financières).

Comment est calculé votre loyer ?

Le montant de ce loyer est fixé en multipliant la surface corrigée de votre logement (ou pour les immeubles les plus récents, la sur-

face utile) – dont le décompte vous est remis en même temps que l'engagement de location – par un taux au mètre carré qui évolue au fil des années. Le loyer est 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 les terrains, construire les logements et les améliorer ;
- ▲ Ses 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 payés par l'organisme bailleur.

Le supplément de loyer de solidarité

C'est une somme que la réglementation impose à l'organisme de percevoir auprès des locataires et dont peuvent être redevables les locataires dont les revenus imposables dépassent au minimum de 20% les plafonds de ressources applicables pour l'attribution du logement qu'ils occupent.



Loyer et charges

Charges

En plus d'un loyer, vous devez payer à l'organisme des charges

Ces charges, dont la liste est fixée réglementairement, correspondent à :

▲ **Des impôts et des taxes** : taxe d'enlèvement des ordures ménagères... au profit des collectivités locales.

▲ **Vos consommations personnelles** (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide). Elles peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées en fonction de 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, 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 dans votre organisme.

En cas de difficultés pour payer votre loyer

Prévenez, dès les premières difficultés, votre organisme d'Hlm. Ne laissez pas votre dette s'aggraver. Prenez contact dès le premier mois de retard avec le service concerné qui étudiera avec vous les possibilités de règlement de votre dette. Rencontrez les services sociaux de la commune ou du département, la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale agricole pour connaître les aides, les secours ou les prêts dont vous pourriez éventuellement bénéficier et les démarches à accomplir. L'assistante sociale, le Bureau d'Aide Sociale ou le centre communal d'Action Sociale de votre mairie rechercheront avec vous les prestations dont vous pourriez éventuellement bénéficier auprès de la Commission de Surendettement ou du Fonds de Solidarité Logement. Des associations civiques ou de consommateurs sont à votre disposition pour vous informer. En ne répondant pas aux appels de votre organisme, vous vous exposeriez à faire l'objet de poursuites plus graves et onéreuses pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles et à l'expulsion.

Modalités de paiement

Pour des raisons de sécurité, les paiements en espèces sont de plus en plus souvent remplacés par des règlements par prélèvements automatiques, virements, TUP, chèques, cartes de crédit ou par des versements à la poste.



Aides financières

Les aides personnelles au logement versées par les caisses d'allocations familiales ont pour but d'aider les familles à réduire le coût de leur logement.

Une aide au logement peut être attribuée à tout locataire quelle que soit sa situation de famille. Son montant dépend du niveau du loyer, de la composition de la famille et du revenu du ménage bénéficiaire ; le montant diminue quand le revenu augmente.

L'aide au logement n'est pas versée directement au locataire mais à l'organisme d'Him qui ne fera payer au locataire que la différence entre le montant global de l'avis d'échéance et le loyer.

Le montant de l'aide doit apparaître sur l'avis d'échéance.

Pour tout renseignement sur les aides au logement, adressez-vous à votre Caisse d'allocations familiales*.

Prime de déménagement

Tous ceux qui emménagent dans un logement pour lequel ils vont bénéficier d'une aide au logement sont susceptibles d'obtenir une prime de déménagement. La demande doit être adressée dans un délai maximum de 6 mois après le déménagement à la Caisse d'allocations familiales* du nouveau domicile accompagnée d'une facture acquittée et d'une demande d'aide au logement.



Avertissez votre caisse

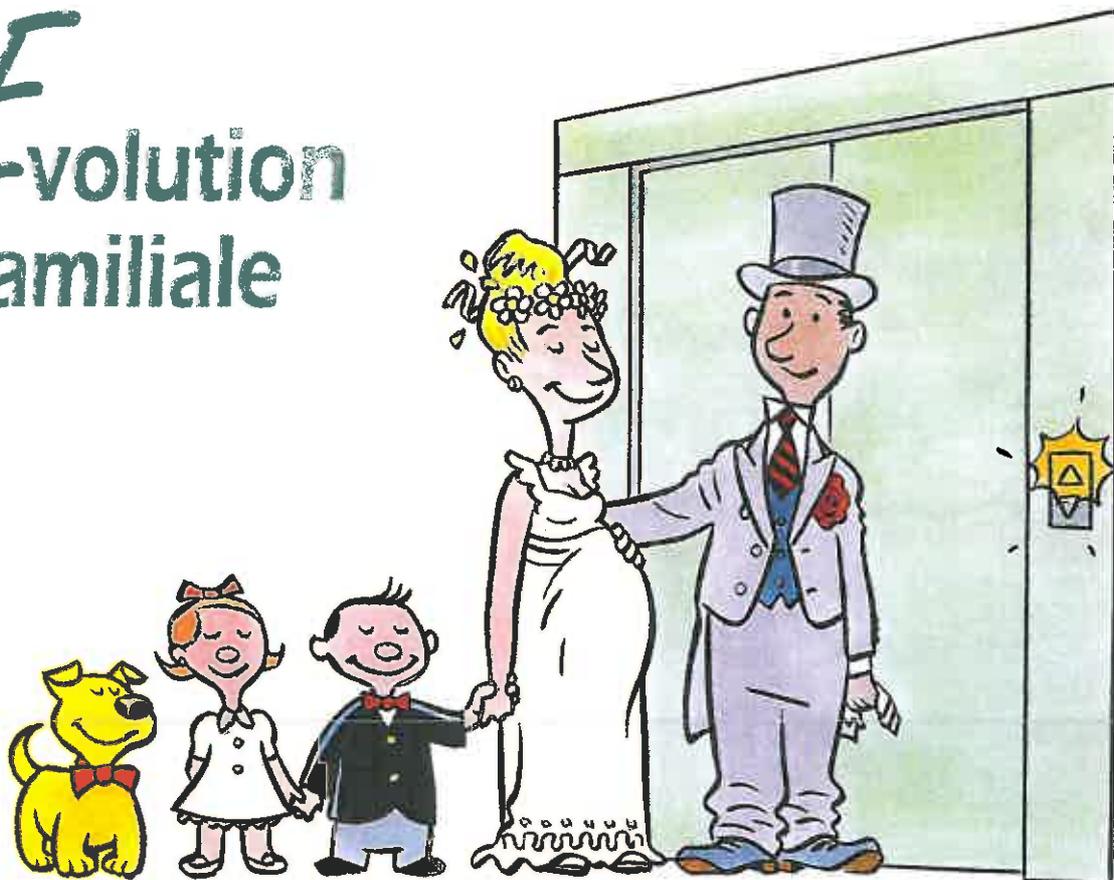
- ▲ Si vous changez d'adresse ;
 - ▲ Si votre situation familiale se modifie ;
 - ▲ Si vous êtes au chômage ;
 - ▲ Si l'un des conjoints cesse toute activité ;
- en vue d'une modification éventuelle de vos prestations.

N'oubliez pas chaque année d'accomplir les formalités de renouvellement de vos droits. Pour estimer le montant éventuel de votre aide au logement, vous pouvez également consulter le site internet : **www.caf.fr**

* Ou la Caisse de mutualité agricole si vous dépendez du régime agricole.



Evolution familiale



Votre situation se modifie

▲ Si vous vous mariez

Fournissez à votre organisme une photocopie de votre livret de famille : votre conjoint va devenir lui aussi titulaire à part entière du contrat de location.

▲ Si votre famille se transforme

A la suite de naissances, de mariages ou de décès, vous pouvez souhaiter changer de logement : faites une demande de mutation à votre organisme.

▲ Si vous divorcez ou si vous vous séparez

Présentez à votre organisme un extrait de la décision de justice précisant l'identité de la personne maintenue dans les lieux.

▲ Si l'un des conjoints décède

Fournissez à votre organisme une pièce d'état civil mentionnant le décès. Ces pièces sont nécessaires pour connaître le titulaire du bail.

▲ Vos ressources sont modifiées

Si les ressources des personnes vivant au foyer sont modifiées, avertissez rapidement votre organisme, surtout si vous payez un supplément de loyer.

▲ Pacs

Le Pacte Civil de Solidarité (PACS) permet désormais aux signataires qui ont conclu ce contrat de bénéficier du droit de reprise de bail, sans délai, en cas de décès ou d'abandon du domicile de l'un des partenaires, si vous l'avez signalé avant à votre bailleur.



Vivre en bons voisins

La qualité de la vie dépend de la bonne volonté de chacun.

L'observation de quelques règles permettront à tous les habitants de se sentir bien chez eux dans leur logement et dans leur environnement.

Les bruits

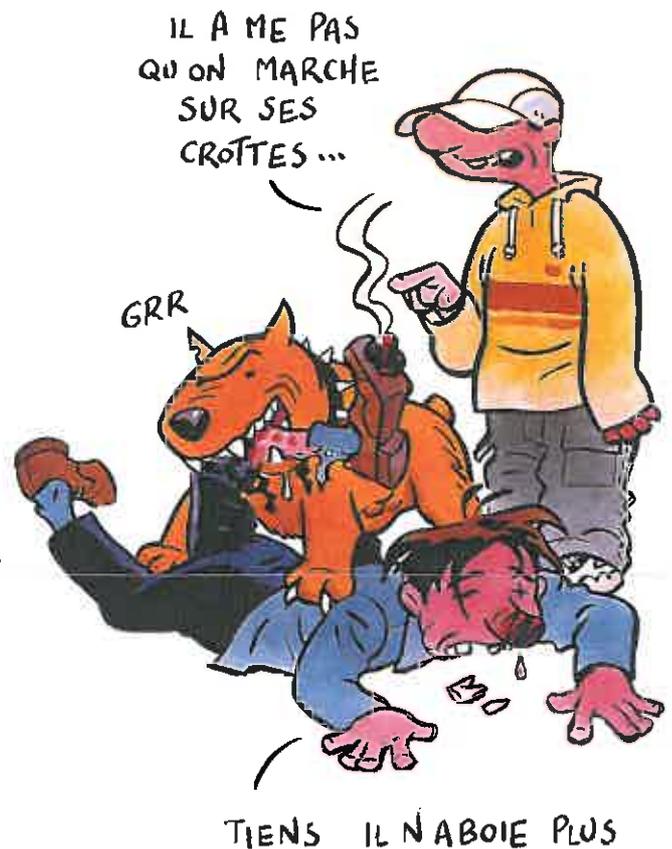
Les bruits gênent non seulement la nuit (entre 22 heures et 7 heures du matin), mais également dans la journée, car les voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail et de repos particuliers.

Les sources de bruit sont nombreuses.

Faites particulièrement attention à celles qui causent le plus fréquemment des troubles de jouissance :

- ▲ Radio, télévision, électrophone, chaîne stéréo utilisés avec un volume sonore excessif ;
- ▲ Travaux d'aménagement faisant appel à des marteaux, perceuses, etc. ;
- ▲ Bruits d'occupation divers : claquements de portes et de talons, battements de fenêtres et volets mal fermés ... ;
- ▲ Jeux d'enfants dans les escaliers et les parties communes.

Il peut arriver que l'on soit dans l'obligation de faire du bruit, par exemple à l'occasion de travaux indispensables. Dans ce cas, mieux vaut **prévenir ses voisins à l'avance** : ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne ne sera que temporaire.



Les animaux

Animaux de compagnie

Assurez-vous qu'ils ne laissent pas de traces désagréables de leur passage dans les ascenseurs, les parties communes et les espaces extérieurs.

Veillez à ce qu'ils n'importunent pas le voisinage par leurs cris, notamment en ne les laissant pas seuls pendant de longues périodes.

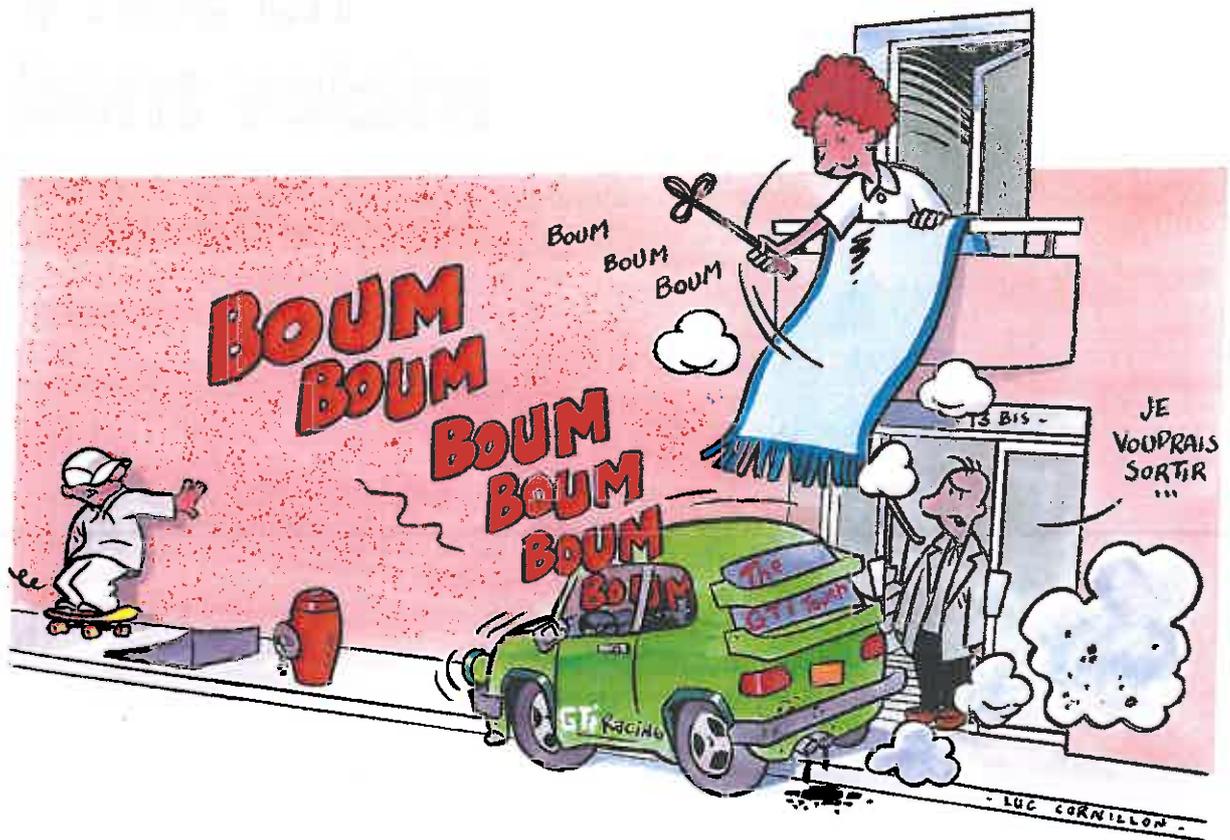
Animaux dangereux

La détention de chiens d'attaque, de garde et de défense doit être déclarée à la mairie du lieu de résidence de l'animal.

Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles collectifs.

Par ailleurs, l'acquisition, la cession à titre onéreux des chiens d'attaque est interdite.





Les parties communes

Préserver son cadre de vie, c'est d'abord éviter de salir et d'abîmer

et apprendre aux enfants, dès leur plus jeune âge, à respecter de la même façon leur logement et leur environnement (en particulier cages d'escaliers, ascenseurs, bancs et jeux d'extérieur, arbres et plantations).

Mais c'est aussi :

- ▲ Laisser toujours libres les accès pompiers ;
- ▲ Utiliser les locaux prévus pour le rangement des poussettes et vélos et ne pas entreposer d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage ;
- ▲ Garer correctement sa voiture dans les garages ou sur les parkings et respecter les interdictions de stationnement ;
- ▲ Eviter d'étendre du linge de façon visible de l'extérieur ;

- ▲ Veiller à ne pas secouer de tapis, balais ou paillason après 9 heures et à ne rien jeter par les fenêtres ;
- ▲ Accepter les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'entretien de l'immeuble et les mesures qui peuvent en découler.

Enfin, vivre en bon voisinage, c'est participer à la vie de l'immeuble en prenant régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées sous forme de circulaire ou de bulletin périodique par l'organisme d'HLM gestionnaire du groupe d'habitations. C'est aussi rencontrer ses voisins et participer à la vie associative.

L'agrément du logement, c'est aussi celui des parties communes, des abords et des espaces verts.



Entretien

Conseils d'entretien

Quelques conseils d'utilisation des équipements les plus courants

▲ Balcons, terrasses, loggias

Veillez à tenir en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau, et à éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.



▲ Boîtes aux lettres

Pour éviter que votre courrier ne soit retourné à l'expéditeur, inscrivez lisiblement sur votre boîte aux lettres les noms des membres de votre famille et le numéro de l'étage et de l'appartement que vous occupez.

▲ Cave (ou grenier)

Si vous disposez d'une cave ou d'un grenier, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que de l'appartement.



▲ Insectes

À la moindre apparition d'insectes utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez votre bailleur.

▲ Fenêtres

Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués, et huilez légèrement les parties mobiles.

▲ Fixations

Pour fixer des tableaux, des éléments, etc., utilisez des crochets ou des chevilles appropriés afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés. Ne percez pas les menuiseries en PVC.

▲ Chauffe-eau électrique

Si vous disposez d'un chauffe-eau électrique individuel, réglez son thermostat sur 60°C maximum : vous limiterez les risques d'entartrage et de brûlure.

▲ Moisissures

Pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures qu'elle peut provoquer, veillez à bien aérer les pièces, notamment celles où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains), n'obstruez pas les ventilations et ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement le thermostat de quelques degrés. En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée.





▲ Papiers peints et peintures

Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer. Nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.

▲ Radiateurs

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus : cela entraverait la bonne diffusion de la chaleur. Nettoyez régulièrement vos radiateurs, sans les démonter.

▲ Revêtements de sols

Dalles plastiques, linoléum ou similaires, carrelages : évitez le lavage à grande eau et utilisez de préférence des produits spécialement adaptés à la nature du revêtement.

Moquette : l'aspirateur ou le balai mécanique suffisent pour l'entretien courant. Un shampooing avec un produit spécial peut être effectué périodiquement.

Parquet : vernis ou ciré, utilisez les produits adéquats.

▲ Thermostat

Les températures moyennes de chauffage du logement et celles de chaque pièce sont limitées par la réglementation. Elles sont portées à la connaissance du locataire par le gestionnaire lorsque le chauffage ou une partie de celui-ci peut être commandé directement par le locataire ; elles sont en outre soumises à des contrôles de la part de l'administration.

Lorsque vous avez réglé votre thermostat sur la température désirée, vous n'avez plus à y toucher : il tiendra compte instantanément de tous les apports " gratuits " en calories (rayon de soleil, éclairage électrique, appareils ménagers, etc.) ainsi que du refroidissement provoqué par l'ouverture d'une porte, d'une fenêtre, etc.

▲ Robinetterie et chasses d'eau :

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

Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui attaquent les joints et les canalisations.

Si un contrat a été souscrit pour cet entretien, un professionnel est chargé de maintenir les équipements en bon état de fonctionnement. Il doit pouvoir régulièrement les vérifier, les régler et les réparer.

▲ Vide-ordures :

Prenez toujours soin de fractionner les détritiques pour ne pas boucher le conduit. Ne jetez jamais d'objets susceptibles de blesser (bouteilles en verre par exemple), et rappelez-vous qu'une cigarette mal éteinte peut provoquer un incendie. Si vous êtes dans un immeuble équipé pour la collecte sélective, respectez les consignes de tri.



▲ Toilettes :

Ne jetez pas de coton, de tissus, ni de serviettes hygiéniques dans les W.C., ils risquent d'entraîner l'obturation du siphon et des dégâts importants.

▲ Ventilation contrôlée :

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation contrôlée, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les entrées d'air et les bouches d'extraction correspondantes **ne doivent en aucun cas être obstruées.**

En hiver, si vous ouvrez les fenêtres, n'oubliez pas de couper le chauffage de la pièce pendant la période d'aération, si vous en avez la possibilité.



Votre sécurité



Votre sécurité dépend aussi de vous.

N'oubliez pas que la simple observation dans votre vie quotidienne de quelques précautions élémentaires - connues de tous mais pas toujours respectées - constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.

Lisez attentivement les consignes pour la prévention et la lutte contre le feu affichées dans votre immeuble.

Incendie

Prévenez ou faites prévenir les sapeurs-pompiers (tél. 18 et numéro d'appel local sur les fixes et 112 sur les téléphones portables), et attendez leur intervention en appliquant les consignes suivantes :

▲ Le feu se déclare dans une pièce de l'appartement :

- ▲ Fermez la porte de la pièce concernée et les fenêtres de l'appartement pour éviter tout courant d'air qui aggraverait l'incendie ;
- ▲ Fermez le gaz ;
- ▲ Attaquez le feu à l'aide d'un extincteur si cela est possible ;
- ▲ Restez à l'extérieur de l'appartement en attendant l'intervention des sapeurs-pompiers.

▲ La cage d'escalier est enfumée

- ▲ Restez à l'intérieur de l'appartement ;
- ▲ Appliquez des linges mouillés contre la porte.

▲ Le feu se déclare à l'extérieur de l'appartement et les flammes menacent la porte d'entrée ou les fenêtres

- ▲ Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée ;
- ▲ Fermez porte d'entrée et fenêtres pour éviter tout appel d'air ;
- ▲ Fermez le gaz ;
- ▲ Mettez des linges mouillés et arrosez la partie menacée.

Accès aux compteurs

Repérez les circuits pouvant être à l'origine d'accidents et laissez l'accès libre aux différents compteurs : chaque membre de la famille doit en connaître l'emplacement afin de pouvoir couper l'électricité, le gaz ou l'eau en cas de nécessité ou d'absence prolongée.



Risques électriques

Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques. Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.

Lorsqu'un fusible a sauté, remplacez-le par un vrai fusible, de même calibre, et non par du fil de fer ou de cuivre.

N'oubliez pas que les prises de courant à 2 trous alimentent les appareils électriques dans les locaux "secs" (séjour, chambre, etc.) tandis que les prises qui comportent en plus une broche de terre sont disposées dans les locaux "humides" (cuisine, salle d'eau, etc.). Elles permettent notamment de raccorder à la terre les appareils électriques métalliques utilisés dans ces locaux (cuisinière, réfrigérateur, machine à laver, etc.).

N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés ou les pieds nus (attention aux rasoirs et sèche-cheveux) à plus forte raison si vous êtes dans la baignoire ou sous la douche. Respectez les règlements de sécurité si vous modifiez ou complétez l'installation électrique.

N'oubliez pas avant de procéder à toute modification de demander une autorisation à votre organisme gestionnaire.

Attention aux prises multiples qui risquent de chauffer, et n'abusez pas des cordons prolongateurs : ils peuvent être à l'origine d'accidents.

Si vous avez des enfants en bas âge et si les prises ne sont pas à éclipses *, utilisez des cache-prises pour leur sécurité.

* Les prises à éclipses ont leur orifice fermé par deux volets qui ne peuvent s'ouvrir que sous la poussée des deux broches d'une fiche.

Fuites de gaz

Changer les tubes souples des cuisinières (la date limite est inscrite dessus). Préférez les tuyaux flexibles qui se vissent.

Ne cherchez jamais à repérer une fuite avec des



allumettes, utilisez de l'eau savonneuse.

Ne bouchez pas les grilles de ventilation : elles assurent votre protection en cas de fuite, en même temps qu'elles permettent une bonne combustion du gaz et évitent tout risque d'asphyxie.

Si vous constatez une fuite de gaz : fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre. Appelez le plus rapidement possible un plombier.

Si vous décelez une fuite ou une odeur suspecte en amont de votre compteur, prévenez immédiatement votre Agence Gaz et votre bailleur.

Pannes d'ascenseur

Si vous êtes à l'intérieur de l'ascenseur et que celui-ci tombe en panne, conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'appareil : boutons alarme, attendre une intervention extérieure...

Si vous êtes à l'extérieur, invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité ; prévenez l'ascenseuriste, le gardien ou, à défaut, les sapeurs-pompiers. Ne tentez aucune manœuvre vous-même.

Absence pour plusieurs jours

Fermez le ou les robinets d'arrivée de gaz ; fermez l'électricité au disjoncteur. Fermez le ou les robinets d'arrivée d'eau.



Si vous devez partir

Résiliez votre contrat de location

Prenez le temps de bien relire votre contrat de location pour savoir combien de temps à l'avance vous devez prévenir votre organisme de la date de votre départ. Adressez lui votre congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le délai de préavis est réduit à un mois si vous quittez un logement conventionné Hlm et que vous êtes relogé par le même organisme d'Hlm dans un logement conventionné*. Il est porté à deux mois lorsque vous êtes relogé dans le parc conventionné d'un autre bailleur Hlm.

Ce délai est également réduit à un mois en cas de :

- ▲ mutation, perte d'emploi ;
- ▲ de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- ▲ pour les locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
- ▲ pour les locataires bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ;
- ▲ en cas de premier emploi obtenu.

Pour bénéficier d'un délai réduit, vous devez préciser le motif dans votre lettre de congé.

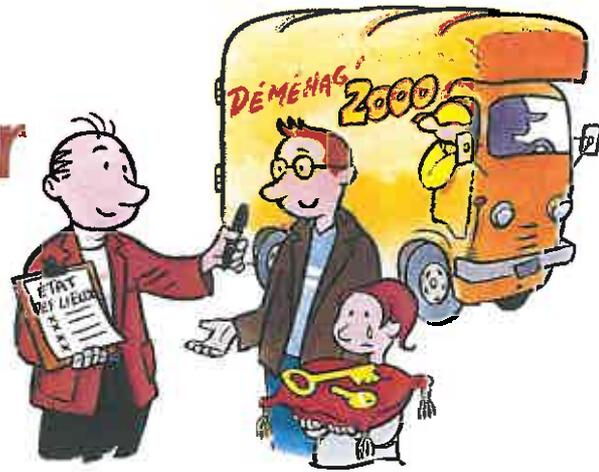
Si vous ne respectez pas les délais prévus, l'organisme vous fera payer la location après votre départ jusqu'à la fin du délai de préavis prévu à votre engagement de location.

Votre congé doit être signé par vous-même et par votre conjoint si vous avez signé tous les deux le contrat de location (idem s'il y a plusieurs locataires).

Etat des lieux

C'est un document très important. Il sera établi et signé par vous et par l'organisme. Un exemplaire vous en sera remis. Ce document constate l'état du logement au moment de votre départ. Il sera établi lorsque votre logement sera vidé de tous meubles.

* Adressez vous à notre bailleur pour savoir si le logement que vous quittez est conventionné. Idem pour votre nouveau logement.



(N'oubliez pas de vider également cave ou grenier si il y a lieu). Il détermine les éventuelles réparations locatives qui vous sont imputables par comparaison avec l'état des lieux d'entrée. Les réparations nécessitées par la vétusté ou résultant d'un usage normal sont à la charge de l'organisme d'Hlm.

A votre départ, remettez les clés du logement, de la boîte aux lettres et éventuellement du parking et de la cave, à l'organisme d'Hlm.

Laissez visiter votre logement, pour permettre à l'organisme de le louer le plus tôt possible. Des heures de visite sont prévues dans votre contrat de location.

Rendez-le en bon état

En effet vous devez laisser votre logement en bon état d'entretien. Outre la propreté et le nettoyage du logement, les réparations locatives qui peuvent vous être réclamées, concernent notamment :

- ▲ Papiers et peintures ;
- ▲ revêtements de sol détériorés par votre faute ;
- ▲ appareils sanitaires cassés ou fêlés ;
- ▲ portes, fenêtres ou serrures abîmées ou faussées ;
- ▲ trous dans les murs ou les cloisons ;
- ▲ vitres cassées ou fêlées ;
- ▲ appareillages électriques ;
- ▲ canalisations d'eau et robinetterie ...

Pour éviter d'avoir à payer une facture trop importante pour les réparations locatives, vous avez intérêt, avant votre départ, à faire vous-même certains travaux. Le cas échéant, vous pouvez prendre contact avec votre gardien ou avec l'organisme pour qu'il visite l'appartement et vous conseille sur les travaux que vous pourriez effectuer vous-même.



Si vous devez partir

Le solde de votre compte

Ce solde du compte locataire peut être positif ou négatif. Il demande un certain délai pour être établi. Après votre départ du logement, l'organisme vous adressera un arrêté définitif de compte. Votre départ ne signifie pas obligatoirement que votre compte est

arrêté définitivement. L'organisme peut être appelé à vous demander : loyers et charges restant à payer, éventuellement réparations locatives. Ces sommes seront imputées sur le dépôt de garantie dont le solde positif éventuel vous sera versé dans les deux mois suivant votre départ.

Le solde des charges récupérables sera à régler ultérieurement après la régularisation des charges suivant la fin de saison de chauffe.

Exemple d'une lettre de congé

Lettre recommandée avec accusé de réception (obligatoire).

Je soussigné

Nom :
Prénom :
Adresse du logement :

Adresse du garage :

Donne par le présent courrier, congé de mon logement et de mon garage, pour le :

Motif du départ
(si demande de réduction du préavis) :

Nouvelle adresse :

Téléphone :

Fait à ...

Signature du ou des titulaires du bail



Vos représentants



Elections au Conseil d'Administration de l'entreprise sociale pour l'habitat

▲ La composition des Conseils d'Administration

Dans les Conseils d'Administration ou de Surveillance trois sièges seront à pourvoir.

▲ Le rôle du Conseil

Il est important. Le Conseil d'Administration ou de Surveillance est l'instance de décision de la Société.

Entre autres tâches :

- ▲ Il vote le budget ;
- ▲ Il décide du lancement de nouvelles opérations ;
- ▲ Il détermine le niveau des majorations de loyers en application de la réglementation en vigueur.

▲ L'attribution des logements

Pour l'attribution des logements, une commission d'attribution examine les candidatures et vérifie si les conditions d'accès sont réunies.

Parmi ses membres figure un représentant des locataires.



Les élections de vos représentants

▲ Elections

Les administrateurs représentant les locataires sont élus pour 4 ans au scrutin de liste à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Le vote a lieu, au choix de l'organisme, soit par correspondance, soit par dépôt dans l'urne.

▲ Est électeur

Toute personne physique ayant conclu avec l'entreprise sociale pour l'habitat un contrat de location pour un logement au plus tard 6 semaines avant la date de l'élection, les sous-locataires, les ménages versant une indemnité d'occupation à jour de leurs loyers et charges. Chaque contrat de location ou de sous-location donne droit à une voix quel que soit le nombre de ses titulaires.

▲ Est éligible

Le locataire qui répond aux critères d'éligibilité définis par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Tout locataire, âgé de 18 ans, susceptible de présenter la quittance du mois précédant l'acte de candidature ou bénéficiant d'une décision de justice lui accordant des délais de paiement.

Les personnes étrangères peuvent voter et sont éligibles.

▲ La liste de candidats

La liste de candidats doit être obligatoirement présentée par une association œuvrant dans le domaine du logement. Cette association doit être indépendante des partis politiques et des organisations philosophiques, confessionnelles ou ethniques. Elle ne doit pas poursuivre des buts contraires à la réglementation et aux objectifs du logement social.

Les listes peuvent être présentées par des associations de locataires affiliées ou non aux grandes confédérations nationales.

Les listes comprennent un nombre de candidats égal au double de celui des sièges à pourvoir. Votre bulletin de vote ne doit comporter ni rature, ni surcharge, ni modification d'autre sorte. Il n'y a qu'un seul tour de scrutin.

