

Bienvenue chez Habitats de Haute-Alsace



Vous venez de signer le bail de votre nouveau logement !

Habitats de Haute-Alsace, votre propriétaire, vous souhaite la bienvenue et vous invite à prendre connaissance de ce document destiné à vous faciliter la vie dans votre nouvelle résidence.

Dans le rabat avant du Guide, vous trouverez différentes informations concernant l'environnement et les équipements techniques de votre logement .

Dans le rabat arrière, vous pourrez classer votre contrat de location et votre état des lieux d'entrée ainsi que tous les documents que vous recevrez d'Habitats de Haute-Alsace.

• Notre objectif : votre satisfaction

Nous souhaitons que votre logement soit un lieu propice pour votre épanouissement et celui de votre famille.

Afin d'atteindre cet objectif, Habitats de Haute-Alsace reste en permanence à l'écoute de vos attentes et soigne l'intégration de votre résidence dans son environnement. C'est pourquoi les maisons et immeubles que nous créons et gérons favorisent à la fois le confort, une vie paisible et la bonne entente.

• Une volonté : être à vos cotés au quotidien

La qualité du service rendu à nos clients est une priorité quotidienne pour les équipes d'Habitats de Haute-Alsace. Elle se concrétise à travers une Charte Qualité de Service comportant des engagements concrets et variés portant à la fois sur votre bien-être dans le logement, la proximité de nos équipes, l'écoute de vos besoins et votre tranquillité.

Vous trouverez la liste et le contenu précis de ces engagements dans la plaquette jointe à ce Guide.

• Une organisation : vous assurer une gestion de proximité

Afin de mieux répondre à vos attentes et être au plus prêt de vos préoccupations, Habitats de Haute-Alsace a mis en place une gestion décentralisée de ses services. Un accueil personnalisé vous sera ainsi toujours réservé au plus près de votre résidence, dans une de nos quatre agences de proximité situées à Colmar, Guebwiller, Huningue et Lutterbach.

Sommaire

Vous allez vous installer

- Le contrat de location
- Le dépôt de garantie
- L'assurance
- L'état des lieux
- L'APL
- Les démarches administratives

p.6
p.6
p.6
p.7
p.7

Votre logement au quotidien

Ce que vous aurez à payer

- Le loyer
- Les charges
- Le surloyer
- L'avis d'échéance
- Les modes de paiement
- Situation de famille

p.8
p.8
p.8
p.9
p.9
p.9

L'entretien

- Travaux
- Bricolage
- Petites réparations
- Chauffage
- Ce qui est de votre ressort
- Embellissement

p.10
p.10
p.10
p.11
p.11
p.11

Vivre en bonne entente

- Evitez le tapage
- La propreté

p.12
p.12

Vous quittez votre logement

- Le préavis
- Le pré-état des lieux
- La visite des candidats locataires
- L'état des lieux de sortie
- Les bons comptes font les bons amis

p.13
p.13
p.13
p.13
p.13

Glossaire des mots clés
Contacts utiles

p.14
p.16

Mieux connaître Habitats de Haute-Alsace

Au service du logement aidé depuis 1927, Habitats de Haute-Alsace construit et gère des logements locatifs sur l'ensemble du Département du Haut-Rhin.

Doté d'un parc immobilier de plus de 7 500 logements, Habitats de Haute-Alsace loge plus de 20 000 personnes dans plus de 100 communes rurales et semi-urbaines du département.

Des femmes et des hommes à votre service

Habitats de Haute-Alsace est géré par un Conseil d'Administration composé de 23 membres :

- 6 élus du Conseil Général
- 7 personnes qualifiées désignées par le Conseil Général
- 1 représentant de la CAF
- 1 représentant de l'UDAF
- 1 représentant des Collecteurs 1 % Logement
- 2 représentants syndicaux
- 1 représentant associatif
- 4 représentants des locataires

La gestion de l'organisme est assurée par plus de 130 collaborateurs.

Votre logement, un lieu propice à la qualité de vie



Chaque logement, construit ou rénové, mis en location, peut devenir le nid douillet d'une famille. En effet, loyer modéré et qualité de vie sont totalement compatibles.

En tant que locataire, vous souhaitez mettre toutes les chances de votre côté pour que votre cadre de vie soit en accord avec vos aspirations. Il suffit de respecter quelques règles simples. Ce Guide vous aidera à mieux les connaître et à trouver les réponses aux questions relatives au logement que vous vous posez.

Consultez votre Guide du Locataire aussi souvent que nécessaire. Le glossaire, page 14, facilitera votre recherche à l'aide de mots-clés. Vous tirerez ainsi le meilleur parti d'un lieu de vie agréable et bien entretenu.

Vous allez vous installer



LE CONTRAT DE LOCATION : un engagement réciproque

Votre contrat de location est important. Après l'avoir lu et signé, conservez-le, toujours accompagné du règlement intérieur, dans le rabat prévu à la fin de votre guide. Il précise vos droits et obligations ainsi que ceux de votre propriétaire, Habitats de Haute-Alsace. Si vous louez également un garage, vous recevrez un contrat de location séparé.

LE DÉPÔT DE GARANTIE :

A la signature du contrat, vous payez une caution. Son montant est égal à un mois de loyer hors charges. Ce dépôt de garantie est versé sur un compte bloqué, non rémunéré. Il vous sera restitué, déduction faite des frais éventuels restant à payer, au moment où vous quitterez votre logement.

L'ASSURANCE : assurez-vous d'être assuré

Une attestation d'assurance multirisques habitation est indispensable pour retirer les clés de votre appartement auprès d'Habitats de Haute-Alsace. Votre assureur vous la remettra sur simple demande. Obligatoire, votre assurance est avant tout utile. Elle couvre d'éventuels dommages causés à l'immeuble, à vos voisins et à vos propres biens, en cas d'incendie, d'explosion ou de dégâts des eaux, même survenus en votre absence. La garantie "responsabilité civile", facultative, n'a rien de superflu. Elle vous protège des conséquences d'un accident causé par un membre de votre famille, une personne que vous employez, un animal ou un objet qui vous appartient. A chaque renouvellement annuel du contrat pensez à transmettre une attestation à votre bailleur.

En cas de sinistre important, prévenez immédiatement :

- les pompiers au 18
- votre agence de proximité qui viendra constater les dégâts
- votre compagnie d'assurance dans un délai de 5 jours (24h en cas de vol)
- **Conservez les objets détériorés jusqu'au passage de l'expert**
- **Rassemblez tout ce qui peut constituer une preuve de la valeur des biens abîmés ou disparus** (factures, photos)

L'ÉTAT DES LIEUX : un document qui fait foi

Un constat de l'état de votre logement, fait en double exemplaire, est établi à la remise des clés. Signé par vous-même et par un représentant d'Habitats de Haute-Alsace, il constitue l'état de lieux. Murs, sols et plafonds, portes et fenêtres, les divers équipements ainsi que les annexes (cave, jardin,...) sont décrits en détail. Soyez attentif lors de la rédaction de ce document et conservez-le avec votre contrat. Le jour où vous quitterez votre logement, un état des lieux comparatif sera réalisé. Il permettra de déterminer, si nécessaire, les réparations qui vous incombent.

Toute anomalie est bonne à signaler...

Vous disposez de 15 jours après la remise des clés pour signaler à Habitats de Haute-Alsace toute anomalie de fonctionnement d'un équipement de votre logement, et de 15 jours après le début de la saison de chauffe, pour signaler d'éventuels problèmes liés au chauffage.

Avec l'APL, réduire votre loyer c'est possible !

Au moment de la signature de votre contrat, Habitats de Haute-Alsace vous fait remplir un dossier de demande d'Aide Personnalisée au Logement ou APL, et le transmet à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Selon votre situation familiale et vos revenus, la CAF peut ainsi verser à votre place une partie du loyer. Dans ce cas, seul le complément à payer apparaît sur votre avis d'échéance mensuel.

Qu'avez-vous à déclarer ?

Chaque année, votre CAF vous adresse une déclaration de ressources à lui retourner complétée. Un oubli ou un retard peuvent entraîner la suspension de votre Aide Personnalisée au Logement.

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES : pensez à tout...

Un déménagement entraîne de multiples formalités. Vérifiez que vous avez bien accompli toutes celles qui vous concernent. **N'attendez pas le dernier moment, vous vous simplifierez la vie !**

• Ouvertures ici, résiliations là : prenez date !

- Electricité : EDF
- Gaz : GDF
- Eau : service municipal de l'eau ou régie
- Téléphone : opérateur téléphonique
- TV : câble opérateur

• Communiquez votre nouvelle adresse :

- Assurance(s) : habitation, véhicule, complémentaire santé
- Banque
- Caisse Primaire d'Assurance Maladie ou MSA (Sécurité Sociale)
- Mairie (Liste électorale)
- CAF
- Etablissement scolaire de vos enfants
- Employeur(s), ASSEDIC, ANPE
- Impôts
- Préfecture ou sous-préfecture (carte grise automobile)
- La Poste met à votre disposition des formulaires de changement d'adresse

Vous pouvez aussi effectuer certains changements d'adresse par internet :

www.changement-adresse.gouv.fr/changement Adresse



Votre logement au quotidien



Vous êtes désormais installé dans vos nouveaux murs. Prenez connaissance des droits et des obligations qui sont liés à votre logement. Vous en tirerez le plus grand profit.

Ce que vous aurez à payer

LE LOYER, proportionnel à la surface « corrigée » ou « utile »

Son montant payable chaque mois, est révisable une ou deux fois par an, sur décision du Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace. Il dépend de la surface corrigée de votre logement, calculée à partir de la surface et des éléments de confort dont vous disposez. Pour des logements livrés à partir de 1998, le calcul est basé sur la surface utile qui prend en compte la surface habitable et la moitié des surfaces annexes (balcons, greniers...).

Votre loyer permet de couvrir les grosses réparations, les dépenses de gestion et d'entretien, les frais de personnel, les impôts et taxes dûs par Habitats de Haute-Alsace ainsi que le remboursement des emprunts liés à la construction des logements.

LES CHARGES : acomptes mensuels, régularisation annuelle

Chaque mois, vous payez un acompte sur les charges locatives dites « récupérables ». Récupérables car elles correspondent aux montants avancés par Habitats de Haute-Alsace pour régler certaines dépenses locatives. Elles couvrent, selon votre immeuble :

- le chauffage et le chauffage de l'eau
- l'eau
- les taxes d'enlèvement des ordures ménagères
- les consommations des parties communes (ventilation, ascenseur, éclairage,...)
- les différents frais d'entretien des parties communes et espaces extérieurs
- les contrats de maintenance et d'entretien des équipements de votre logement (chaudière, contrat multiservices SERENIS,...)

Un décompte individuel de régularisation de charges vous sera adressé chaque année. Il présentera un solde débiteur ou créditeur (différence entre les dépenses réelles et les provisions mensuelles versées). Vous pourrez consulter au siège social d'Habitats de Haute-Alsace l'ensemble des justificatifs (factures, contrats, etc....) relatifs à vos charges pendant un mois, à compter de l'envoi du décompte.

LE SURLOYER : un supplément de loyer de solidarité

Lorsque vos ressources dépassent les plafonds fixés par la réglementation, Habitats de Haute-Alsace est amené à vous demander un supplément de loyer.

Si vous devez payer un surloyer, sachez que son montant demeure toujours raisonnable. Il est fixé chaque année en janvier, en fonction de vos revenus imposables et de votre situation de famille. Dans la pratique, environ un locataire sur dix paye un surloyer.

Le plus juste prix !

Inutile d'être soumis d'office au taux maximum de surloyer. Faites parvenir à Habitats de Haute-Alsace l'avis annuel d'imposition (ou de non-imposition) qui vous sera demandé et le questionnaire d'enquête sociale. Comme plus de 90% des locataires, vous n'aurez sans doute pas de supplément de loyer à payer. Si vous vous rendez compte de votre oubli, adressez-nous les justificatifs en cours d'année.

L'AVIS D'ÉCHÉANCE : votre décompte mensuel

Chaque mois, un avis d'échéance vous parvient vous indiquant la somme que vous devez payer, avec le détail :

- loyer
- avances sur charges
- surloyer, éventuellement
- régularisation des charges, une fois par an

PAIEMENT : 4 modes au choix

La somme indiquée sur votre avis d'échéance mensuel doit être payée dès les premiers jours du mois suivant sa réception, selon le mode de votre choix. Votre paiement sera traité par le service recouvrement d'Habitats de Haute-Alsace - 73, rue de Morat, BP 10049, 68001 Colmar Cedex.

• Le prélèvement automatique :

La vie plus facile ! Adopté par la majorité des locataires, c'est le moyen de paiement le plus simple. Il vous suffit de demander une autorisation de prélèvement à Habitats de Haute-Alsace, de la remplir et la renvoyer accompagnée d'un RIB. Chaque mois la somme figurant sur votre avis d'échéance est prélevée automatiquement. Assurez-vous simplement que votre compte soit alimenté au moment du prélèvement en début de mois.

• Le chèque bancaire ou postal

Etablissez votre chèque à l'ordre d'Habitats de Haute-Alsace et adressez-le avec le coupon détachable figurant sur votre avis d'échéance à l'adresse suivante : Habitats de Haute-Alsace, 73, rue de Morat, BP 10049, 68001 Colmar Cedex.

• Le virement bancaire ou postal

Effectuez votre virement à l'Office Public de l'Habitat - Habitats de Haute-Alsace - 73, rue de Morat, BP 10049, 68001 Colmar Cedex sur le compte bancaire 40 031 - 00001 - 00003 12340Z - 09. Attention ! le montant du virement peut varier d'un mois à l'autre (régularisation des charges, augmentation semestrielle des loyers,...)



• En espèces

Effectuez vos versements en espèces directement par Mandat Compte auprès du bureau de Poste de votre choix. L'argent liquide que vous déposerez au guichet de la Poste sera transféré à Habitats de Haute-Alsace sans aucun frais pour vous (à la différence d'un Mandat-Cash postal).

En cas de difficultés, prenez les devants !

Dès le premier retard de paiement, n'hésitez pas à contacter le service Recouvrement et Action Sociale d'Habitat de Haute Alsace au 03 89 22 93 25. Votre interlocuteur étudiera avec vous les meilleurs moyens de résoudre votre problème. Vous éviterez ainsi toutes les conséquences désagréables : frais d'impayés, poursuites judiciaires, risques d'expulsion...

Votre situation de famille change

Quelque soit l'événement qui marque votre vie :

- vous vous mariez
- vous vivez maritalement
- votre famille s'agrandit
- vous divorcez
- votre conjoint décède
- vous perdez votre emploi
- vous accueillez un parent âgé

Vos droits changent, signalez le à votre agence ainsi qu'à votre Caisse d'Allocations Familiales. Vous serez sûrs de continuer à bénéficier de vos droits avec les modifications qui s'imposent.

Votre logement au quotidien

L'entretien de votre logement



TRAVAUX : facilitez l'accès de votre logement

Les services et les entreprises chargés d'effectuer des relevés, des travaux d'entretien ou d'amélioration de votre logement, doivent pouvoir y accéder librement. Le coût des interventions en dépend et sa répercussion sur les loyers également. Si vous ne pouvez être présents lors des passages, laissez votre clé à une personne de confiance, un voisin.

BRICOLAGE : renseignez-vous avant d'agir

Pour modifier la structure ou la nature de votre logement, il vous faut l'autorisation écrite de votre propriétaire, Habitats de Haute-Alsace, sécurité oblige.

Vous ne pouvez pas, par exemple, poser du carrelage, enlever ou rajouter une cloison ou un faux-plafond, installer de nouvelles serrures, mettre en place de nouvelles prises électriques, ou encore changer les sanitaires avant d'avoir obtenu l'accord écrit d'Habitats de Haute-Alsace.

Electricité : provisoire s'abstenir !
Si vous devez remplacer un fusible, coupez le courant sur le circuit et utilisez obligatoirement un fusible neuf, de même puissance.
Ne surchargez jamais votre installation électrique de plusieurs multiprises. En effet, les fusibles réparés et l'échauffement des prises et des câbles sont une cause fréquente d'incendie que vous pouvez facilement éviter.

Incendie : réagissez avec calme

Prévenez les pompiers (18). Si le feu s'est déclaré dans une pièce suffisamment isolée, utilisez les moyens à votre disposition : extincteur, eau.

Si le feu est difficile à maîtriser, sortez de la pièce, fermez la porte, placez des torchons mouillés au bas de celle-ci et arrosez-la à l'aide de seaux d'eau. Coupez les arrivées de gaz, mettez votre disjoncteur principal hors circuit. Faites évacuer les personnes présentes chez vous et chez vos voisins en attendant les pompiers. Le feu et la fumée montent.

Sous prétexte de faire évacuer la fumée, ne provoquez pas de courant d'air, vous ne feriez qu'activer le feu, le manque d'oxygène ralentit en effet la combustion.

Pour votre sécurité pensez à installer un détecteur de fumée dans le logement

PETITES RÉPARATIONS : pensez SERENIS (voir guide SERENIS)

Vous constatez des défauts de fonctionnement des équipements techniques de votre logement. Plutôt que de risquer une fausse manœuvre en intervenant personnellement, pour de petites réparations locatives à votre charge, la solution passe par le contrat multiservices **SERENIS**. Un prestataire spécialisé dans la réparation des équipements de votre logement intervient alors pour le compte d'Habitats de Haute-Alsace et résout rapidement vos problèmes techniques sans frais à votre charge.

SERENIS couvre notamment les petits travaux, l'entretien ou le remplacement des serrures et des mécanismes d'ouvertures (portes, fenêtres, volets et stores), de la robinetterie et des écoulements d'eau. L'inspection et l'entretien des appareils de chauffage au gaz et des chauffe-eau sont également pris en charge dans certains immeubles.

Avec **SERENIS** vous vivez en sécurité dans un logement parfaitement entretenu sans avoir à faire face à la moindre dépense imprévue. Cet entretien régulier vous évite également d'avoir à supporter des frais de remise en état lors de votre départ.

Avec **SERENIS** adieu les petits travaux que l'on repousse parce que ce n'est jamais le bon moment !
Fini les portes qui grincent, les robinets qui fuient...

Pour joindre SERENIS :
Un seul numéro 03 89 21 85 65

Votre agence pourra vous renseigner sur la disponibilité de ce service pour votre logement. Si votre logement n'est pas couvert par ce contrat, il vous incombe de procéder aux petites réparations par vos propres moyens ou en faisant appel à une entreprise de votre choix.

CHAUFFAGE : inutile de surchauffer !

Réglez votre thermostat en début de saison sur la température conseillée de 19°. Le mécanisme adaptera automatiquement l'intensité de chauffe aux variations extérieures et intérieures de température. Vous ne devez en aucun cas utiliser d'autre système de chauffage que celui dont est équipé votre logement. Seule exception : un chauffage d'appoint, exclusivement électrique, est autorisé pendant l'intersaison.

Quelque soit votre mode de chauffage, ne bouchez pas les grilles d'extraction de votre logement, vous risqueriez l'asphyxie. De même, pour une question de santé, ne bouchez pas les entrées d'air. De nombreux accidents surviennent chaque année. Si votre logement est équipé de convecteurs électriques, ne les recouvrez pas et ne faites jamais sécher de linge dessus. Si votre logement est équipé d'une cheminée, celle-ci sera ramonée par une société spécialisée une à deux fois par an selon le type de chauffage et de conduits. Limitez au maximum vos stocks de combustible dans votre cave ou cellier.

CE QUI EST DE VOTRE RESSORT

L'entretien courant de votre logement est placé sous votre responsabilité et permet de préserver son confort.

Moisissures

Pour éviter leur apparition, notamment dans les pièces d'eau, assurez une aération quotidienne suffisante, laissez libres les bouches de ventilation (entrée d'air ou d'extraction) et nettoyez-les fréquemment. Enfin, maintenez votre chauffage à puissance réduite en cas d'absence.

Chauffage

Pour une bonne efficacité, effectuez un dépoussiérage régulier de vos radiateurs et convecteurs, ne placez pas de meubles devant, ni de bibelots ou de linge à sécher dessus. Pensez à éteindre le chauffage pendant que vous aérez les pièces : vous réduirez le montant de vos charges.

Balcons et loggias

Vérifiez régulièrement le bon écoulement de l'eau et veillez à ne pas provoquer de ruissellement sur les surfaces lors de l'arrosage de vos plantes.

Fenêtres

Dégagez les rainures et trous d'évacuation d'eau à intervalles réguliers, et graissez légèrement les mécanismes d'ouverture. Fenêtres en bois : remplacez le mastic des vitres si nécessaire. Fenêtres en PVC : ne les peignez pas, ne les percez pas et utilisez des attaches adhésives pour vos voilages.

Sols

Revêtements plastiques et carrelages : évitez le lavage à grande eau et choisissez des produits de nettoyage adaptés à leur nature. Moquettes : l'aspirateur convient à leur entretien courant ; un shampoing moquette périodique accroît leur durée de vie.

Toilettes

Apprenez à vos enfants à ne pas les confondre avec une deuxième poubelle : coton, tissus, serviettes hygiéniques et autres objets peuvent bloquer le syphon et entraîner des dégâts considérables. En cas de conduit bouché, n'utilisez pas de produit à base de soude caustique : elle attaque les joints et les conduites. Préférez un classique débouchoir à ventouses, plus efficace, sans danger et réutilisable.

Insectes et rongeurs

Dès l'apparition de cafards, blattes, souris,... prévenez Habitats de Haute-Alsace qui fera intervenir une société spécialisée.

Boîtes aux lettres

Indiquez clairement votre nom sur un morceau de papier glissé à l'emplacement prévu à cet effet. Si les journaux gratuits et publicités ne vous intéressent pas jetez les dans une poubelle.

Caves et garages

Ne les encombrez pas inutilement : vieux matelas et pneus usagés créent des risques d'incendie. Lorsque vous louez un garage, en particulier, n'oubliez pas qu'il est exclusivement réservé au stationnement et qu'il est placé sous votre responsabilité.

Fuites d'eau : ne laissez rien passer !

L'eau, que l'on a pris l'habitude de consommer en grandes quantités, devient un bien précieux et coûteux. Une chasse d'eau ou un robinet qui fuit représente une consommation d'eau conséquente – 4 litres d'eau par heure pour un simple goutte à goutte, soit 35 000 litres par an. Si vous constatez une fuite, appelez **SERENIS**. Vous éviterez de voir grimper le montant du poste fourniture d'eau de vos charges, de manière impressionnante.

EMBELLISSEMENT : maintenez votre logement en bon état

Remplacer les papiers peints, entretenir et rénover les peintures régulièrement est utile pour personnaliser votre cadre de vie. C'est également indispensable : le jour où vous quitterez votre logement, il vous sera demandé de le rendre dans l'état où vous l'avez trouvé.

Papiers peints

Lorsque vous en changez, décollez systématiquement l'ancien. Esthétiquement, la différence saute aux yeux, mais par la même occasion, vous éviterez la désagréable surprise de le voir se décoller au bout de quelques mois.

Peintures

Nettoyez périodiquement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse, sans détergent, cela prolonge leur durée de vie et contribue à éviter les moisissures. Utilisez de préférence des qualités de peinture identiques à l'existant.

Fixations

Pour fixer des tableaux, des étagères, des éléments, ou des lampes, utilisez les chevilles et crochets adaptés aux supports afin d'éviter les dégradations. Tenez compte de la nature des cloisons : choisissez des modes de fixation renforcée si nécessaire, et ne concentrez pas tout le poids sur une seule zone.

Ni crépi, ni polystyrène, ni lambris !

Ces matériaux sont formellement interdits à l'intérieur des logements. La peinture façon crépi car elle ne peut être recouverte par une peinture classique. Les plaques de polystyrène et les lambris parce qu'ils provoquent, en cas d'incendie, des émanations toxiques, causes d'accidents mortels.

Votre logement au quotidien

Vivre en bonne entente



Le caractère agréable de votre logement dépend aussi du degré d'entente et de respect qui règne entre vous-même et vos voisins d'immeuble et de quartier. Chacun d'entre vous y participe, ne l'oubliez jamais !

INUTILE DE GARDER LE SILENCE, mais évitez le tapage !

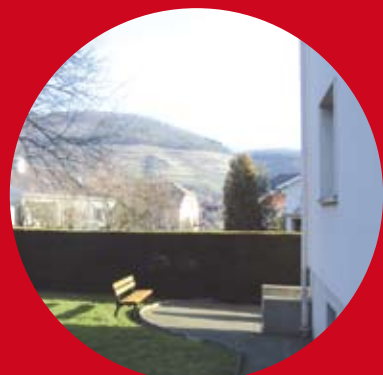
Le bruit est la conséquence de toute activité humaine : rires et jeux d'enfants, écoute de musique ou de la télé, déplacement à mobylette, fête entre amis et parents, bricolage, etc.....

Mais à chaque activité correspond un seuil de tolérance pour l'autre, largement lié aux différences de rythmes de vie : travail en équipe, coucher des enfants... Pensez-y : limitez le niveau sonore de vos activités en fonction de l'heure du jour ou de la nuit. Vous apprécierez la réciprocité de la part de vos voisins.

Baissez la télévision, la radio ou la chaîne-hifi, évitez les bruits de tuyauterie ou de portes claquées, rappelez aux enfants que les jeux peuvent être moins bruyants, veillez à ce que les aboiements du chien n'importunent pas. Toutes ces attitudes forment un code de bonne conduite non écrit, qui contribue aux bonnes relations entre tous. Rappelez-vous, enfin, qu'après 22h, la quiétude est de mise !

Ca va mieux en le disant

Lorsque vous envisagez des travaux bruyants ou que vous organisez une petite fête, pensez à prévenir vos voisins : ils seront beaucoup plus compréhensifs. N'en faites pas une habitude pour autant !



LA PROPRETÉ, c'est l'affaire de chacun

Les parties communes – entrées, cages d'escaliers, caves, les espaces verts et les aires de stationnement – font partie intégrante de votre cadre de vie. Préservez-les et assurez-vous que vos enfants fassent de même. N'y jetez rien, empêchez les graffitis, respectez votre tour de nettoyage de votre palier et des escaliers y menant. Ne laissez pas divaguer vos animaux domestiques. Les frais d'entretien supplémentaires seraient répercutés sur vos charges. N'y entreposez rien, même temporairement : les risques d'incendie sont toujours réels. Rangez vélos et poussettes aux emplacements prévus et garez votre automobile sur les places de parking en laissant les voies de passage libres. Utilisez, bien sûr, les corbeilles à papier et le local poubelles à bon escient. Enfin, respectez et faites respecter les aires de jeux destinées aux enfants.

Balais, chiffons et tapis : pas par la fenêtre !

Les nappes, tapis, balais et chiffons ne se secouent pas par la fenêtre. Vous non plus, vous ne tenez pas à récupérer la poussière ou les miettes de vos voisins ! Utilisez plus simplement brosse et aspirateurs.

Ne faites pas d'ombre à votre voisin !

Pour suspendre votre linge, la règle est simple : il ne doit pas dépasser de la façade. Ne le suspendez donc pas à la fenêtre, ni à l'extérieur de votre balcon, mais à l'intérieur de celui-ci, ou dans votre salle de bain. La règle est également valable pour vos jardinières. Installez vos pots de fleurs à l'intérieur de votre balcon, et jamais en équilibre instable sur le rebord d'une fenêtre, un coup de vent est si vite arrivé !

Vous quittez votre logement



Diverses raisons, personnelles ou professionnelles, peuvent vous amener à déménager. Dans tous les cas, suivez la procédure expliquée ci-dessous et, pour le confort de vos successeurs, veillez à leur laisser un logement en bon état.

LE PRÉAVIS : l'oublier n'est pas recommandé !

Lorsque vous êtes sûr de quitter votre logement, informez Habitats de Haute-Alsace par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 3 mois révolus – deux mois pour le garage, réduit à un mois pour cas de force majeure : mutation, perte d'emploi, etc...

A défaut de respecter ce délai, Habitats de Haute-Alsace serait contraint de vous faire payer votre loyer après votre départ, jusqu'à la fin de cette période.

A réception de votre préavis, Habitats de Haute-Alsace vous adresse un courrier confirmant la date de fin du bail et mentionnant les formalités à accomplir.

LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX, pour mieux vous organiser

Le responsable Habitats de Haute-Alsace de votre secteur vous signale les réparations qui pourraient être à votre charge, environ un mois avant votre départ. Cela vous laisse le temps de les effectuer vous-même afin de restituer votre logement dans l'état où vous l'aviez trouvé, et ainsi, de récupérer l'intégralité du dépôt de garantie versé à votre arrivée.

LA VISITE DES CANDIDATS LOCATAIRES : facilitez-la

Pendant la durée de votre préavis, vous êtes tenus de laisser visiter votre logement à vos successeurs éventuels. Chacun, locataire et futur locataire, y trouve un réel avantage.

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE : indispensable

Etabli au moment de la restitution des clés, signé par vous et par le représentant d'Habitats de Haute-Alsace, ce document constate l'état du logement et de la cave, entièrement vides et nettoyés. Il permet de constater d'éventuelles absences d'entretien ou dégradations, par comparaison avec l'état des lieux initial, et de déterminer le montant des réparations locatives à votre charge, déductibles de votre dépôt de garantie.

LES BONS COMPTES FONT LES BONS AMIS

Le solde de votre compte intervient après votre départ. Il est réalisé dans les 2 mois suivant votre sortie du logement (décompte forfaitaire définitif). Il prend en considération les réparations locatives, votre dépôt de garantie, les loyers et charges restant à payer. Il fait apparaître une différence soit positive qui vous sera reversée soit négative que vous devrez régler à Habitats de Haute-Alsace.

Faire bonne impression... jusqu'au bout !

Les réparations locatives, à votre charge, recouvrent, notamment, les détériorations des papiers peints, peintures et revêtements de sol, les vitres et appareils sanitaires cassés ou fendus, les menuiseries et les serrures abîmées ou faussées, les trous dans les murs, les appareils électriques ou de chauffage défectueux, l'état de la tuyauterie et de la robinetterie...



Glossaire

Reportez-vous à la page indiquée
vis-à-vis du mot clé choisi

Accès pour travaux	10	Mariage	9
Aires de jeux	12	Mobylette	12
Allocations familiales	7	Moisissures	11
Animaux domestiques	12	Naissance	9
Assurance	6	Nettoyage logement	10
APL Aide Personnalisée au Logement	7	Nettoyage des parties communes	12
Avis d'échéance mensuel	9	Papiers peints	11
Avis d'imposition ou de non-imposition	8	Paiement	9
Balcons	11	Peintures	11
Bricolage	10	Perte d'emploi	9
Bruit	12	Polystyrène	11
Câble TV	7	Pots de fleurs	12
Caves	11	Poubelles	12
Charges	8	Poussettes	12
Charges locatives	8	Préavis	13
Chauffage	11	Pré-état des lieux	13
Chien	12	Radiateur	11
Contrat de location	6	Régulation des charges	8
Contrat multiservices SERENIS	10	Remise des clefs	6
Convecteur	11	Réparations locatives	10
Crépi	11	Résiliation contrat	13
Déclaration de ressources	7	Responsabilité civile	6
Démarches administratives	7	Restitution des clefs	13
Dépôt de garantie	6	Robinetterie	10
Divorce	9	Séchage du linge	12
Eau	11	SERENIS	10
Electricité	10	Sinistre	6
Espaces verts	12	Situation de famille	9
Etats des lieux	6	Sols	11
Fenêtres	11	Stationnement	12
Fixations	11	Surface corrigée	8
Fuites d'eau	11	Surface utile	8
Garage	11	Surloyer	8
Gaz	7	Téléphone	7
Incendie	10	Toilettes	11
Insectes	11	Vélo	12
Loggias	11	Vol	6
Loyer	8		