

Loyer et charges

Chaque mois, vous allez recevoir un avis d'échéance qui vous indique le montant de votre loyer ainsi que celui des charges locatives. Vous devez payer le montant indiqué dès réception de cet avis. D'autres informations ponctuelles peuvent également y figurer. Vous disposez de plusieurs moyens de paiement :

- **La formule la plus simple et pratique, le prélèvement automatique sur votre compte bancaire.** Demandez un mandat de prélèvement (SEPA) à Habitat 25 et joignez un Relevé d'Identité Bancaire (RIB). Chaque mois, la somme indiquée sur votre avis d'échéance sera prélevée automatiquement (Attention, veillez à ce que votre compte soit approvisionné au moment du prélèvement). **Nous vous proposons deux échéances de paiement** : le 6 ou le 13 du mois, à votre convenance.
- **Un chèque bancaire ou postal** libellé à l'ordre d'Habitat 25. N'oubliez pas de joindre à votre chèque la partie détachable située en bas de votre avis d'échéance.
- **Un virement bancaire ou postal**, portant obligatoirement la référence du dossier de facturation, mentionnée sur le talon de paiement de votre avis d'échéance.
- **Un paiement par carte bancaire**, en vous présentant à votre agence ou au siège social d'Habitat 25, toujours muni de votre avis d'échéance.
- **Un paiement en espèces**, en vous présentant dans le Bureau de Poste de votre choix, toujours muni du talon de paiement de votre avis d'échéance.

Rappel : il n'est plus possible de payer votre loyer en espèces dans les locaux d'Habitat 25

L'APL ?
Cette aide est calculée et versée par la CAF ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA), selon 3 critères :

- vos revenus
- votre situation familiale
- le montant de votre loyer hors charges

C'est Habitat 25 qui la perçoit et la déduit du montant de votre avis d'échéance.

A quoi correspondent vos charges locatives

Ces charges correspondent :

- soit aux dépenses individuelles : consommations propres à votre logement (eau, chauffage) ou contrats d'entretien de vos équipements privés (ventilation mécanique, chaudière, robinetterie).
- soit aux dépenses collectives : frais d'entretien, des parties communes, espaces verts, ascenseur, entretien ménager, enlèvement des ordures ménagères... Elles sont régularisées et justifiées une fois par an.

**CONTRAT
DE LOCATION**

Que faire en cas de difficultés de paiement :

**CONTRAT
DE LOCATION**

En cas de difficultés de paiement de votre loyer, avertissez immédiatement Habitat 25 de votre situation (Service à contacter : Service Précontentieux Recouvrement).

Notre conseil : chacun d'entre vous peut, à un moment ou un autre de sa vie, traverser des moments difficiles et se retrouver confronté à des difficultés financières. Si vous vous trouvez malheureusement dans ce cas, ne vous laissez pas submerger. Réagissez vite afin d'éviter de vous retrouver dans une situation d'endettement que vous ne pourriez plus gérer. N'hésitez pas à nous solliciter. Chaque cas sera analysé avec la plus grande attention et des solutions vous seront proposées.

Pour mieux vivre ensemble...



Attention au bruit !

- **Les bruits gênent** non seulement la nuit (entre 22 et 7 heures), mais également dans la journée, car vos voisins peuvent être souffrants ou avoir des horaires de travail et de repos particuliers.
- **Respectez quelques consignes très simples** pour réduire les bruits quotidiens : faites attention aux chaises, talons, cris des enfants, animaux, travaux de bricolage, musique...
- **N'oubliez pas de prévenir vos voisins** en cas de travaux importants ou d'organisation d'une fête en famille ! Une fois prévenus, ceux-ci accepteront plus facilement cet excès de bruit passager.

Que dit la loi ?

L'article 7-b de la loi 89-462 du 6 janvier 1989 stipule que le locataire doit user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Le bruit est interdit de jour (de 7h00 à 22h00 : tapage diurne) comme de nuit (de 22h00 à 7h00 : tapage nocturne).

Une amende de 450 € peut être dressée par la Police ou la Gendarmerie.

La qualité de la vie collective dépend de la bonne volonté de chacun et du respect des autres.

Pour mieux vivre ensemble...

Préservez votre cadre de vie et votre sécurité

Parties communes

- **Respectez le travail des agents de service**, en sachant que les halls d'entrée, les montées d'escaliers, les espaces extérieurs sont une extension de votre logement. L'utilisation que vous ou vos enfants en faites, est le reflet pour vos visiteurs et vos voisins de votre cadre de vie. Chacun doit veiller à ne pas laisser traîner papiers et déchets et à ne pas accumuler, dans les sous-sols et parties communes, les objets encombrants et autres déchets ou détrit.

Animaux

- **Si vous avez des animaux**, soyez responsable. Ne les laissez pas divaguer, souiller les parties communes et dégrader votre immeuble et son environnement. Rappelez-vous que vous serez tenu pour responsable des dégâts ou dommages que votre animal occasionnera.

Rappel : le règlement sanitaire départemental interdit de nourrir les animaux errants.

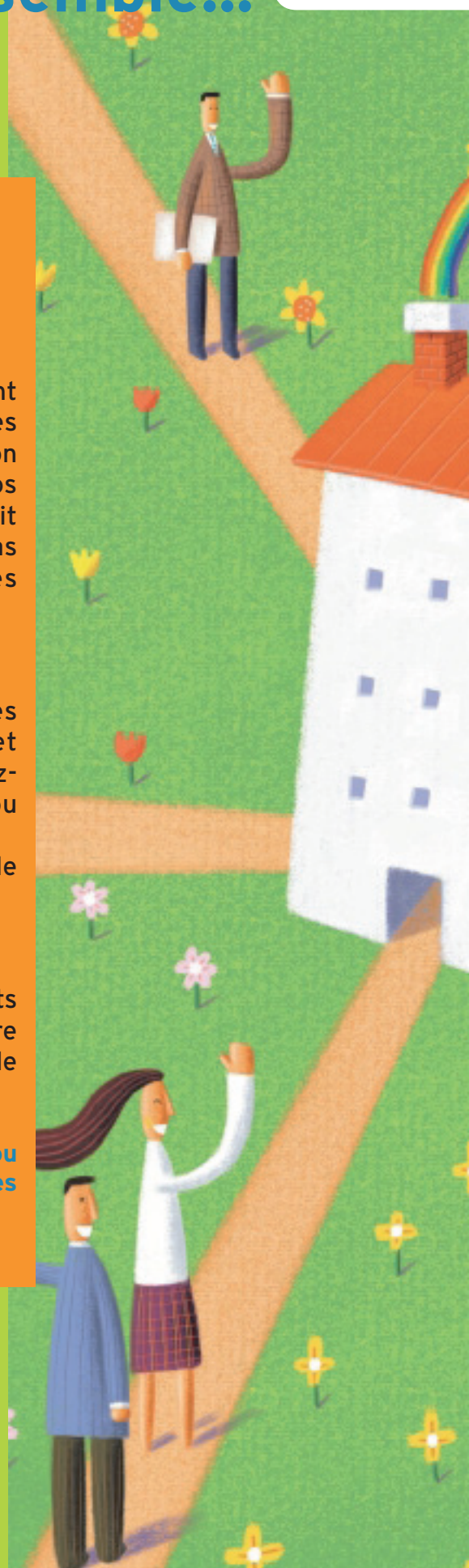
Circulation et stationnement

- **Stationnez vos véhicules et vos cycles** dans les emplacements prévus à cet effet (parking ou local à vélos) en laissant le libre accès aux véhicules d'urgence. Tout véhicule hors d'état de circuler ou gênant pourra être enlevé à vos frais.

En cas de difficultés, n'hésitez pas à contacter votre gardien ou responsable de gestion de proximité qui vous indiquera quelles démarches mettre en œuvre.

Les associations de locataires sont également à votre écoute.

Et puis la qualité de vie dans un quartier,
c'est aussi un sourire au voisin, un mot
de bienvenue au nouveau locataire et un geste
de solidarité vers ceux qui en ont besoin.



Entretien et réparations

L'ensemble des obligations est contenu dans le décret n° 87712 du 26 août 1987 qui vous a été remis avec le contrat de location.

Les travaux modifiant l'organisation d'origine de votre logement (structure, équipements, distribution, etc.) ou ses annexes doivent faire l'objet d'une demande par courrier à Habitat 25.

En cas d'accord, respectez les consignes qui vous sont données. Vous pouvez apporter quelques améliorations à votre logement, toutefois certaines règles sont à respecter.

Les petits trous aux murs :

Avant de fixer des charges au mur, vérifiez sa nature. Choisir un mauvais système de fixation, c'est prendre le risque que la charge tombe ou que le mur soit abîmé. N'oubliez pas qu'à votre départ, aucune trace ne devra subsister. Si vous avez un doute, demandez conseil à votre gardien ou responsable de gestion de proximité.

Les peintures et papiers peints :

Décoller toujours l'ancien papier avant d'en poser un nouveau. Nettoyer les peintures à l'eau tiède savonneuse. Si vous souhaitez poser du crépi ou de la frisée, demandez une autorisation écrite au préalable à Habitat 25.

Les fenêtres :

Si vous percez les fenêtres en PVC (plastique) pour y installer vos supports de rideaux par exemple, vous supprimez toute leur étanchéité. Le froid et l'humidité s'infiltreront par les trous et vous consommerez davantage de chauffage. Installez impérativement vos tringles à rideaux sur les murs ou à l'aide de crochets adhésifs sur PVC sans percer.

Les paraboles :

L'installation d'une antenne parabolique est soumise à des règles très strictes. L'autorisation préalable d'Habitat 25 est obligatoire. Dans le cas contraire, la dépose peut être exigée.

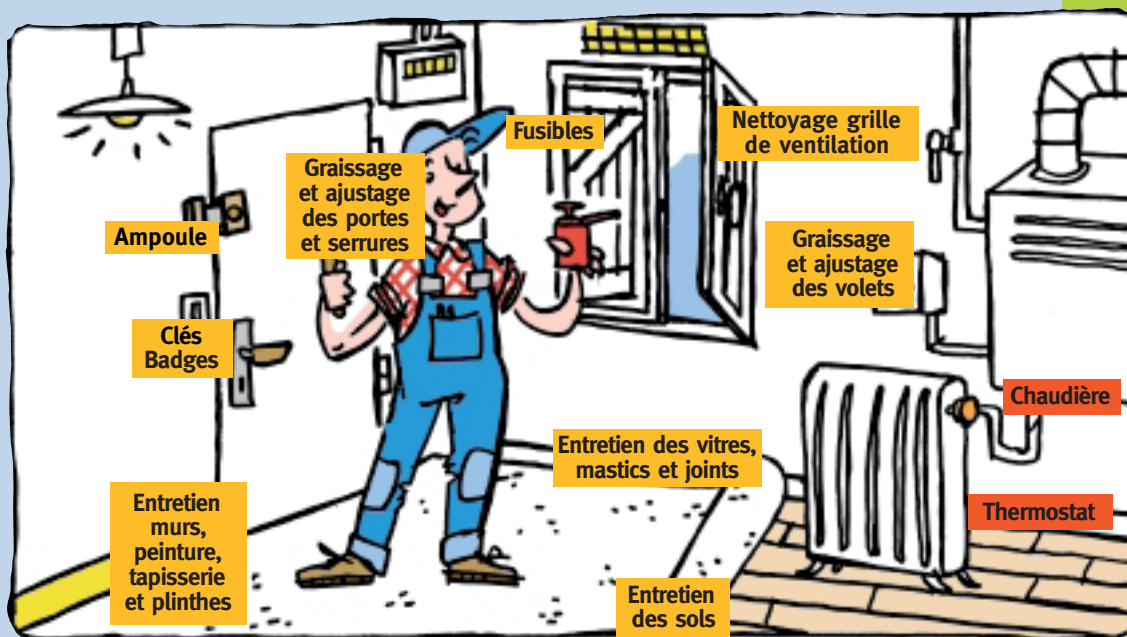
Les annexes du logement :

L'entretien des annexes du logement (jardin, grenier, cave, garage...) est également à votre charge.

Lors de travaux effectués par Habitat 25 ou lors de visites liées à des contrats d'entretien, vous devez laisser le libre accès à votre logement.

Entretien et réparations

Les travaux d'entretien courant, les menues réparations et toutes celles liées à un mauvais usage sont à votre charge.



Locataire : l'entretien et les réparations sont à vos frais

Locataire : sauf s'il existe un contrat d'entretien, récupérable en tout ou partie sur les charges locatives.

Quelques mesures de sécurité

En cas de dégât des eaux :

- Informez votre gardien ou responsable de gestion de proximité.
- Prévenez votre assurance qui vous indiquera les démarches à effectuer.
- Remplissez un « constat amiable dégâts des eaux » avec le tiers responsable.
- Faites établir un devis pour la remise en état de votre logement.

Si un incendie se déclare :

Prévenez immédiatement le 18 en indiquant l'adresse exacte et la nature du sinistre.

- Fermez portes et fenêtres.
- Fermez le robinet d'arrivée du gaz et actionnez le disjoncteur pour couper l'électricité.
- Utilisez un extincteur s'il est à votre portée.
- Evitez de sortir de votre appartement si les escaliers sont enfumés.
- En cas d'évacuation de l'immeuble, n'utilisez surtout pas l'ascenseur.
- Attendez les secours.

Une odeur suspecte de gaz ?

- N'allumez pas la lumière.
- N'utilisez pas d'appareil électrique et n'allumez aucune flamme.
- Fermez le robinet d'arrivée du gaz et ouvrez les fenêtres.
- Vérifiez l'état des appareils et des flexibles.
- Prévenez les fournisseurs de gaz (GDF, ...) et les pompiers puis le gardien ou responsable de gestion de proximité.

A titre préventif, ne bouchez pas les grilles de ventilation, qui assurent votre protection en cas de fuite de gaz. De même, vérifiez régulièrement le bon état et la date de validité des flexibles.

En cas de sinistre : Prévenez immédiatement votre gardien ou responsable de gestion de proximité, et avertissez votre assureur dans un délai de 5 jours. N'oubliez pas de fournir la preuve des dommages.

En cas d'urgence grave

Dès que les bureaux sont fermés et durant le week-end ou les jours fériés, 24h sur 24, un représentant d'Habitat 25 est disponible en cas d'urgence liée à votre habitation.

Agence de Montbéliard
(agglomération de Montbéliard
et secteur de Baume-les-Dames)

N°Azur 0 810 119 632

PRIX APPEL LOCAL

**Agences de Besançon et Pontarlier (agglomération
de Besançon, secteurs de Pontarlier, du Plateau
de Maïche et du reste du département)**

N°Azur 0 810 049 767

PRIX APPEL LOCAL

Ces numéros sont à utiliser pour tout désordre ou événement mettant en cause la sécurité des personnes, des biens et/ou justifiant une intervention urgente d'Habitat 25.

Attention, suivant le cas, il est nécessaire de prévenir en priorité les services de secours pompier (18), de police (17) et votre mairie si elle dispose d'un système d'astreinte.

Les gestes citoyens du quotidien

Trier nos déchets (recycler, acheter des produits biodégradables), limiter nos consommations d'eau et d'électricité c'est participer, à notre niveau, à la préservation de l'environnement.

C'est aussi faire des économies au niveau de nos factures.

Maîtriser notre consommation d'eau...

- **N'ouvrez pas les robinets à fond** pour obtenir l'eau chaude : plus il y a d'eau débitée, plus elle sera longue à chauffer.
- **Préférez les douches aux bains** (douche = 40 litres ; bain = 150 litres)
- **Ne laissez pas ouvert le robinet inutilement** lors de vos usages quotidiens :

	si on prend le soin de fermer le robinet	si on laisse ouvert le robinet
-Brossage des dents.....	1,5 l.	10 l.
-Vaisselle.....	15 l.	50 l.
-Lavage des mains.....	1,5 l.	5 l.
-Douche.....	40 l.	100 l.

Afin de vérifier que vous n'avez pas de fuite, relevez votre compteur d'eau le soir et n'utilisez plus d'eau jusqu'au lendemain matin. Si le chiffre est supérieur à celui de la veille, il y a une fuite.

...d'électricité

- **Remplacez vos ampoules classiques** par des ampoules basse consommation. Ces dernières consomment 5 fois moins d'électricité et durent 10 fois plus longtemps.
- **Halte aux consommations de veille** de vos appareils audiovisuels : un équipement courant (téléviseur, DVD, chaîne hi-fi) peut consommer jusqu'à 600 Kwh par an en mode veille soit 64 E par an. La solution est simple : il suffit de brancher tous vos appareils sur une multiprise à interrupteur. Quand vous n'utilisez pas vos appareils, vous n'avez qu'à éteindre.
- **Dégivrez régulièrement votre réfrigérateur** : 1 cm de givre augmente votre consommation d'électricité de 30 %.

...et penser au tri sélectif des déchets

- **Il est important de respecter scrupuleusement les consignes de tri** mises en place dans votre commune ; Habitat 25 met tout en œuvre pour faciliter ce geste citoyen. Votre gardien, responsable de gestion de proximité ou agent de service peut vous apporter des informations complémentaires et votre mairie peut mettre à votre disposition des informations, plaquettes ou documentations.
Attention : le non-respect des consignes de tri peut avoir des conséquences importantes sur le montant de vos charges locatives.

Votre situation familiale change

Lorsque votre situation familiale évolue, vous devez prévenir Habitat 25 ainsi que la CAF ou la MSA. Ces changements peuvent modifier vos droits au niveau du logement et des aides.

SITUATION	PIÈCES À FOURNIR	CONSÉQUENCES
Mariage	Extrait d'acte de mariage	Le conjoint devient aussi titulaire du bail.
Pacte Civil de Solidarité (PACS)	Certificat de PACS délivré par la Mairie	Les 2 conjoints pacsés sont automatiquement solidaires du paiement du loyer et des charges. Ils sont titulaires du bail tous les deux s'ils en font la demande.
Vie maritale ou tout autre cas de cotitularité du bail	Nous informer par courrier	Situation juridique qui doit, selon le cas, être formalisée par un avenant à votre contrat.
Naissance - adoption	Extrait d'acte de naissance	Nouveau calcul des aides au logement et possibilité d'avoir un logement plus grand.
Divorce	Jugement de divorce transcrit sur les actes d'état-civil	Avenant au bail. A noter : jusqu'à la prononciation du divorce les deux conjoints sont solidaires du paiement du loyer et des charges.
Décès	Certificat de décès	Révision des aides au logement, avenant au bail.

Votre départ en trois étapes

1. Trois mois avant la date de votre départ (**sauf exception prévue par la loi**), envoyez à **Habitat 25** une lettre recommandée avec accusé de réception, ou déposez votre congé à votre agence ou au siège de l'Office. Le courrier précisera la date de votre départ, votre nouvelle adresse et la mise à jour de vos coordonnées, notamment téléphoniques. Si vous estimez pouvoir prétendre à un raccourcissement de votre préavis, le justificatif devra être joint au congé. Vous devez payer votre loyer et vos charges jusqu'à la fin du délai de préavis, et permettre les visites de votre appartement aux futurs locataires.
2. Pendant la durée du préavis, nous vous conseillons vivement de contacter votre gardien ou responsable de gestion de proximité pour réaliser une visite conseil, qui permettra de vous sensibiliser aux réparations éventuelles et vous permettra de limiter les indemnités de départ. Cette visite est obligatoire en cas de changement de logement dans le parc d'Habitat 25.
3. Prenez rendez-vous pour **l'état des lieux de départ avec votre gardien ou responsable de gestion de proximité**. Vous devrez avoir vidé et **nettoyé** votre logement, cave, garage et autres annexes. Ce constat permettra de calculer les indemnités de départ qui vous incombent, en le comparant avec l'état des lieux d'entrée, l'usure normale étant à la charge d'Habitat 25. Cet état des lieux est d'une durée minimale d'une heure.

