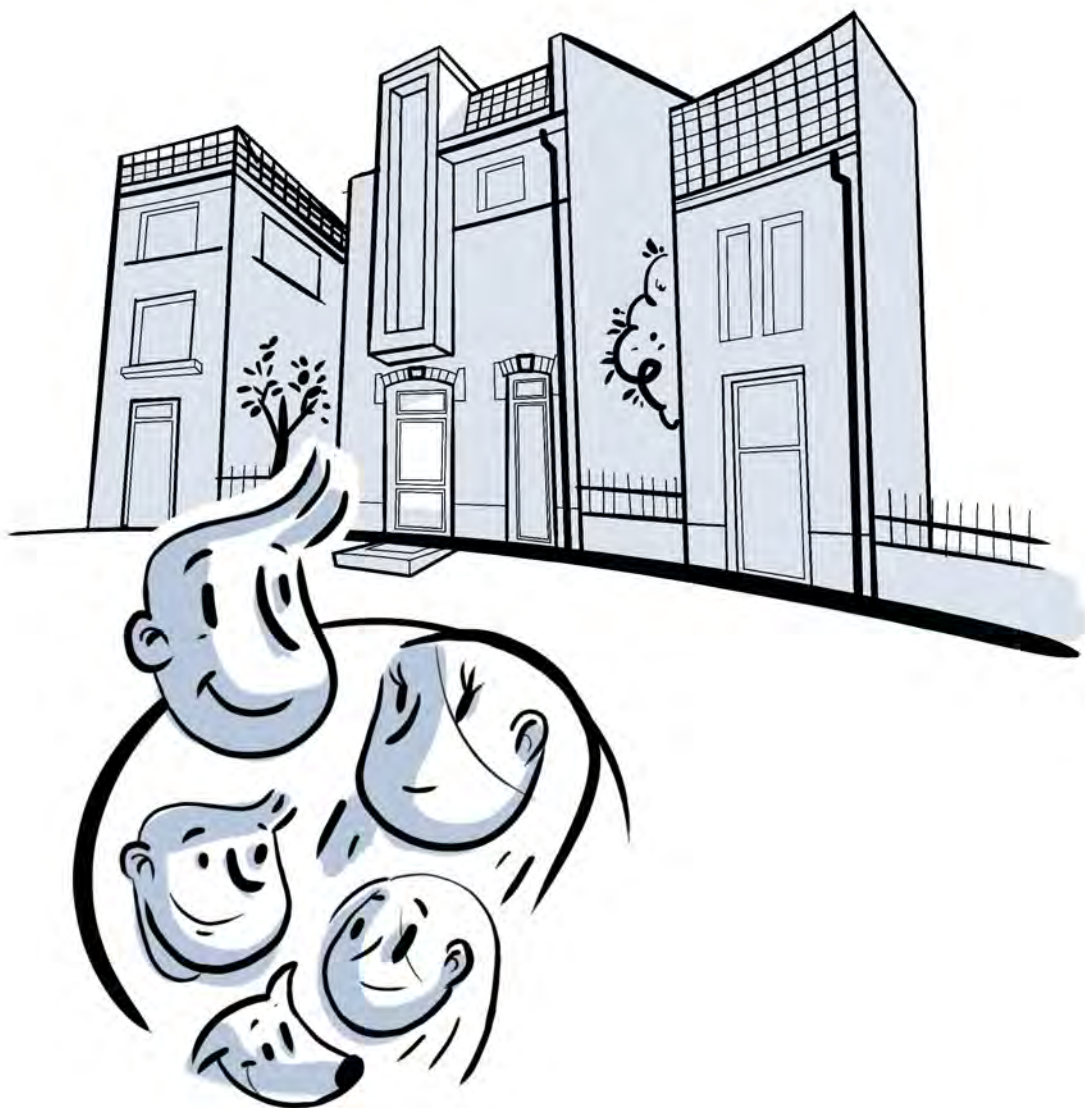


# GUIDE

## DU LOCATAIRE



# “bienvenue”

Vous êtes aujourd’hui locataire de SOLIHA.

À ce titre, nous vous souhaitons la bienvenue et une vie agréable dans votre nouveau logement.

Nous vous proposons ce guide pour vous aider à mieux nous connaître, à faciliter vos relations avec nos services, à mieux comprendre comment résoudre les problèmes liés à votre logement et à connaître vos droits et vos devoirs en tant que locataire.

Premier réseau associatif national au service des personnes et de leur habitat, SOLIHA, Solidaires pour l’habitat, créé en mai 2015 suite à la fusion des réseaux PACT et Habitat & Développement, réunit des associations dont les activités sont reconnues Service Social d’Intérêt Général.

Nous nous mobilisons pour améliorer les conditions de logement des habitants des Hauts de France en facilitant leur accès et leur maintien dans un logement, en luttant contre l’insalubrité, en accompagnant les ménages, en produisant des logements très sociaux et en réhabilitant le parc de logements anciens dans une perspective de développement durable.

# VOTRE ARRIVÉE...

## LE CONTRAT DE LOCATION :

A lire, à signer par les 2 parties et à conserver !

Le contrat de location (ou bail) vous donne le statut de locataire et précise notamment la durée de votre location, la composition de votre logement, le montant de votre loyer, de vos charges, du dépôt de garantie et les modalités de paiement.

## L'ÉTAT DES LIEUX :

Réalisé en votre présence à l'entrée dans les lieux, l'état des lieux est un document essentiel qui décrit votre logement et ses équipements pièce par pièce, et leur état d'usage. Un relevé des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz est également réalisé à ce moment. Signé par les 2 parties, un exemplaire vous est remis.

## L'ASSURANCE :

Vous avez l'obligation de souscrire au moment de l'entrée dans votre logement, un contrat d'assurance garantissant les risques locatifs. Cette assurance couvre les dommages causés uniquement à l'immeuble par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Une attestation d'assurance vous est demandée à la remise des clefs.

Une nouvelle attestation devra être transmise par vos soins sur demande de SOLIHA.

vous avez également la faculté de souscrire un contrat d'assurance "multirisques habitation" qui vous permet de bénéficier de meilleures garanties (dommages sur vos biens, dommages au tiers...).

## LE SAVIEZ-VOUS ?

.....  
L'état des lieux :  
Conservez-le soigneusement jusqu'à votre départ, il a une valeur contractuelle !

## LE SAVIEZ-VOUS ?

.....  
L'assurance risques locatifs :  
Le défaut d'assurance est une cause de résiliation de votre bail !

## LE DÉPÔT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est une somme versée par le locataire à son bailleur lors de la signature du contrat de location, afin de garantir la bonne exécution de ses obligations. Il permet par exemple au propriétaire de faire face aux éventuelles réparations et /ou aux impayés que laisserait le locataire à son départ.

Un dépôt de garantie d'un mois vous est donc demandé à l'entrée dans les lieux. Il vous sera remis au plus tard dans les 2 mois qui suivent votre départ du logement sous réserves des déductions éventuelles.

Attention :

Le défaut de paiement de ce dépôt de garantie est une cause de résiliation de votre bail !

## LES AIDES AU LOGEMENT :

SOLIHA peut vous accompagner dans le montage de votre dossier pour bénéficier des aides au logement (Aide Personnalisée au Logement ou Aide au Logement).

Attention :

Les changements de votre situation familiale peuvent entraîner des modifications au niveau de votre aide au logement. Prévenez nous au même titre que la CAF !

A défaut d'informations, vos droits pourraient être suspendus.

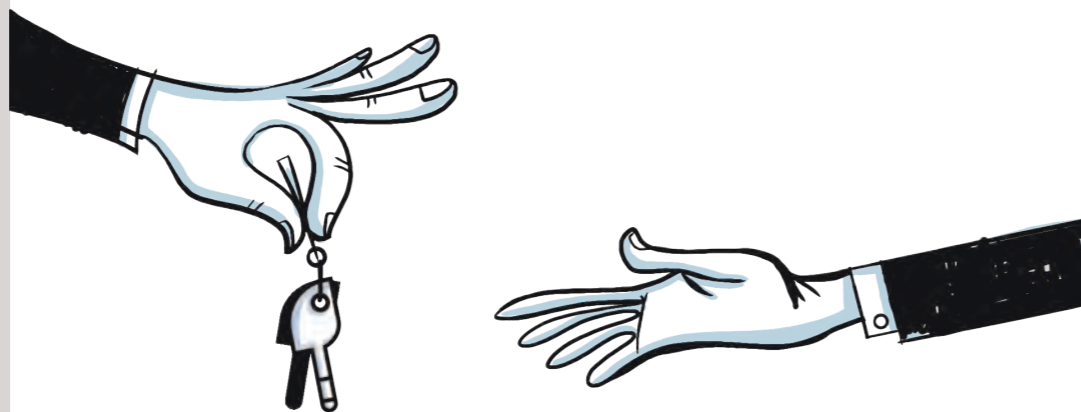
## LES DÉMARCHES À NE PAS OUBLIER :

L'ouverture de vos compteurs d'énergies auprès des fournisseurs de votre choix, pour :

- L'électricité
- Le gaz le cas échéant
- L'eau

Vos changements d'adresse :

- Mairie
- CAF
- CPAM
- Préfecture
- Impôts
- Assurances



# VOTRE LOYER...

## LE LOYER ET LES CHARGES LOCATIVES :

Votre loyer est à payer tous les mois, à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé. Par exemple, il vous sera demandé de payer début septembre le loyer du mois d'août.

Les charges locatives correspondent notamment à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et au contrat d'entretien souscrit par SOLIHA pour vous simplifier l'entretien et la maintenance de votre logement (ex : entretien chaudière, robinetterie, ...).

## AVIS D'ÉCHÉANCE ET MODALITÉS DE PAIEMENT :

Votre avis d'échéance précise le montant à payer (loyer et charges) déduction faite des aides au logement (ex : APL). Notre conseil : payer ce montant par virement ou par prélèvement automatique, ce sont les modes de paiement les plus sûrs et les plus confortables !

Pour cela, il vous suffit :

- d'utiliser le RIB\* joint, en cas de virement
- de remplir et nous retourner le mandat SEPA\*, en cas de prélèvement

## DIFFICULTÉS DE PAIEMENT :

Si vous rencontrez des difficultés susceptibles de vous occasionner des retards de paiement, nous vous conseillons vivement de vous rapprocher au plus vite de votre gestionnaire locatif. Ce dernier vous aidera à trouver la solution la plus adaptée à votre situation.

\*en annexe de ce guide

Votre numero client  
chez SOLIHA à rappeler  
pour toute demande

Dossier : 2104 1001 07  
Client : 16080002

Logement 9 RUE ...  
APPARTEMENT 1  
62218 LOISON SOUS LENS

Date :  
04-04-2017  
05-04-2017  
27-04-2017

Détails des opérations antérieures  
Solde antérieur  
Prélèvement  
Solde avant avis d'échéance de Avril 2017

Somme dues pour les mois précédents

En notre faveur  
247,88  
0,00

En votre faveur  
247,88  
Votre précédent paiement

Détails de l'avis d'échéance de Avril 2017

Electricité  
Ordures ménagères  
Charges générales  
Contrat d'entretien  
Loyer conventionné

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

1,57

Charges pour l'électricité des parties communes  
Entretien des espaces verts, parties communes...

9,91

5,70

Entretien des équipements (chaudière, robinetterie...)

23,10

461,40

Montant de votre loyer brut

Charges locative à payer

A.P.L

Votre aide au logement versée directement à SOLIHA

379,00

Montant

122,74 €

Votre loyer net à payer

Ce montant : 122,74 Euros  
sera prélevé sur votre compte :  
Mme ...  
CAISSE D'EPARGNE

Mme...  
Dossier : 2104 1001 07  
Echéance : Avril 2017  
Montant à payer : 122,74 €

Adresse + coordonnées  
de l'agence gérant le logement  
que vous occupez

Fenêtre enveloppe  
Votre nom & adresse

# BIEN VIVRE ENSEMBLE...

## LE BRUIT :

Le bruit est la principale cause de nuisance des troubles du voisinage. Ces nuisances sonores peuvent venir de beaucoup de situations, aussi bien le jour que la nuit : son de TV ou musique trop forte, cris d'enfants, aboiements d'un chien, ballon envoyé contre un mur, claquement de portes, regroupement de personnes au pied d'un immeuble...

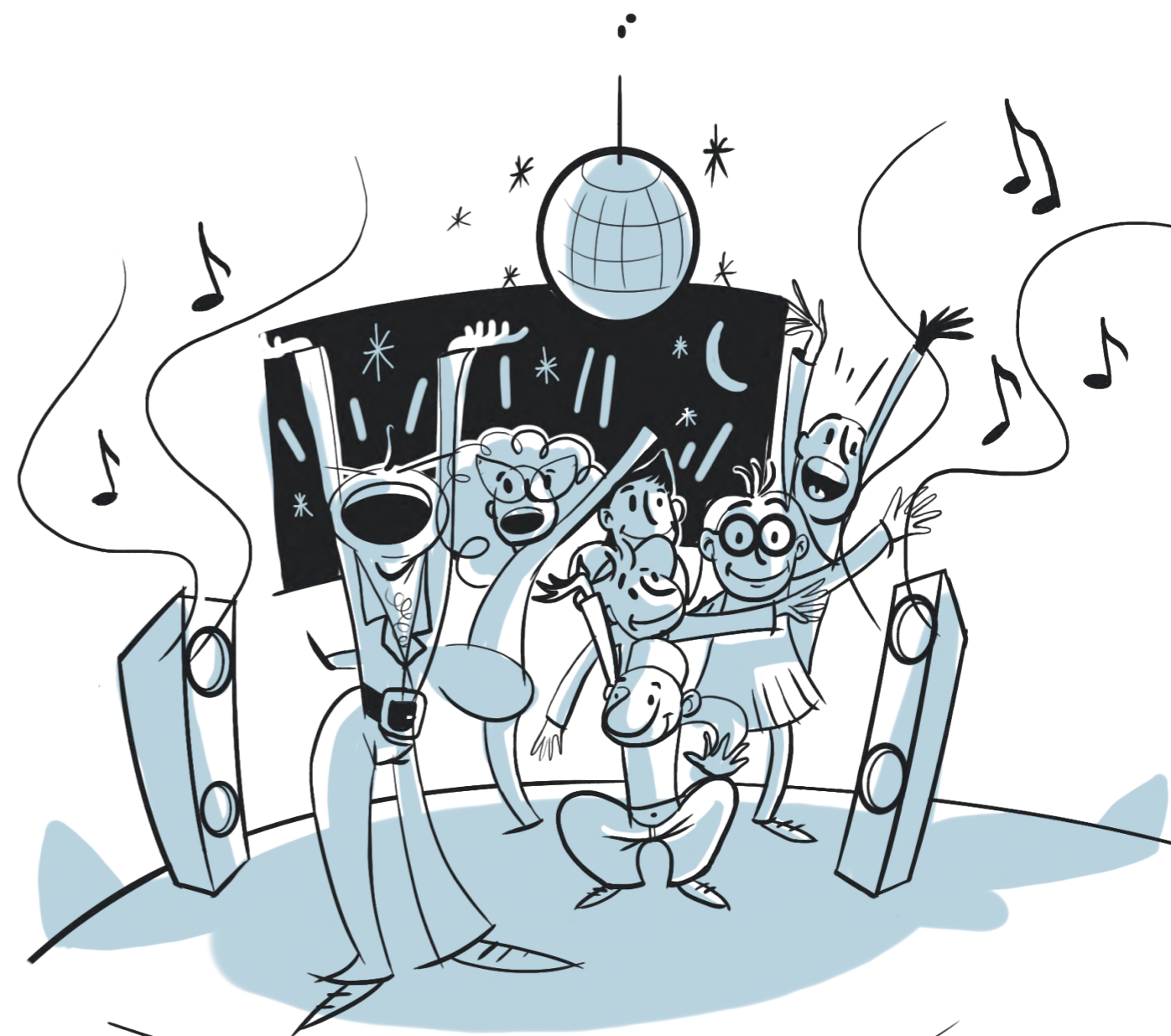
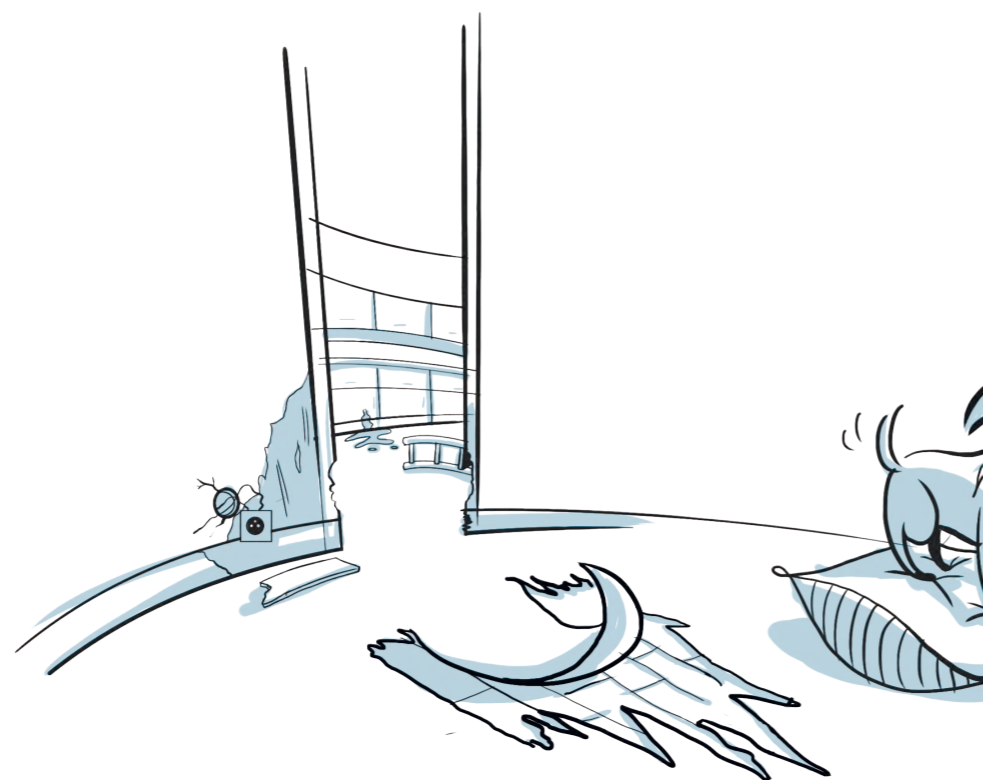
## ANIMAUX :

Les animaux domestiques sont autorisés mais ne doivent pas nuire à la bonne tenue de votre logement et des parties communes, ni causer de gênes aux voisins (aboiements, déjections...).

**il est rappelé que les chiens d'attaque de première catégorie sont interdits.**

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Le propriétaire d'un chien perturbateur peut se voir condamner à une sanction allant d'une amende de **450 €** à la confiscation de l'animal.



## LE SAVIEZ-VOUS ?

Le bruit peut être sanctionné par une amende, même en journée ! Le non-respect de cette règle de bien vivre ensemble peut entraîner la résiliation de votre bail.

# BIEN VIVRE ENSEMBLE...

## LE RESPECT DES PARTIES COMMUNES :

Il s'agit de lieux de vie partagés par vous et vos voisins (paliers, couloirs, escaliers, espaces verts, parkings...), il est donc important d'y appliquer quelques règles de bonne conduite pour le confort de tous :

Vos effets personnels doivent rester dans votre logement et ne pas encombrer les parties communes.

Pour la sécurité de tous, n'y entreposez ni vélos, poussettes, linges et sacs poubelle.

Vos ordures ménagères doivent être déposées dans le lieu ou dans le local prévu à cet effet. Ceci afin d'éviter de gêner le passage ou causer des problèmes d'hygiène dus à l'accumulation de débris. Ne sortez vos encombrants que la veille des jours de ramassage.



## LA GESTION DES DÉCHETS :

Le tri sélectif fait partie de notre quotidien et doit devenir pour tous un réflexe :

Trier ses déchets pour en permettre le recyclage est aussi une façon de participer à la préservation de notre planète. Pour vous faciliter la tâche, dans votre cuisine, prévoyez trois poubelles ou une poubelle avec trois compartiments :

- une poubelle pour le verre : bouteilles, boîtes, objets en verre ...
- une poubelle pour le recyclable : bouteilles en plastique, boîtes de conserve bien vidées, papiers, cartons, flacons shampoings/gels douches...
- une poubelle pour tout le reste : restes de nourriture, pots de yaourt vides, barquettes en polystyrène, crayons ou stylos, maquillages, ...

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Des procédures de tri et de collecte existent partout aujourd'hui mais varient selon les villes, renseignez-vous auprès de votre mairie !

# TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES & RÉPARATIONS...

## LES TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES :

Si vous souhaitez réaliser des travaux de transformation intérieure (aménagement d'une cuisine équipée, suppression d'une cloison...), vous devez impérativement en faire la demande écrite au préalable auprès de votre bailleur. L'autorisation pourra être accordée à condition que les lieux soient remis en état au moment de votre départ. A défaut, les frais de remise en état vous seront facturés.

### ATTENTION :

en cas de dégradation, de défaut d'entretien ou de non remise en état des lieux à votre départ, les travaux seront à votre charge.

## LES RÉPARATIONS :

En matière de réparations, les obligations du propriétaire (bailleur) et celles du locataire sont fixées par la réglementation. D'une manière générale, il vous incombe d'effectuer les petites réparations et l'entretien courant de votre logement. En tant que bailleur, nous nous chargeons notamment des grosses réparations.

Les pages suivantes de ce guide pourront vous aider à mieux cerner, pièce par pièce, les éléments de votre logement qui sont à votre charge ou à notre charge.



## LE SAVIEZ-VOUS ?

.....  
Pour l'entretien des équipements particulièrement complexes, nous avons passé pour vous certains contrats d'entretiens avec des entreprises qualifiées. Leurs prestations, répercutées dans vos charges locatives, vous permettent ainsi de respecter sans soucis votre obligation d'entretien des équipements de votre logement.

# QUI FAIT QUOI? ENTRÉE...

Concernant interphones et prises, la réparation peut être prise en charge par le contrat d'entretien souscrit par SOLIHA. Renseignez-vous auprès de votre gestionnaire locatif !

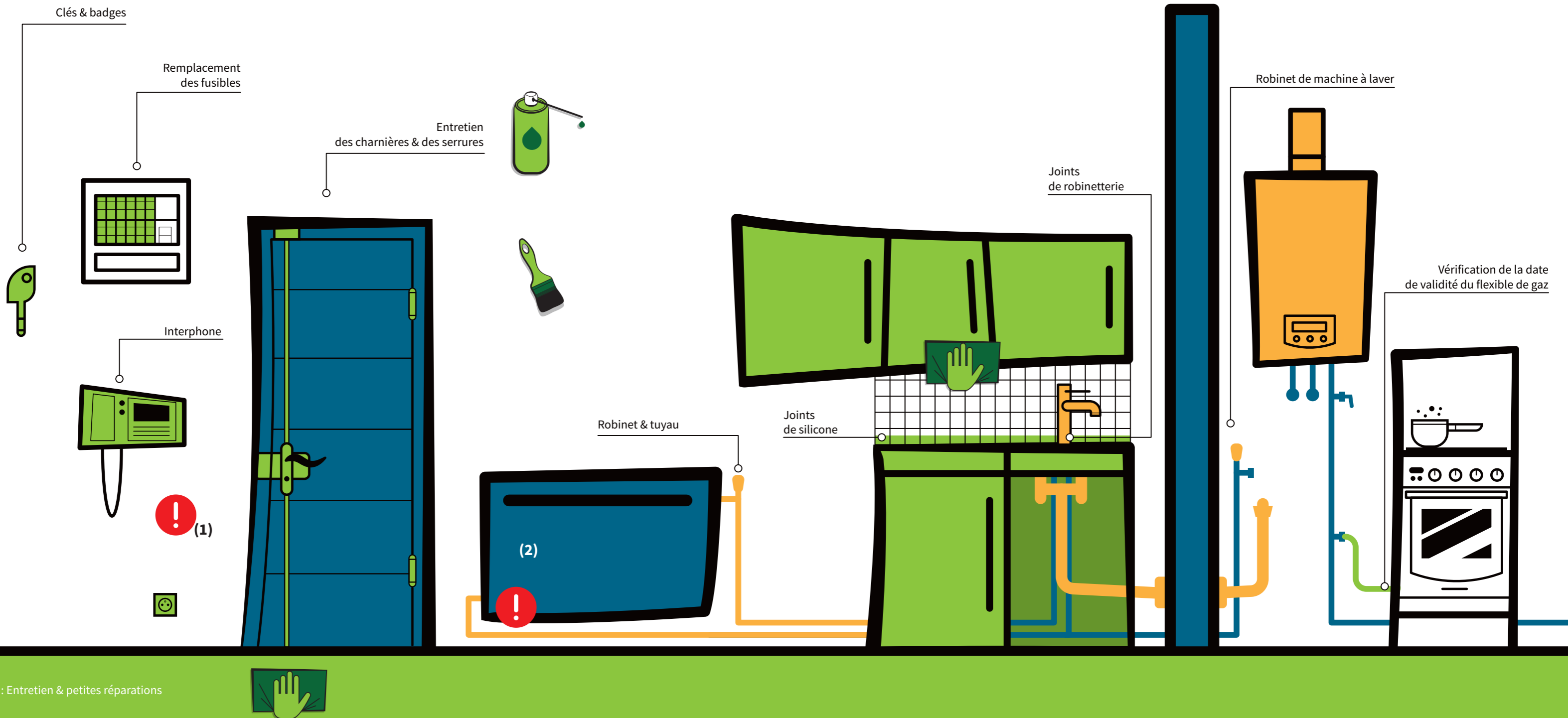
# CUISINE...

## LEGENDE

- SOLIHA** SOLIHA s'engage à effectuer les réparations si vous n'avez pas dégradé les équipements. Contactez votre gestionnaire locatif.
- CONTRAT** SOLIHA a signé un contrat d'entretien multiservices avec une entreprise spécialisée. Contactez-la directement (coordonnées en annexe du présent guide).
- LOCATAIRE** Assurez vous-même l'entretien et les petites réparations, ainsi ils ne vous seront pas facturés à votre départ.

**!** (1) Concernant interphones et prises, la réparation peut être prise en charge par le contrat d'entretien souscrit par SOLIHA. Renseignez-vous auprès de votre gestionnaire locatif !

(2) Contrat d'entretien pour les fuites uniquement



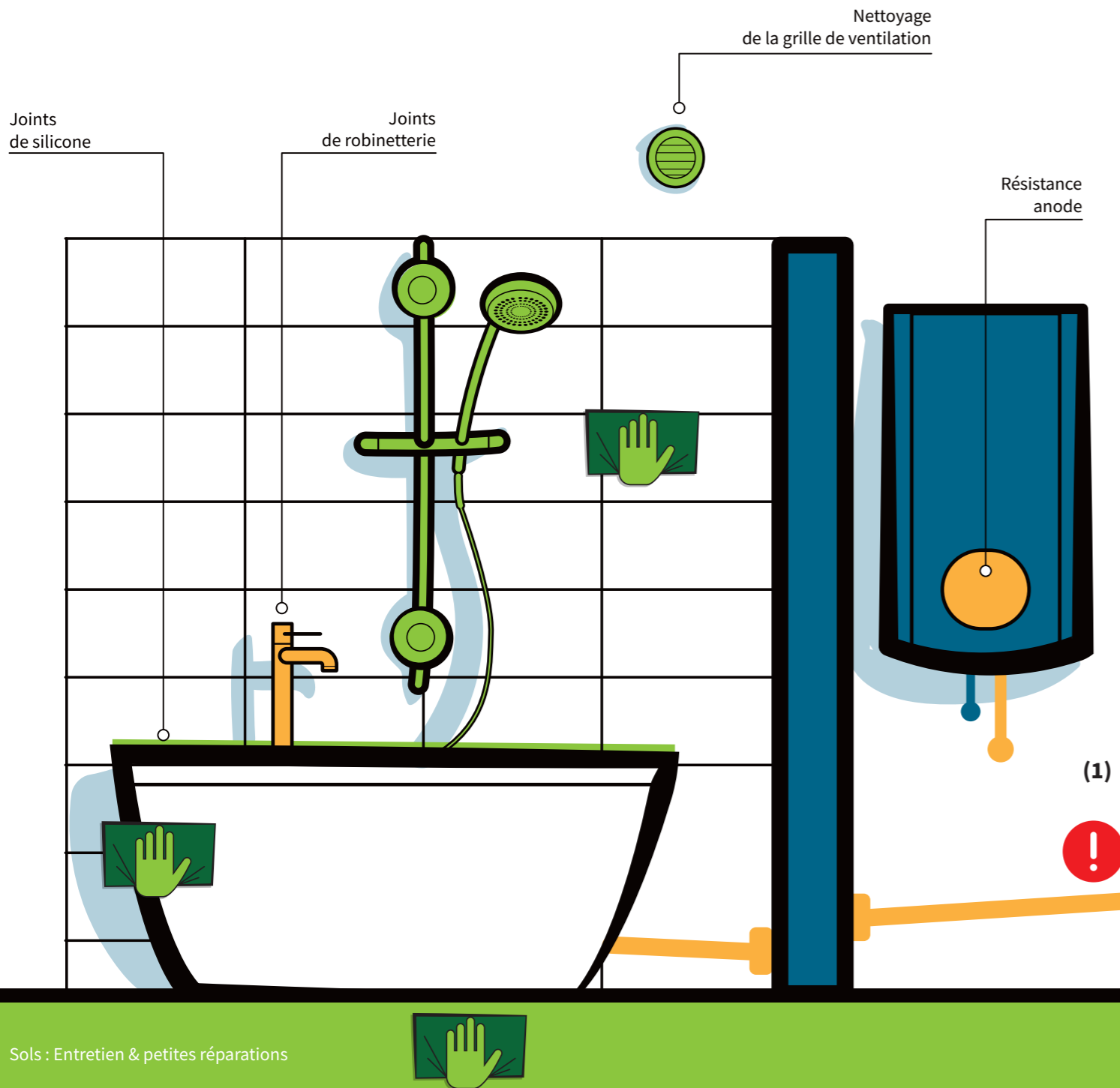


# QUI FAIT QUOI?

## SALLE DE BAIN...

### PLOMBERIE

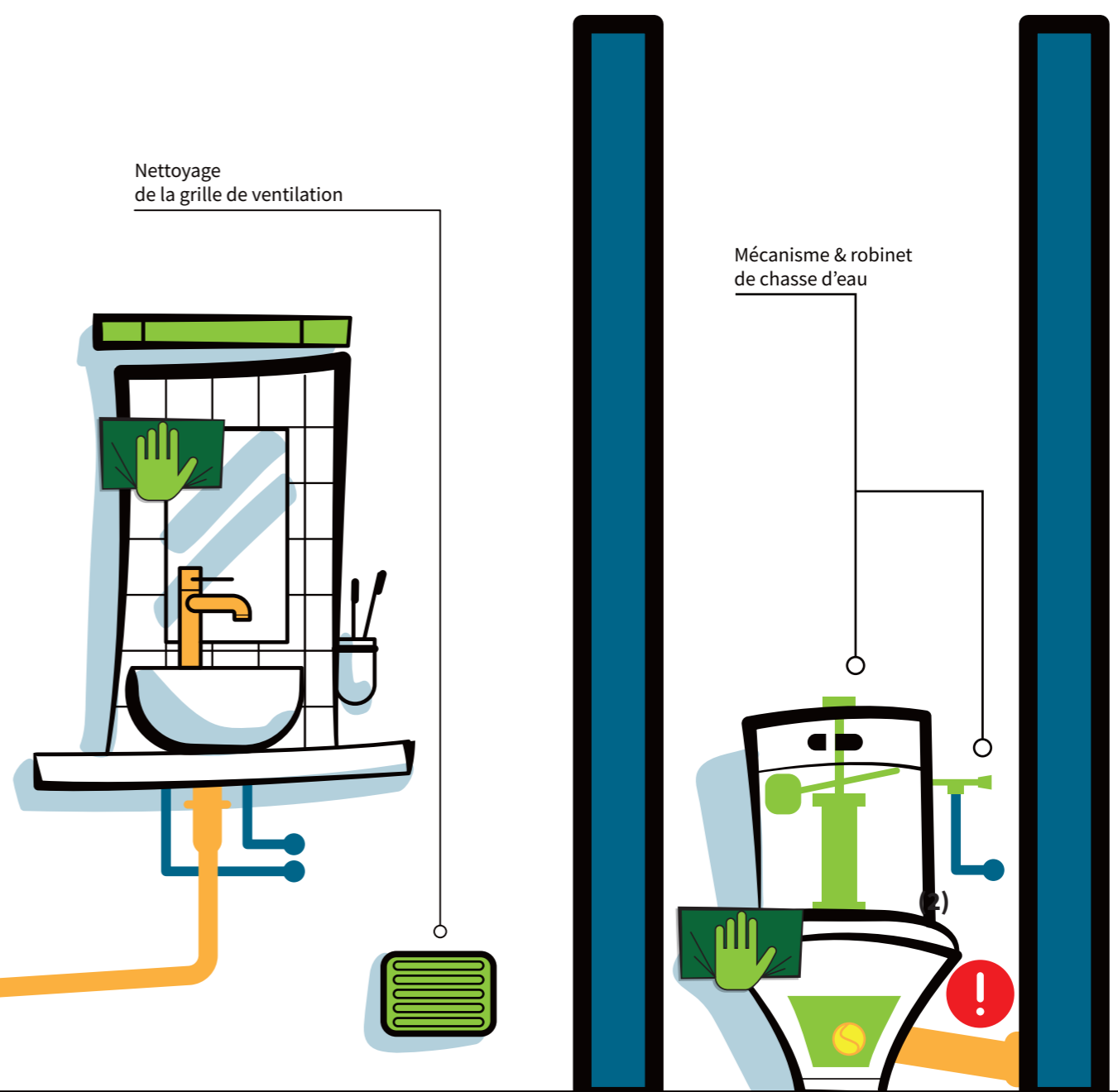
Nettoyez régulièrement les siphons afin que les évacuations ne se bouchent pas. Nettoyez régulièrement les joints des éviers, lavabos et baignoires car les joints sales et défectueux provoquent des infiltrations.



## & WC...

### NOS RECOMMANDATIONS

Détartrez régulièrement vos équipements sanitaires tachés de calcaire à l'aide de produits spécialisés. Pour le nettoyage, pensez à utiliser du vinaigre blanc !



### LEGENDE

- SOLIHA** SOLIHA s'engage à effectuer les réparations si vous n'avez pas dégradé les équipements. Contactez votre gestionnaire locatif.
- CONTRAT** SOLIHA a signé un contrat d'entretien multiservices avec une entreprise spécialisée. Contactez-la directement (coordonnées en annexe du présent guide).
- LOCATAIRE** Assurez vous-même l'entretien et les petites réparations, ainsi ils ne vous seront pas facturés à votre départ.

! (1) & (2) Débouchage à la charge du locataire

Sols : Entretien & petites réparations

# QUI FAIT QUOI? SÉJOUR...

## CHAUFFAGE

La qualité du chauffage est un facteur important de votre confort. Pensez à nettoyer vos radiateurs ou convecteurs afin que la chaleur se diffuse normalement.

## NOS RECOMMANDATIONS :

- Ne posez pas de tablettes sur les radiateurs ou convecteurs.
- Ne mettez pas de linge à sécher sur les appareils : il empêche la bonne diffusion de la chaleur et l'humidité dégagée entraîne l'apparition de moisissures.

Placard

Thermostat

Remplacement des vitres

Murs & plafonds :  
peinture ou tapisserie

Interrupteur  
convecteur

Graissage  
des charnières & serrures

Entretien  
& peinture  
des menuiseries  
intérieures

Sols : Entretien & petites réparations

## LEGENDE

- SOLIHA** SOLIHA s'engage à effectuer les réparations si vous n'avez pas dégradé les équipements. Contactez votre gestionnaire locatif.
- CONTRAT** SOLIHA a signé un contrat d'entretien multiservices avec une entreprise spécialisée. Contactez-la directement (coordonnées en annexe du présent guide).
- LOCATAIRE** Assurez vous-même l'entretien et les petites réparations, ainsi ils ne vous seront pas facturés à votre départ.



# VOTRE DÉPART...

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Si vous quittez votre logement avant la fin de votre préavis, vous restez redevable du loyer et des charges jusqu'à la fin du préavis réglementaire.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Un pré état des lieux anticipé est possible avec votre gestionnaire locatif SOLIHA, sur simple demande. Cela permet de mettre en évidence les éventuelles réparations à votre charge, afin d'éviter des frais lors de l'état des lieux de sortie.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Avant de quitter définitivement votre logement, n'oubliez pas de contacter vos fournisseurs d'énergie et de leur communiquer les index relevés lors de l'état des lieux de sortie.

## RÉSILIATION DE VOTRE CONTRAT DE LOCATION :

Pour résilier votre contrat, il vous faudra envoyer une lettre recommandée\* avec accusé de réception à SOLIHA. Selon votre situation, le délai de préavis peut varier de 1 à 3 mois, renseignez-vous auprès de votre gestionnaire locatif ! Le préavis débute au plus tôt à réception de la lettre recommandée par SOLIHA et s'étend de date à date.

## PENDANT LA DURÉE DE VOTRE PRÉAVIS

De futurs locataires peuvent venir visiter votre logement. Vous êtes tenus de nous laisser l'accès à votre logement et de nous réserver un bon accueil. Des heures de visites sont prévues par votre contrat à cet effet.

## ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE :

**Votre état des lieux de sortie : obligatoire et indispensable !**  
Il est établi par vous et SOLIHA à la restitution des clés, une fois que votre logement et ses annexes (cave...) sera vidé de tout meuble et nettoyé.

### Attention:

Vous avez l'obligation de nous communiquer votre nouvelle adresse et de nous restituer votre logement dans un bon état. Comparé à l'état des lieux d'entrée, les réparations éventuelles à effectuer vous seront alors facturées.

## APRÈS VOTRE DÉPART :

Votre départ ne signifie pas que votre compte est définitivement arrêté chez nous.

### On peut encore vous demander :

Les loyers et charges restant à payer  
Les réparations locatives éventuelles

Lors de votre départ, nous vous remercions de nous fournir un nouveau RIB pour le remboursement de votre dépôt de garantie. Les réparations locatives ou impayés pourront être déduits de ce dernier, le cas échéant.

### Attention :

N'oubliez pas de prévenir la CAF de la date de votre départ !

\* lettre type en annexe de ce guide

