

TOUL HABITAT

LIVRET DU LOCATAIRE





Toul Habitat vous souhaite la bienvenue et une vie agréable dans votre nouveau logement.

Ce livret a été conçu pour vous apporter l'essentiel des informations pratiques et techniques dont vous pourriez avoir besoin au cours de votre location.

Bail, état des lieux, assurance, loyer, charges, ... sont autant d'aspects pratiques pour lesquels ce guide vous sera utile.

Il vous informera également des droits et devoirs respectifs de chacun en rappelant un certain nombre de règles et d'obligations à respecter pour le bien de tous.

Vous trouverez aussi des conseils pour mieux vivre dans votre logement et devenir un « éco locataire » responsable.

Toul Habitat en quelques mots :

Toul Habitat est l'Office Public de l'Habitat de la Communauté de Communes des Terres Toulaises.

1er bailleur du Toulais, nous gérons environ 2 300 logements sur Toul et ses environs.

Très attachés à la qualité de service qui vous est rendue, au travers de nos logements et de nos équipes, nous sommes proches de vous, pour vous accompagner dans votre quotidien.

AU SOMMAIRE

05

Votre emménagement

- 05 Le contrat de location
- 05 L'état des lieux d'entrée
- 06 Les démarches à suivre

06

L'assurance habitation #sécurité

- 06 L'assurance habitation, une obligation
- 06 Votre sécurité dans le logement
- 07 Que faire en cas de sinistre ?

09

Loyers et charges

- 09 Ce que je dois payer
- 09 Comprendre votre avis d'échéance
- 10 Les modalités de paiement
- 11 Les aides au logement
- 11 Un changement dans votre vie : prévenez-nous
- 11 Des difficultés de paiement ?

12

Réparations et entretien

- 12 Qui répare quoi ?
- 16 Numéros utiles

17

Votre départ du logement

- 17 Donner votre préavis de départ
- 17 La pré visite
- 18 L'état des lieux de sortie
- 18 Le remboursement du dépôt de garantie

19

Mieux vivre ensemble

- 19 La charte de bon voisinage
- 20 Etre éco-locataire

VOTRE EMMÉNAGEMENT

Lors de l'entrée dans votre nouveau logement, un certain nombre de démarches sont à effectuer.



Le contrat de location

— A lire, à signer et à conserver !

Avant la remise des clés, vous signez ce document, ainsi que le règlement intérieur, qui vous engagent à respecter certaines règles d'entretien des locaux et de vie en collectivité.



L'inexécution d'une obligation stipulée dans le bail ou règlement intérieur peut faire l'objet d'une action en résiliation de bail.

L'état des lieux d'entrée

C'est une « photographie » écrite de votre logement prise en votre présence, le jour de la remise des clés. Un exemplaire signé par les deux parties vous est

remis. Conservez-le précieusement jusqu'à votre départ car il a une valeur contractuelle. Il servira de base de comparaison lors de votre état des lieux de sortie.



Les démarches à suivre

- 1- **La signature de votre contrat d'assurance habitation**
(contactez votre société d'assurance)
- 2- **L'ouverture de votre compteur électrique / gaz auprès du fournisseur de votre choix**
- 3- **L'ouverture de votre compteur d'eau**
(sauf logements équipés de compteurs télérelevés)
- 4- **La communication de votre nouvelle adresse aux services suivants :**
 - › Service des eaux
 - › Poste et télécommunication
 - › Caisse d'Allocations Familiales
 - › Caisse de sécurité sociale
 - › Mairie
(liste électorale, carte d'identité)
 - › Préfecture (carte grise)
 - › Ecoles et crèches
 - › Compagnies d'assurances
 - › Banques
 - › Services fiscaux
 - › Employeur

L'ASSURANCE HABITATION

#SECURITÉ



L'assurance habitation, une obligation

Assurer son logement avant la remise des clés est une obligation.

Chaque année, vous devez nous fournir une attestation d'assurance garantissant les risques locatifs en cours de validité. A défaut, votre bail pourra être résilié de plein droit.

L'assurance minimale garantit les dommages que pourrait subir Toul Habitat du fait d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux dont vous seriez reconnu responsable. Elle peut également, selon les garanties complémentaires souscrites, prendre en charge le montant des dommages causé à vos voisins (garantie recours des voisins et des tiers), ainsi qu'à vos propres biens (multirisques habitation). Sans cela, c'est à vous qu'il reviendrait de payer les dommages non couverts par votre assurance.

Votre sécurité dans le logement

La meilleure protection pour vous et votre famille reste le respect de quelques précautions élémentaires.

Vous vous absentez plusieurs jours :

- 💧 pensez à couper l'eau et le gaz
- 🌀 laissez votre VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) allumée.
- 🔌 débranchez les prises inutiles comme celles alimentant vos réveils, télévision, chaînes Hi-fi, ...
- 🔑 confiez vos clés à une personne de confiance
- ☎ laissez un numéro de téléphone où l'on peut vous joindre en cas de problème



Il est strictement interdit :



- > D'utiliser des bouteilles de gaz dans les logements, tous types de poêles ou installations de chauffage complémentaires.
- > De modifier l'installation électrique : ajout de prises, d'interrupteurs, ...
- > De boucher les grilles de ventilation (VMC) et d'aération, qui assurent la bonne ventilation de votre logement notamment en cas de fuite de gaz.





Que faire en cas de sinistres ?

Incendie

Appelez les secours en composant le **18** ou le **112** et attendez leur intervention en suivant ces consignes :

Si 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
- › Sortez à l'extérieur de l'immeuble en attendant l'intervention des pompiers

En cas de fumée dans la cage d'escalier

- › Restez à l'intérieur de l'appartement
- › Appliquez des linges humides contre la porte.

Le feu se déclare à l'extérieur de l'appartement et menace la porte d'entrée ou des fenêtres

- › Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée
- › Fermez portes d'entrée et fenêtres pour éviter tout appel d'air
- › Coupez le gaz

› Mettez des linges mouillés et arrosez la partie menacée

› Manifestez votre présence aux services de secours depuis la fenêtre en façade opposée au sinistre, après avoir refermé la porte derrière vous.

Gaz

Ne bouchez pas les grilles de ventilation et d'aération (même en hiver)

Elles assurent votre protection et votre sécurité

Si vous constatez une fuite de gaz

- › Fermez le robinet d'arrivée générale, ouvrez la fenêtre
- › Si vous décelez une fuite ou une odeur suspecte en amont de votre compteur, prévenez immédiatement votre fournisseur de gaz. Le numéro d'appel d'urgence se trouve sur votre facture de gaz.
- › En cas de très forte odeur de gaz, n'utilisez aucune énergie électrique

Dégâts des eaux

Coupez l'arrivée d'eau. Si les dégâts sont très importants appelez les pompiers. Etablissez un constat amiable de dégât des eaux que vous enverrez à votre assureur ainsi qu'à Toul Habitat.

Electricité



- › Disjonctez votre compteur électrique avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.
- › Lorsqu'un fusible a sauté ou fondu, remplacez-le par un fusible homologué, de même puissance et de même calibre.
- › Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.
- › En cas de projection d'eau sur des appareils électriques, coupez d'abord l'alimentation électrique au tableau avant de les déplacer.
- › Faites sonner votre détecteur de fumée tous les 6 mois pour vous assurer qu'il fonctionne correctement. Ceci est une obligation. Pour cela, appuyez sur le bouton « TEST » de votre détecteur de fumée jusqu'à ce que l'alarme retentisse. Si votre détecteur ne déclenche pas d'alarme, contactez nos services.

Ventilation de votre logement



Votre logement est équipé d'un système de ventilation dit « naturel » (sans assistance mécanique) ou d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC).

La ventilation et l'aération de votre logement sont importantes car :

- › la présence de plusieurs personnes dans un logement conduit à une augmentation rapide de la teneur en CO₂ et à une diminution de l'oxygène, ainsi qu'à l'augmentation du taux d'humidité,
- › dans les parties froides du logement, la présence de vapeurs d'eau dans l'air entraîne l'apparition de condensation qui dégrade le logement (moisissures, décollement du papier peint, ...)

Gêner le fonctionnement de la ventilation empêche votre habitation de respirer, le taux d'humidité est trop important : le linge sèche mal, à température constante, on a plus froid dans un logement où l'air est humide que dans un logement où l'air est sec.

Pour pallier ces désagréments, nous vous conseillons vivement de :

- › aérer votre habitation quotidiennement (10 minutes en hiver comme en été) pour éliminer les odeurs, les pollutions de l'air, les poussières et l'humidité ambiante
- › ouvrir votre fenêtre de cuisine pendant les cuissons générant beaucoup de vapeur et votre fenêtre de salle de bain après vous être douchés

› ne pas obstruer les bouches d'entrée d'air et d'extraction

› faire sécher votre linge dans la salle de bain pour évacuer au mieux l'humidité. En effet, faire sécher du linge dans les pièces de vie favorise la dispersion de l'humidité dans tout le logement

› nettoyer les entrées d'air une fois par an, les bouches de cuisine tous les trimestres et les bouches de salle de bain et WC 2 à 3 fois par an

› ne pas brancher de hotte sur le système d'extraction

› chauffer suffisamment l'ensemble de votre logement

Panne d'ascenseur



Si vous êtes à l'intérieur :

Ne paniquez pas, suivez les consignes de sécurité affichées dans l'ascenseur.

Si vous êtes à l'extérieur, prévenez la société chargée de la maintenance de l'ascenseur.

Sécurité générale



Pour votre sécurité, et par respect du règlement intérieur, nous vous rappelons de :

- › laisser libres l'accès réservé aux pompiers et aux véhicules d'urgence,
- › ne rien entreposer dans les parties communes et les locaux techniques,
- › ne pas entreposer de produits inflammables dans vos caves et greniers, et d'y faire un tri régulier
- › ne pas stationner de véhicules à moteur dans les locaux vélos
- › ne pas stationner de véhicules devant les points d'apport volontaires
- › laisser libre les entrées (stationnement de 2 roues interdit)

Démarches administratives en cas de sinistre :

Contactez au plus tôt votre assurance pour déclarer votre sinistre.

Vous devrez fournir la preuve du dommage : ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez tous vos justificatifs (factures, certificat de garantie, photos).

Votre assurance multirisque habitation prévoit la prise en charge de votre relogement provisoire si cela est nécessaire. Contactez Toul Habitat pour nous informer de votre sinistre.

LOYER ET CHARGES



Ce que je dois payer

Tous les mois : l'avis d'échéance (loyer et charges locatives)

Le loyer

Votre loyer est à payer à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé.

Par exemple, vous payez au 8 octobre le loyer du mois de septembre.

Le loyer peut être réévalué chaque année en janvier par décision du Conseil d'Administration - limité à l'indice de référence des loyers - ou en cas de réhabilitation thermique

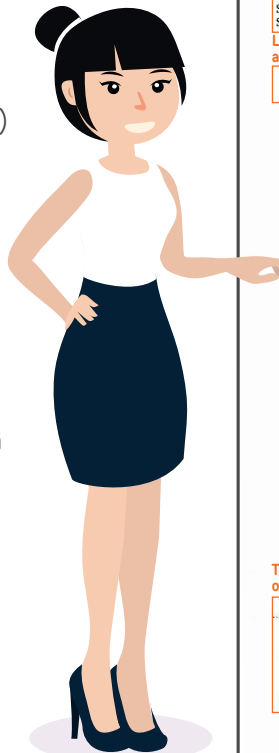
Les charges locatives

Elles correspondent en règle générale à :

- › vos consommations personnelles (eau chaude, eau froide et chauffage)
- › aux consommations liées aux parties communes (nettoyage, espaces verts, électricité, ascenseurs, ...)
- › aux contrats d'entretien (robinetterie, VMC,...)

› Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères Incitative (TEOMI) au profit de la Communauté de Communes des Terres Toulaises (CC2T)

Vos ordures ménagères sont comptabilisées au volume et non à la pesée. S'y ajoute un coût de la levée. Lorsque vous badgez pour ouvrir la trappe du conteneur, c'est un volume de 80 litres qui est comptabilisé. La TEOMI correspond au remboursement de vos badgeages ou levées du bac poubelle de votre logement. Ces éléments de facturation transmis annuellement par la CC2T donnent lieu à une régularisation de charges ou Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères pour les logements faisant partie de la Communauté de Communes du Pays de Colombey et Sud Toulais



A l'entrée : le dépôt de garantie

A la signature du contrat : un dépôt de garantie d'un mois de loyer hors charges.

Ce dépôt est restitué un mois après votre départ sous réserve d'un état des lieux de sortie conforme à l'état des lieux d'entrée c'est-à-dire en l'absence de défaut d'entretien ou de toutes dégradations ou réparations locatives dont vous pourriez être responsable.

Comprendre votre avis d'échéance

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
13 Rue de Rigny - BP 80066 - 54203 TOUL CEDEX
Tél. 03.83.43.02.98 / Fax : 03.83.63.29.21 / E.mail : oph@toulhabitat.fr

Avis d'échéance
NE PEUT EN AUCUN CAS TENIR LIEU DE QUITTANCE

COMPTABLE DE L'OFFICE :
TRESORERIE TOUL COLLECTIVITES
14 rue Drouas - 54200 TOUL
Tél. 03 83 43 88 70 / BIC : BDFEFRPPCCT
IBAN FR10 3000 1005 83D5 4500 0000 006

Monseigneur
Madame
Esc Etage Appt
RESID.
54200 TOUL

Nom et adresse du titulaire et co-titulaire du bail

Extrait de titre exécutoire en application de l'art. L252A du livre des procédures fiscales, pris, émis et rendu exécutoire conformément aux dispositions des articles R2342-4 du CGCT, R423-20 et R423-21 du CCH.
Attention : Si la somme qui vous est due est inférieure à 8,00 Euro(s), vous disposez de 3 mois pour la réclamer ; au delà de ce délai, le remboursement ne pourra plus être effectué.

Type : 4
Surface corrigée : 105,00 m²
Surface habitable : 68,00 m²

Loyer maximum annuel applicable par m² de surface corrigée au 01/01/2018 : 36,19 €.

Les surfaces relatives au logement

Références : RESID.
Numéro Locataire : 54200 TOUL

Adresse du local principal

Références locatives et local facturé

Date d'arrivée :

Libellé	Du	Au	Index		Qté	Base	Montant
			Ancien	Nouveau			
LOYER CONVENTIONNE					105,00	34,31	300,21
PROV.ORDUR.MENAGERES					105,00	1,1261	9,85
EDFcommuns/EDF Ampli TV					105,00	0,227	1,99
Entret. Robinetterie					1,00	1,98	1,98
APL DU MOIS (CAF ou MSA)					1,00	-100,65	-100,65
CONSOMM. EAU FR. 1°CPTEUR	31/05/2018	27/06/2018	464	471	7,00	3,84	26,88
COMPT. E.FROID (loc/ent/rel)					1,00	1,26	1,26
Nettoy. Parties Communes					105,00	0,6559	5,74
Entret. Espaces Verts					105,00	0,026	0,23
Réseau ou Antenne TV					1,00	4,03	4,03
Ent Générat,ChB,VMC,Convect					1,00	5,79	5,79
REDUCTION DE LOYER SOLIDARITE (RLS)					1,00	-26	-26,00

Cette partie vous renseigne sur le montant de votre loyer, des charges, les bases de calcul, le montant de vos droits APL et de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité).
A noter : les consommations d'eau sont facturées avec un mois de décalage pour les logements en télérélevé.

Ce cadre rappelle votre mode de règlement. En cas de prélèvement, la date vous est indiquée. Si vous réglez par chèque, joignez obligatoirement le coupon en bas à gauche

Loyer payable sous huitaine à l'ordre du TRESOR PUBLIC, en numéraire, par carte bancaire, par chèque bancaire ou postal, par mandat ou virement sur compte B.D.F. adressé au comptable indiqué ci-dessus	Montant du terme	231,31 €
	Solde antérieur	876,36 €
	Total à régler	1 107,67 €

Talon à joindre obligatoirement à vos chèques

Talon à joindre à votre règlement

Références	Locataire	Terme
		31/07/2018
Nom & prénom		
Montant du terme	Solde antérieur	Total à régler
231,31	876,36	1 107,67 €

Total à régler à Toul Habitat Informations

Les modalités de paiement de votre avis d'échéance

Vers le 5 de chaque mois, vous recevez votre avis d'échéance qui détaille le montant de votre part restant à charge :

Reste à charge = loyer + acomptes de charges – APL ou AL (si bénéficiaire)*.

* Vous ne recevez pas directement l'APL ou AL : la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) la verse directement au bailleur qui l'a déduit de votre loyer.



lors de chaque paiement, il est impératif de rappeler vos références, que vous pouvez retrouver sur votre avis d'échéance. Pensez-y surtout en cas de paiement par virement.

1-

Le prélèvement automatique, c'est pratique : Pensez-y

Pas d'enveloppe, pas de timbre, pas d'erreur... pas besoin de se soucier de la date, de se déplacer... Cette solution est la plus simple ; elle est gratuite, pratique et sûre.

Le montant de l'échéance est directement prélevé, sans frais, sur votre compte bancaire ou postal.

Vous pouvez choisir entre trois dates pour le prélèvement automatique de votre loyer : le 8, le 13 ou le 20 de chaque mois.

Pour cela, il vous suffit de compléter la demande de prélèvement automatique lors de la constitution de votre dossier ou à tout moment, en remplissant le formulaire, disponible en téléchargement sur notre site internet, et de nous le retourner daté, signé, et accompagné d'un RIB.



Si vous êtes bénéficiaire de l'APL, pour vous éviter de payer l'intégralité de votre loyer, nous ne mettons en place le prélèvement automatique qu'à compter du 1er versement de votre APL. En règle générale, la régularisation de votre APL par la CAF intervient 3 mois après votre emménagement.

Cela implique que, durant cette période, vous devrez payer votre résiduel de loyer* par carte bancaire, chèque, ou espèces.

Un courrier vous sera adressé pour vous informer de la date de mise en place de votre prélèvement automatique.

Plusieurs modalités de paiement sont possibles :

2-

Le paiement par chèque

Le chèque doit être libellé à l'ordre de « Trésorerie – Toul Habitat » et accompagné du talon de règlement, situé en bas à gauche sur votre avis d'échéance.

Vous pouvez l'envoyer ou le déposer à Toul Habitat, 13 rue de Rigny – 54200 TOUL

3-

Le paiement en espèces

Ce mode de règlement doit être effectué à la Trésorerie de Toul, sauf cas exceptionnels.



règlement limité à 300€ par versement

4-

Le paiement par Carte Bancaire

Ce mode de règlement doit être exclusivement effectué à la Trésorerie de Toul.

En cas de doute, n'hésitez pas à contacter nos services à réception de votre avis d'échéance.

* Le résiduel de loyer correspond au montant de votre loyer diminué de l'estimation de vos droits APL. Vous pouvez calculer le montant estimatif de vos droits APL en vous rendant sur le site internet de la CAF www.caf.fr

En cas de difficultés, votre chargé de gestion locative pourra vous accompagner pour réaliser l'estimation de vos droits APL.

Les aides au logement

Une aide au logement peut vous être attribuée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) en fonction de vos ressources, de votre composition familiale et du montant de votre loyer.

Cette aide est directement versée à Toul Habitat qui la déduira du montant de votre avis d'échéance.

Pour ne pas perdre vos droits, pensez à répondre à leur demande annuelle de justificatifs.

www.caf.fr

Un changement dans votre vie : Prévenez-nous

Pensez à nous avertir et à avertir votre CAF de tout changement de situation :

- **Mariage – Pacs** : nous fournir une copie de votre livret de famille indiquant la date de votre mariage, ou un extrait d'acte de naissance pour le PACS.
- **Naissance** : nous fournir une copie de l'acte de naissance ou du livret de famille.
- **Divorce – Séparation** :
 - En cas de divorce nous fournir une copie du Livret de famille retraçant le jugement de divorce*.
 - En cas de séparation après un PACS, une attestation de dissolution de votre PACS.
 - En cas de séparation après un concubinage, un courrier précisant la personne restant dans le logement.



En cas de divorce, vous restez solidaires des loyers jusqu'à la retranscription du divorce.

➤ En cas de départ du logement d'un membre de votre foyer

➤ En cas de décès :

– Décès d'un locataire seul, la succession doit contacter l'Office, afin d'effectuer les modalités pour restituer le logement.

– Décès du titulaire du bail hébergeant d'autres personnes : ces personnes doivent contacter l'Office, afin d'étudier un éventuel transfert de bail suivant les conditions requises.

– Décès d'un des deux conjoints : nous fournir un certificat de décès.

➤ Evolution de votre situation professionnelle, modification de vos revenus : prenez contact avec les services de la CAF.

➤ En cas de diminution de vos ressources, et afin de vous prémunir de toutes difficultés de paiements de votre loyer, vous pouvez prendre contact avec le service prévention des impayés de l'Office (03.83.43.86.62)

➤ En cas de perte d'autonomie :

Pour continuer à vivre dans votre logement en autonomie, Toul Habitat pourra étudier vos besoins, votre degré de dépendance, les caractéristiques de votre logement, pour envisager la possibilité de réaliser quelques travaux d'adaptation, d'aménagement ou installer des équipements spécifiques. Dans certains cas, un autre logement pourrait vous être proposé. Pour cela, il vous suffit de nous adresser un courrier accompagné d'un certificat médical attestant de votre perte d'autonomie et d'une carte d'invalidité si vous en possédez une.



Des difficultés de paiement ?

Une rentrée financière qui tarde à arriver, une séparation, une perte d'emploi, une maladie, ... un accident de la vie peut rapidement entraîner des difficultés financières.

Un simple retard de loyer peut vite se transformer en une lourde dette. N'attendez pas que le problème s'aggrave et contactez rapidement nos services. Ensemble nous trouverons rapidement une solution amiable. Nos conseillères pourront vous proposer de mettre en place un plan d'apurement pour régulariser votre dette dans de bonnes conditions et vous éviter ainsi une procédure contentieuse ainsi que des conséquences désagréables : suspension de l'APL, saisie des meubles, frais d'huissier, poursuites judiciaires, risque d'expulsion.

RÉPARATIONS ET ENTRETIEN



Qui répare quoi ?

Selon la loi – Décret n°87 – 712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 Les réparations locatives sont à la charge des locataires. Il s'agit des travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Dans l'entrée

A la charge du locataire

Porte d'entrée

Graissage des gonds, paumelles et charnières

Poignées de porte, serrures, canons et badges

Graissage, entretien et remplacement

Boîtier et combiné d'interphone

Prendre contact avec le service réclamations techniques

Fusibles, coupe-circuit

Remplacement

Douilles, interrupteurs, prises de courant et prises téléphoniques

Remplacement

Placard

Graissage, réparations des roulettes, mise en jeu des portes



A la charge de Toul Habitat

Porte d'entrée

Remplacement sauf en cas de dégradation ou d'effraction

Tableau électrique

Remplacement, sauf en cas d'utilisation inappropriée

Les pièces de vie : Séjour, Chambres

A la charge du locataire

Manivelle, Sangles

Remplacement

Crémones, joints

Graissage, remplacement

Vitres, mastic

Remplacement

Sols, Papiers peints, Plinthes

Maintien en état, remplacement

Prise TV

Remplacement

Placard

Graissage, réparations des roulettes, mise en jeu des portes

A la charge de Toul Habitat

Mécanisme de volet roulant

Remplacement sauf en cas de dégradation

Radiateurs

Remplacement, sauf en cas de dégradation



Les pièces d'eau : Cuisine, Salle de bain, Toilettes

A la charge du locataire

Evacuations, Siphon

Débouchage jusqu'à la colonne

Joints en silicone sur le pourtour de l'évier, du lavabo & de la baignoire

Remplacement

Peinture murs et plafonds, trous, sols

Maintien en état de propreté, rebouchage, menues réparations

Ventilation mécanique (VMC)

Entretien et remplacement

→ Contrat d'entretien : contactez le prestataire

Bouche d'aération de la ventilation

Nettoyage

Mécanisme WC

Entretien et remplacement

→ Contrat d'entretien : contactez le prestataire

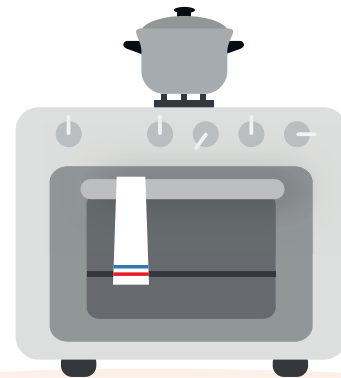
Douchette et flexible de douche, abattant de WC

Détartrage, remplacement

Chaudière murale ou chauffe-eau

Entretien et remplacement

→ Contrat d'entretien : contactez le prestataire



A la charge de Toul Habitat

Colonne d'eaux usées et canalisation d'alimentation d'eau

Entretien et réparation



Les lingettes, un ennemi pour les canalisations

Il est strictement interdit de jeter des lingettes ou rouleaux de papier toilettes vides dans les toilettes même lorsque le fabricant prétend que ses produits sont biodégradables. Cela bouche les canalisations et bloque les systèmes d'assainissement. Vos toilettes ne sont pas une 2ème poubelle.

Si nous devons intervenir pour un débouchage et que, lingettes ou rouleaux de papier sont trouvés lors du débouchage, l'intervention de nos services vous sera intégralement facturée.

Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif

A la charge du locataire

Des compteurs d'eau & tuyauteries

Protection contre le gel

Boîtes aux lettres & serrures

Réparation

Jardins, allées, pelouse, massifs

Entretien courant

Arbres et arbustes

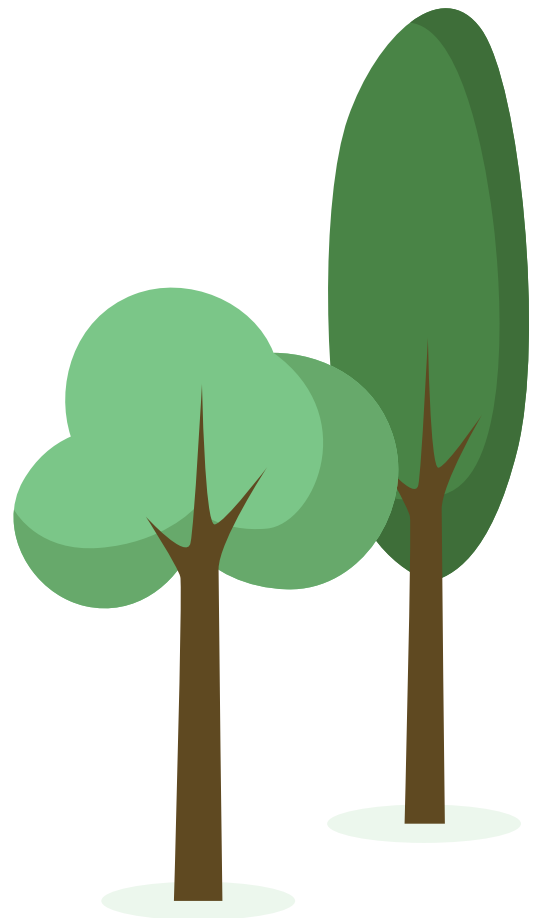
Taille, élagage, échenillage, remplacement

Gouttières et conduits

Nettoyage, dégorgement

Auvents, terrasse & marquises

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux



Cette liste reprend les réparations les plus fréquentes mais n'est pas exhaustive. Pour tout ce qui ne serait pas mentionné ci-dessus, se référer au décret n°87 – 712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Numéros utiles



Toul Habitat une équipe à votre écoute, proche de chez vous,
Un renseignement sur votre loyer, une information sur les charges,
un changement dans votre situation, un incident ou une difficulté particulière ?

Vous souhaitez obtenir des informations concernant le paiement de votre loyer ou de vos aides

Contactez-nous au [03.83.43.86.62](tel:03.83.43.86.62)

En cas de problème technique,

Contactez-nous au [03.83.43.86.59](tel:03.83.43.86.59)

Pour toute autre demande, notre agent d'accueil est à votre écoute

au [03.83.43.02.98](tel:03.83.43.02.98) du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h45 ou à nos bureaux,
13 rue de Rigny, 54 200 TOUL aux mêmes horaires.

L'astreinte

En dehors de nos heures d'ouverture nous sommes joignables 7 jours sur 7 et 24h/24 pour votre sécurité
grâce à notre service d'astreinte : [03.83.43.86.59](tel:03.83.43.86.59)

NOUS INTERVIENDRONS IMMÉDIATEMENT SI VOTRE SÉCURITÉ OU CELLE DE VOS BIENS EST EN CAUSE.

Un problème technique dans mon logement ou dans les parties communes, qui dois-je contacter ?

Toul habitat passe des contrats d'entretien avec des prestataires spécialisés chargés d'assurer le bon fonctionnement de vos installations :

- › Convecteurs électriques
- › Chaudière gaz
- › Compteur d'eau (résidence port de France),
- › Robinetterie
- › Chauffage collectif – Eau chaude collective – Chaufferie
- › Eau chaude solaire
- › Ascenseur
- › VMC

En cas de problème sur l'un de ces équipements, nous vous invitons à contacter directement notre prestataire. Vous serez plus à même de lui fixer un rendez-vous s'il doit intervenir dans votre logement.



Ces prestataires peuvent changer au cours de votre location. Une mise à jour de votre fiche numéros utiles vous sera alors transmise.

Retrouvez l'ensemble des numéros de nos prestataires en annexe.

Si vous rencontrez des difficultés pour joindre notre prestataire ou si vous n'êtes pas satisfaits de l'intervention effectuée par celui-ci,

contactez-nous au [03.83.43.86.59](tel:03.83.43.86.59)

VOTRE DÉPART DU LOGEMENT



Vous pouvez résilier votre bail à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois.

Dans certains cas bien précis, le délai de préavis est réduit :

- > à 2 mois (sur présentation d'un justificatif) si vous devenez locataire d'un autre bailleur social
- > à 1 mois (sur présentation d'un justificatif)
 - Obtention d'un premier emploi,
 - Mutation professionnelle,
 - Perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
 - Locataire bénéficiaire du RSA
 - Locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile, sur présentation d'un certificat médical
- > suppression du préavis en cas de changement de logement au sein de Toul Habitat

Donner votre préavis de départ

En prévenant Toul Habitat par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre à nos bureaux contre récépissé.

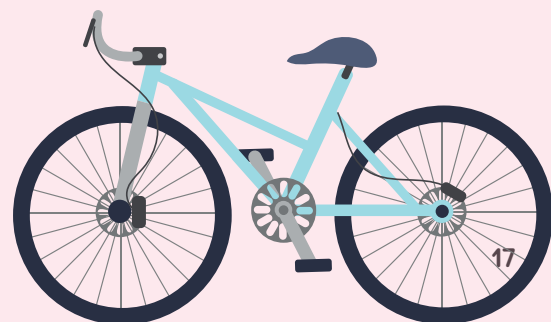
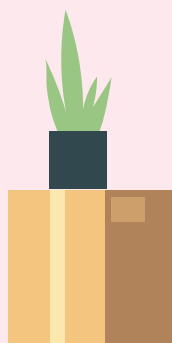
Cette lettre doit être signée par tous les titulaires du contrat de location. Vous recevrez en retour un accusé de réception de nos services vous confirmant votre délai de préavis.



La pré-visite

Quelques jours après la dénonciation de votre bail, une pré visite de votre logement aura lieu. Elle permettra de déterminer avec vous les travaux, éventuels, à faire avant votre départ, afin de limiter le montant de votre facture de réparations locatives.

Lorsque l'Office accuse réception de votre préavis de départ, il vous sera remis une note d'information reprenant l'ensemble des équipements de votre logement, ainsi que l'état dans lesquels ils doivent se trouver à votre départ.



L'état des lieux de sortie

A réception de votre préavis, nos services prendront contact avec vous pour convenir de la date et de l'heure de l'état des lieux. Ce constat s'effectuera en votre présence ou en la présence d'une tierce personne que vous aurez mandatée par écrit à cet effet.

Le logement **y compris cave et garage**, le cas échéant, devront être totalement vides et en parfait état de propreté.

Si tel n'est pas le cas, l'état des lieux sera reporté et un déplacement vous sera facturé. Dans ce cas, le paiement du loyer sera dû jusqu'à la nouvelle date d'état des lieux.

Une liste définitive des éventuelles réparations locatives sera dressée par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

Celle-ci donnera lieu à l'établissement d'une facture tenant compte de l'usure normale des équipements.

Toutes les clés et badges du logement : communs, entrées, ordures ménagères, boîte aux lettres et annexes (cave, grenier, garage, ...) devront être restituées lors de l'état de lieux de sortie, sous peine de facturation.



Le remboursement du dépôt de garantie

Après l'arrêté définitif de votre compte locataire, le dépôt de garantie vous sera restitué déduction faite, le cas échéant, des sommes dues à Toul Habitat : régularisation des charges, réparations locatives, dettes de loyer... dans le mois qui suit la fin du préavis légal.

Avant de quitter définitivement les lieux :

- › Pensez à résilier vos abonnements gaz, électricité et eau
- › Communiquez votre nouvelle adresse :
 - à Toul Habitat afin de récupérer votre dépôt de garantie
 - à la Poste pour le suivi de votre courrier
- › Transmettez à Toul Habitat un RIB (la restitution du dépôt de garantie se faisant obligatoirement par virement)



La charte de bon voisinage

Bien vivre ensemble demande à chacun des efforts quotidiens qui passent par le respect de règles élémentaires de civilité et de bon voisinage. Parce que nous n'avons pas toujours conscience de perturber notre voisinage, cette charte a vocation à rappeler des gestes simples qui permettent de limiter les nuisances afin de vivre en bonne harmonie.

Le bruit

- › De jour comme de nuit, je respecte la tranquillité de mes voisins.
- › Dans mon appartement je retire mes chaussures.
- › Je ne cours pas dans l'appartement, et je m'assure que mes enfants en fassent de même.
- › Je maîtrise les bruits : télé, radio, musique, claquements de portes et fenêtres, etc...
- › Je m'habitue à ne pas crier et je constate qu'on me comprend quand même.
- › Je descends les escaliers sans faire trop de bruit, et je n'y parle pas trop fort.
- › Je ne fais pas tourner ma machine à laver la nuit, et je l'installe sur des patins antivibrations.
- › J'informe mes voisins à l'avance en cas de gênes ponctuelles (travaux, fête, déménagement, ...)
- › Je demande à mes visiteurs de rester discrets.
- › Je ne fais pas de bruit avec ma mobylette et je demande à mes copains, frères, voisins, ... d'en faire autant.
- › J'effectue mes travaux d'entretien ou de bricolage aux horaires autorisés.
- › Je m'occupe de mon chien afin qu'il n'aboie pas.

Les odeurs

- › Fumeur, je ne dois pas incommoder le voisinage et je respecte l'obligation légale de ne pas fumer dans les parties communes ni sur mon balcon si cela dérange.
 - › Je ne fais pas de barbecue sur mon balcon.
- › Je ne laisse pas traîner mes sacs poubelles sur le palier de mon étage, et je dépose mes poubelles aux points d'apports prévus à cet effet.

La propreté

- › Je ne jette pas mes mégots de cigarette depuis ma fenêtre ou mon balcon, ni aucun autre déchet.
- › En cas de salissure des parties communes de ma part, je prends les mesures nécessaires pour nettoyer sans attendre.
- › J'évite de secouer tapis, balais ou paillason par ma fenêtre.
- › Je respecte et fais respecter à ma famille le travail du personnel d'entretien.

Moins on fait de bruit,
mieux on s'entend





Les animaux

- › Je m'assure que mon animal ne gêne pas mes voisins (abolements, salissures dans les parties communes, les aires de jeux, ou à proximité immédiate des habitations).
- › Je ramasse les déjections de mon chien.
- › Mon animal doit être accompagné et demeure sous mon contrôle.
- › Je respecte les dispositions légales et réglementaires relatives à la détention d'animaux dangereux (déclaration, muselière, laisse, ...).

Les désordres

- › Je n'étends pas de linges sur la façade de mon balcon pour préserver la vue de mes voisins.
- › J'évite de suspendre mes jardinières en façade pour des raisons de sécurité.
- › Je ne laisse pas d'objets encombrants dans les parties communes (vélos, poussettes, ...), et ne me les approprie pas.
- › Je ne lave pas mon véhicule sur les parkings de l'Office (risques de salissure, de pollution et d'accidents).



Sécurité et code de la route

- › Je respecte les limitations de vitesse (je pense aux enfants).
- › Je ne me gare pas sur les trottoirs, les aires de stationnement réservées aux handicapés, ni aux sorties d'immeuble, locaux poubelle et accès sécurité.
- › J'évite d'utiliser mon klaxon.
- › Les véhicules ventouses et épaves sont enlevés aux frais de leurs propriétaires.



Le code de la route s'applique sur l'ensemble des voiries et parkings de l'Office

Usage paisible des lieux loués

- › Les accès doivent demeurer libres et propres.
- › Les parties communes et abords ne sont pas des aires de jeux ou de regroupement
- › Les portes d'entrée des résidences doivent être maintenues fermées.
- › L'usage des ascenseurs est réservé aux adultes et enfants accompagnés.



En cas de non-respect de cette charte de bon voisinage

Vandalisme, dégradations de biens, couches jetées par les fenêtres, encombrants laissés dans les parties communes, dépôts d'ordures ménagères hors des points d'apports volontaires, nuisances sonores, insultes aux gardiens sont autant d'incivilités qui pourront amener les gardiens d'immeubles de Toul Habitat à dresser un PV, qu'ils transmettront à la police : les locataires indécents n'ont qu'à bien se tenir !

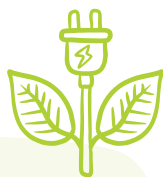
En cas d'incivilités répétées nuisant au voisinage, à l'état sanitaire du logement, à la sécurité de l'immeuble ou des résidents, Toul Habitat pourrait demander la résiliation de bail.

Être éco-locataire

Choisir d'adopter un comportement éco-citoyen c'est protéger l'environnement, tout en réalisant des économies.

Chacun peut agir au quotidien pour réduire sa consommation d'énergie.

Pour cela :



L'énergie la moins polluante est celle qui n'est pas utilisée !

1-

J'économise l'eau

Vos consommations d'eau en quelques chiffres :

Douche : 60 à 80 litres

Bain : 150 à 200 litres

Vaisselle à la main : 15 à 50 litres

Lave-vaisselle : 25 à 40 litres par lavage

Lave-linge : 70 à 120 litres par lessive

Chasse d'eau : 6 à 12 litres (3 à 6 litres avec une chasse d'eau à double commande)

1 filet d'eau : 383 litres/jour, soit 1,05 €/jour

1 fuite d'eau : 20 % des consommations d'eau en moyenne

1 robinet qui goutte : 100 litres d'eau/jour environ. Avec 100 litres on peut prendre une douche et faire une lessive.

Mes "Ec-Eau" gestes

- › Je ne laisse pas couler l'eau
- › Je préfère la douche au bain
- › En cas de fuite, je la signale rapidement à Toul Habitat
- › J'investis dans un lave-linge et un lave-vaisselle modernes qui consomment 30% d'eau en moins que les anciens modèles.

2-

Je maîtrise mes consommations d'énergie

Oublier d'éteindre trois ampoules de 75 W pendant toute une nuit consomme autant d'électricité qu'un cycle de lessive à 60°C

25% d'électricité économisée avec un lavage à 40°C au lieu de 60°C.

Passer de 20°C à 19°C, c'est réduire sa consommation d'énergie de 7%

Couvrir les casseroles lorsque vous faites bouillir de l'eau, divise par 4 la consommation d'énergie.

Mes "Elec-0" gestes

- › J'opte pour 19°C dans les pièces à vivre et 16°C à 17°C dans les chambres
- › J'éteins les radiateurs quand les fenêtres sont ouvertes pour aérer
- › Je laisse les volets et rideaux fermés pour conserver la chaleur et je baisse le chauffage lors de mon absence en journée.
- › Lorsque je m'absente de mon logement pour la journée, je réduis mon chauffage de 3°C. Au-delà, le coût de réchauffement de l'air à mon retour sera supérieur à l'économie réalisée en mon absence.
- › Je ne place pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus pour une bonne diffusion de la chaleur et éviter les risques d'incendie
- › J'éteins les lumières lorsque je quitte une pièce et je mets hors tension plutôt qu'en veille certains équipements (Télé, Hi-Fi, ordinateurs...)
- › Je privilégie la lumière naturelle : elle est gratuite
- › Je remplis mon lave-vaisselle et mon lave-linge avant de les mettre en marche
- › Je lave mon linge à basse température
- › J'utilise le programme éco de mon lave-vaisselle
- › Lorsque j'achète des nouveaux équipements, je préfère ceux les mieux classés sur l'étiquette énergie
- › J'utilise des ampoules à basse consommation

Je trie mieux

Jeté dans la nature, pour se dégrader :

Un mégot met 2 ans

Un chewing-gum met 5 ans

Un sac plastique met 450 ans !

30% de nos poubelles sont constitués de déchets compostables.

Mes "Tri-Co" gestes

> Je dépose mes recyclables en vrac (verres et emballages recyclables + journaux/magazines) dans les conteneurs prévus à cet effet, et non à côté !

> Toul Habitat peut vous fournir gratuitement un sac de tri sur simple demande.

> Il est interdit de déposer des déchets autres que des ordures ménagères ou des recyclables (encombrants, déchets liquides ou dangereux) dans les conteneurs ou à côté de ceux-ci, ainsi que dans les entrées des immeubles.

> Je mets en sac mes ordures ménagères avant de les déposer dans le conteneur (trappe 80L) sans les tasser pour éviter les risques de blocage.



Déchèterie

Muni de ma carte de déchèterie, j'y dépose :

- > Le tout-venant (dont mobilier)
- > L'électro-ménager
- > Le bois
- > Les gravats
- > La ferraille
- > Les déchets verts
- > Les piles et batteries
- > Huiles de vidange, de fritures
- > Les matériels électroniques, cartouches
- > Encombrants
- > Ordinateurs, TV, écrans, luminaires
- > Pneus

Si je dispose d'un jardin je crée un compost avec mes restes de repas et d'épluchures ou sinon je peux les apporter dans les composteurs partagés de Toul Habitat ou de la Communauté de Communes des Terres Tuloises.

La CC2T propose un service de collecte des encombrants destiné aux personnes âgées, à mobilité réduite ou n'ayant pas de véhicule.

Pour tous renseignements relatifs à la collecte des ordures ménagères, le tri sélectif, la déchèterie, ou le service de collecte des encombrants, contactez la Communauté de Communes des Terres Tuloises au [03.83.43.23.76](tel:03.83.43.23.76)

C'est facile !



Le conteneur vert pour le verre

je dépose bouteilles, pots et bocaux en verre, vides et non lavés sans bouchon, sans couvercle.



Le conteneur jaune pour les autres emballages

bouteilles et flacons plastique, briques alimentaires, journaux, magazines, cartonnettes, boîtes métalliques



Si vous déposez votre sac d'ordures ménagères en dehors des conteneurs, nos services pourront vous verbaliser et vous devrez vous acquitter d'une amende de 150€. Tout dépôt sauvage transporté par un véhicule est passible d'une contravention de 5ème classe allant jusqu'à 1500€ et la saisie du véhicule qui a servi à commettre l'infraction.

www.toulhabitat.fr

Toul Habitat, 13 rue de Rigny 54200 TOUL - Tél. 03 83 43 02 98 - Mail. oph@toulhabitat.fr - www.toulhabitat.fr