

# LIVRET DU LOCATAIRE

TOUTES LES INFORMATIONS PRATIQUES  
POUR VIVRE DANS VOTRE LOGEMENT



SA   
Coutances Granville

97, bis rue Geoffroy de Montbray  
BP 419 - 50204 COUTANCES Cedex

## SOMMAIRE

### Je m'installe dans mon Logement

p. 3



Mes démarches p. 4  
Mon assurance p. 6

Mon loyer et mes charges p. 8  
Bien entretenir mon logement p. 11  
Ma sécurité p. 13  
Bien vivre avec mes voisins p. 15  
Ma situation personnelle évolue p. 16  
Mes interlocuteurs p. 17

### Bien Vivre dans mon Logement

p. 7

### Je quitte mon Logement

p. 19



Mes démarches p. 20



### Connaître mon propriétaire

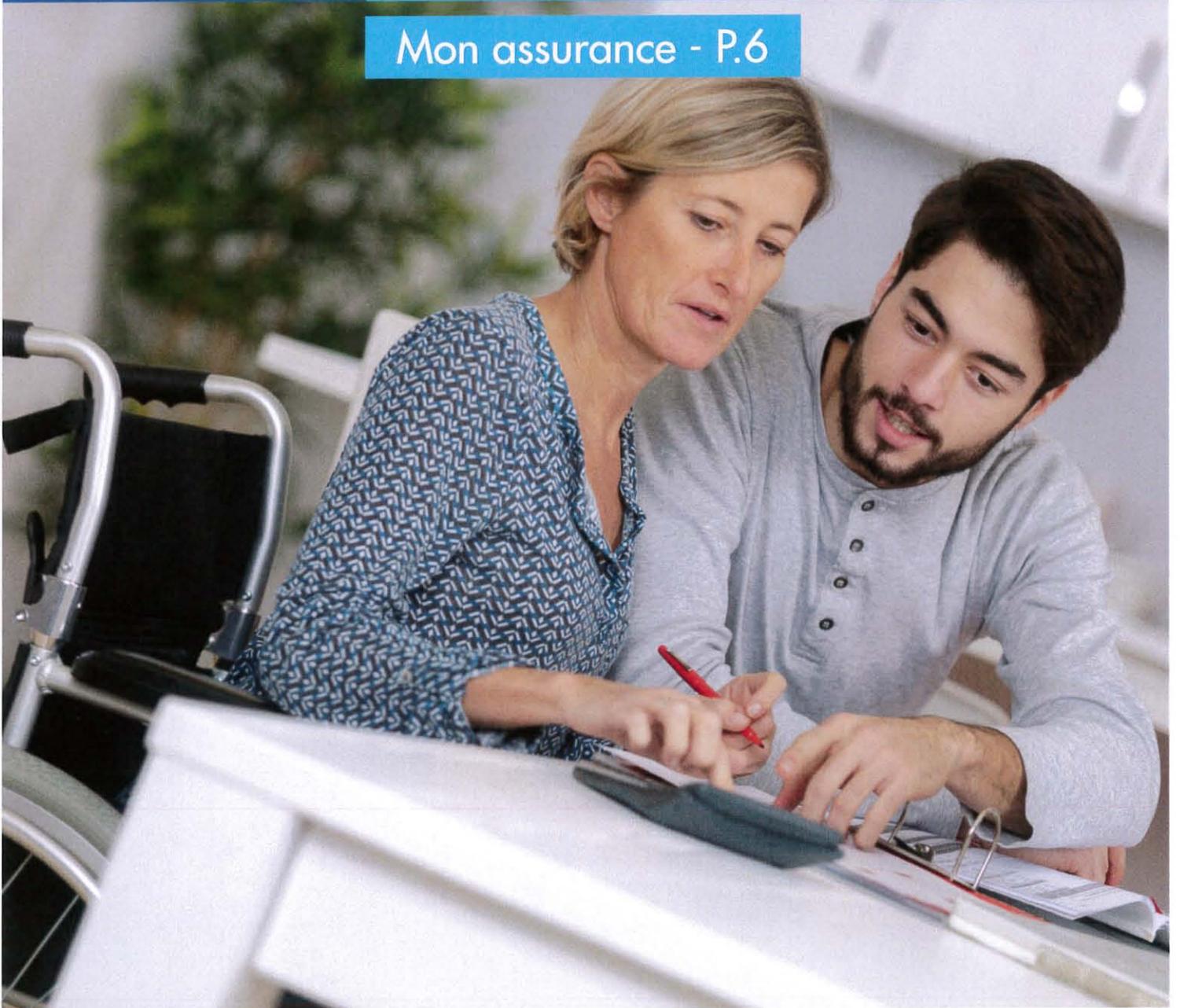
p. 22

1

# Je m'installe dans mon logement

Mes Démarches - P.4

Mon assurance - P.6



# Mes démarches



**A votre entrée dans un nouveau logement, un certain nombre de démarches sont à effectuer. Contrat de location, attestation d'assurance, état des lieux sont autant de documents à conserver précieusement.**

### Le contrat de location

Vous signez un contrat de location, également appelé « bail ». Ce document vous engage comme il engage la SA HLM Coutances Granville. Il fixe les droits et obligations réciproques des deux parties.

Il est complété par un **règlement intérieur** (bon usage des parties communes, règles de bon voisinage...).

Vous trouverez également en annexe à votre contrat de location des diagnostics techniques et les règles prescrites pour l'entretien de votre logement.

Prenez le temps de les lire attentivement et conservez-les.

### L'attestation d'assurance

Le jour de la signature du contrat de location, vous devez remettre à la SA HLM Coutances Granville **une attestation d'assurance** couvrant les risques locatifs (incendie, explosion et dégât des eaux) et précisant sa durée. L'état des lieux et la remise de clés ne pourront pas se faire sans ce document (*pour plus d'informations, voir la page 6 «Mon assurance»*).

### Le dépôt de garantie

Si vous réglez un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer hors charges, il vous sera restitué dans les deux mois suivant votre départ du logement (délai réduit à un mois en cas de conformité des états des lieux d'entrée et de sortie), déduction faite des éventuelles sommes dont vous seriez redevable (régularisation de charges, réparations locatives à votre charge...).



#### A NOTER

N'oubliez pas de signaler votre nouvelle adresse à votre fournisseur d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphonie et d'internet.

## 1 - JE M'INSTALLE DANS MON LOGEMENT

### L'état des lieux entrant et la remise des clés

L'état des lieux décrit l'état du logement, de ses annexes éventuelles et des équipements mis à votre disposition, tels qu'ils sont à votre arrivée. Il sera établi en votre présence et en présence d'un représentant de la SA HLM Coutances Granville. Vous y ferez noter les éventuelles imperfections que vous pourriez constater, tant sur les parties immobilières que sur les installations et équipements.

Vous pourrez demander à ce que l'état des lieux soit complété dans un délai de 10 jours à compter de sa réalisation ou, en ce qui concerne les éléments de chauffage, dans le mois qui suit la première période de chauffe.

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



### QUI PREVENIR DE VOTRE EMMENAGEMENT ?

Prenez rapidement contact (par courrier ou via Internet) et communiquez votre nouvelle adresse aux services administratifs ou correspondants :

- **Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM)**
- **Caisse d'allocations familiales (CAF)**
- **Impôts et services fiscaux**
- **Assurances**
- **Mutuelle**
- **La Poste**
- **Employeur**
- **Etablissement(s) bancaire(s)**
- **Ecoles et crèches**
- **Mairie pour votre inscription sur les listes électorales**
- **Préfecture pour le changement de carte grise de votre voiture**
- ....

Pour informer les différentes administrations de votre changement d'adresse, rendez-vous sur : <https://www.jechange.fr/>

# Mon

# assurance



**En tant que locataire, vous devez être assuré, c'est une obligation légale et c'est indispensable. Vous êtes libre de choisir votre compagnie d'assurances.**

### Pourquoi s'assurer ?

La loi comme le contrat de location que vous avez signé vous imposent d'être assuré et de payer régulièrement vos primes d'assurance, sans quoi vous ne serez plus assuré.

Le jour de la signature du contrat, vous devez remettre à la SA HLM Coutances Granville une attestation d'assurance précisant la durée et les risques couverts.

Chaque année, votre organisme vous demandera de présenter une attestation d'assurance en cours de validité.

### ATTENTION

**En cas de défaut d'assurance, votre bail peut être résilié. Après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure, la SA HLM Coutances Granville pourra également souscrire à votre place une assurance ; le remboursement de cette assurance vous sera demandé.**

Vous êtes responsable de ce qui se passe dans votre logement, y compris en votre absence. En cas de sinistre (dégât des eaux, incendie...), vous pouvez être tenu responsable des dommages causés à vos voisins et à l'immeuble.

Si vous êtes assuré, c'est votre assureur qui prendra en charge le montant des dommages à votre place. Sinon, c'est à vous de payer toutes les réparations et d'indemniser les victimes.

### Contre quels risques vous assurer ?

Vous devez obligatoirement vous assurer pour les risques :

- Incendie
- Dégât des eaux
- Explosion.

Le contrat d'assurance doit concerner votre logement ainsi que ses dépendances (caves, garage, etc.).



### QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

**Prévenez le plus rapidement possible :**

- La SA HLM Coutances Granville
- Votre assureur, dans un délai maximal de cinq jours ouvrés (sous 48 heures en cas de vol)

N'oubliez pas que vous devrez fournir la preuve des dommages.

Ne jetez donc pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc.).

2

# Bien vivre dans mon logement

Mon Loyer et mes charges - P.8

Bien entretenir mon logement - P.11

Ma sécurité - P.13

Bien vivre avec mes voisins - P.15

Ma situation personnelle évolue - P.16

Mes interlocuteurs - P.17



# Mon loyer et mes charges



Chaque locataire est tenu de payer un loyer et des charges tous les mois. Les charges correspondent aux dépenses avancées pour vous par la SA HLM Coutances Granville (chauffage, entretien des parties communes, élimination des déchets, entretien des espaces verts, eau commune, etc.).

### Ce que vous aurez à payer

#### A LA SA HLM Coutances Granville

##### • A la signature du contrat :

Le dépôt de garantie dont le montant est précisé sur votre contrat. Il vous sera restitué deux mois au plus tard après votre départ (délai réduit à un mois en cas de conformité des états des lieux d'entrée et de sortie).

##### • Chaque mois :

- le loyer ;
- les provisions pour charges locatives ;
- éventuellement un supplément de loyer de solidarité.

La somme que vous aurez à payer à la SA HLM Coutances Granville peut être en partie couverte par l'aide personnalisée au logement (APL).  
(voir paragraphe p. 10 «Les aides au logement»).

#### A VOTRE ASSUREUR

Les primes de votre contrat d'assurance.

#### AU TRESOR PUBLIC

La taxe d'habitation.

#### A VOS FOURNISSEURS

Le montant de vos dépenses d'électricité, de gaz, de téléphone, d'eau, de chauffage, d'Internet.



#### A NOTER

Certaines de ces dépenses peuvent être comprises dans vos charges !

### Comment est calculé votre loyer ?

Le montant de votre loyer est calculé en fonction de la SURFACE DE VOTRE LOGEMENT, de sa LOCALISATION, de son MODE DE FINANCEMENT. Il est le résultat d'un prix au mètre carré encadré par l'Etat, multiplié par la surface de votre logement.

Il peut être révisé chaque année par le conseil d'administration de la SA HLM Coutances Granville dans le strict cadre de la réglementation.

### A quoi est utilisé votre loyer ?

- **le remboursement** des emprunts contractés pour acheter les terrains, construire les logements et les améliorer
- **les salaires et charges sociales** des salariés
- **les dépenses de gestion et d'entretien** non récupérables au titre des charges
- **les grosses réparations**
- **les taxes et impôts**

## Le supplément de loyer de solidarité (SLS)

Si vos revenus imposables dépassent les plafonds de ressources applicables à votre logement, vous devrez éventuellement verser à la SA HLM Coutances Granville un supplément de loyer de solidarité imposé par la réglementation.

## Les charges

En plus d'un loyer, vous devez payer à la SA HLM Coutances Granville des charges dont la liste est fixée réglementairement et qui correspondent à :

- **vos consommations personnelles** (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide). Elles peuvent être mesurées directement par votre compteur individuel ou calculées en fonction de critères de répartition mentionnés dans le contrat de location ou ses annexes ;
- **des consommations liées aux parties communes**, qui sont récupérables et réparties entre tous les locataires de l'immeuble : nettoyage et sortie des poubelles, entretien des espaces verts, des réseaux d'eau, maintenance des ascenseurs, éclairage des parties communes, etc. ;
- **des impôts et taxes** (exemple : taxe d'enlèvement des ordures ménagères au profit de collectivités locales).

Ces charges sont payables par provision tous les mois et régularisées une fois par an.

Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services, la SA HLM Coutances Granville ne peut pas connaître à l'avance, avec exactitude, les sommes qui seront facturées. C'est pourquoi vous réglez des provisions chaque mois. Si le montant réel des charges est différent des sommes déjà versées, vous serez remboursé du trop-perçu ou au contraire vous devrez payer le complément, une fois par an.

Votre décompte individuel annuel des charges vous sera adressé personnellement et les documents justificatifs seront à votre disposition.

## Comment régler votre loyer et la provision pour charges ?

Chaque mois, vous recevez un avis d'échéance indiquant le montant du loyer et des charges à payer. Vous pouvez payer par prélèvement automatique (c'est la solution la plus simple), par chèque ou en espèces.

## En cas de difficultés de paiement

Si vous rencontrez des difficultés d'ordre professionnel ou personnel susceptibles d'occasionner des retards de paiement, prévenez directement la SA HLM Coutances Granville. Ne laissez pas votre dette s'aggraver. Rencontrez les conseillers de la Caisse d'allocations familiales (ou de la Mutualité sociale agricole si vous dépendez du régime agricole) ou du Centre communal d'action sociale pour connaître les aides ou les prestations dont vous pourriez bénéficier et les démarches à accomplir.

Des associations de locataires et de consommateurs sont également à votre disposition pour vous informer.

En ne répondant pas aux demandes de la SA HLM Coutances Granville, vous vous exposez à des poursuites plus graves et coûteuses pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles et à l'expulsion.



### BESOIN D'UN RENSEIGNEMENT ?

**De nombreux sites internet peuvent vous délivrer un conseil, neutre et gratuit, sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives à votre logement.**

Nous vous recommandons de consulter le site de l'ANIL -agence nationale pour l'information sur le logement- (<http://www.anil.org>) et le site officiel de l'administration française (<https://www.service-public.fr>).

## 2 - BIEN VIVRE DANS MON LOGEMENT

### Les aides dont vous pouvez bénéficier

#### LES AIDES AU LOGEMENT OU LES ALLOCATIONS LOGEMENT

Vous pouvez être bénéficiaire d'aides au logement (APL, ALF, ALS) en fonction de votre situation familiale, de vos revenus et du logement occupé (logement conventionné). Ces aides vous permettent de réduire le coût de votre logement. L'allocation logement est versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) à la SA HLM Coutances Granville, qui la déduit directement du montant de votre loyer : vous ne payez donc que la différence. Le montant de l'aide apparaît en clair sur votre avis d'échéance.

#### LA PRIME DE DEMENAGEMENT

Si vous bénéficiez d'une aide au logement et que vous avez au moins trois enfants à charge, vous pouvez bénéficier d'une prime de déménagement. Pour tout renseignement sur les aides au logement, adressez-vous à votre Caisse d'allocations familiales ([www.caf.fr](http://www.caf.fr)) ou à la Mutualité sociale agricole ([www.msa.fr](http://www.msa.fr)).



#### N'OUBLIEZ SURTOUT PAS D'ACCOMPLIR LES FORMALITÉS DE RENOUVELLEMENT DE VOS DROITS

auprès de la CAF (ou de la MSA)  
et de l'avertir, notamment :

- si vous **changez d'adresse**
- si votre **situation familiale** se modifie
- si vous êtes **au chômage** ou si l'un des **conjoint** **cesse toute activité...**



# Bien entretenir mon logement

**Pour maintenir la qualité de vie dans votre logement et dans votre immeuble, voici quelques conseils à appliquer au quotidien.**

### Le chauffage

Le chauffage domestique et la production d'eau chaude consomment beaucoup d'énergie et contribuent à l'émission de gaz à effet de serre et donc au réchauffement climatique.

Les températures moyennes de chauffage du logement et celles de chaque pièce sont limitées par la réglementation. Si vous en avez la possibilité, baissez le chauffage quand vous aérez et avant d'aller vous coucher.

Pour une bonne diffusion de la chaleur, ne placez pas de meubles devant les radiateurs ni de linge dessus.

En respectant les températures de confort (15-16°C dans les chambres pendant la nuit, 19°C dans les pièces à vivre), vous réduisez votre facture et participez à la préservation de la planète. 1°C en moins, c'est 5 à 10% d'énergie en moins.



#### A SAVOIR

Le diagnostic de performance énergétique qui est joint à votre contrat de location contient de nombreux autres conseils pour un bon usage de votre logement.

### La ventilation

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée (VMC), celui-ci assure quotidiennement le renouvellement de l'air.

Les entrées d'air et les bouches d'extraction ne doivent en aucun cas être obstruées. Nettoyez-les régulièrement pour éviter les moisissures, qui peuvent dégrader vos papiers peints et vos peintures.

Il est très important d'aérer chaque jour votre logement au moins 10 minutes, même en hiver. La VMC renouvelle l'air ambiant mais ne suffit pas pour évacuer de l'air les polluants qui peuvent représenter des risques pour votre santé.



### CONSEILS POUR DIMINUER VOTRE CONSOMMATION D'ELECTRICITE

- Valorisez la lumière de jour
- **Eteignez les lumières** quand vous quittez une pièce
- **Evitez les lampes halogènes**, qui consomment beaucoup d'énergie
- Pensez que les abat-jour absorbent jusqu'à **50% de la lumière**
- Tous les appareils électriques en veille consomment du courant (télévision, ordinateur, modem, chargeur de portable, chaîne hi-fi...). Utilisez des **multiprises avec interrupteur**, qui vous permettront plus facilement d'éteindre vos appareils quand vous vous absentez.

### L'eau, la robinetterie, la plomberie

L'eau est un bien précieux, ne la laissez pas couler inutilement. Préférez la douche au bain (30 à 60 litres utilisés pour une douche, contre 150 à 200 litres pour un bain).

Vérifiez vos installations, le bon état de fonctionnement de la robinetterie et des chasses d'eau et réparez rapidement les fuites, qui augmentent fortement votre consommation d'eau et provoquent des dégâts.

Vérifiez périodiquement le bon fonctionnement de vos robinets d'arrêt d'alimentation d'eau.

Nettoyez régulièrement les siphons des lavabos, de la baignoire ou de la douche ainsi que de l'évier afin d'éviter l'encrassement des évacuations.

## 2 - BIEN VIVRE DANS MON LOGEMENT

Maintenez en bon état les joints sanitaires en silicone autour des lavabos, baignoires et éviers afin d'éviter les infiltrations d'eau.

### Le gaz

Le remplacement des tuyaux flexibles normes NF de votre arrivée de gaz est à votre charge.

### Les sols, les murs et les plafonds

Entretenez vos sols avec un produit adapté à leur nature (parquet, linoléum ou similaire, carrelage, moquette).

Soyez vigilant sur la composition des colles que vous utilisez, certaines pouvant être nocives. Les murs et les plafonds ne doivent être ni crépis ni recouverts de lambris ou de panneaux en liège ou en polystyrène.

Pour fixer des éléments aux murs et aux plafonds, utilisez des crochets ou des chevilles appropriés afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés.

Avant d'effectuer des travaux de remplacement, consultez le document relatif aux règles prescrites pour l'entretien du logement qui sont jointes à votre contrat de location.

### Les fenêtres et les volets

Les fenêtres, portes-fenêtres et volets en bois ou PVC doivent être nettoyés et entretenus (graissage des gonds) régulièrement.

Vérifier régulièrement que les rainures d'égouttage et trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués.

Ne peignez pas et ne percez pas les menuiseries en PVC (utilisez des supports adhésifs).

### Les balcons, les terrasses, les loggias

Placez vos jardinières à l'intérieur de votre balcon pour éviter tout risque de chute.

N'entrez pas d'objets sur votre balcon, terrasse ou loggia autre que des équipements d'agrément (tables ou chaises) et n'y étendez pas de linge.

### Les caves et les parkings

Si vous disposez d'une cave ou d'un parking, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien comme dans votre logement.

Vous ne devez pas entreposer de matières dangereuses dans votre cave. Votre place de parking doit rester dégagée.

### Le chauffe-eau électrique ou cumulus

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

### Les insectes et les nuisibles

A la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez la SA HLM Coutances Granville.

Pour protéger votre logement, rangez les aliments dans des boîtes hermétiques ou dans le réfrigérateur, nettoyez régulièrement les surfaces et coins de la cuisine ainsi que les placards, fermez hermétiquement votre poubelle et passez régulièrement l'aspirateur.

### Le vide-ordures et le tri sélectif

Si vous avez un vide-ordures dans votre logement, prenez toujours soin de fractionner les détritiques pour ne pas boucher le conduit. Ne jetez jamais d'objets susceptibles de blesser (bouteilles en verre par exemple) et rappelez-vous qu'une cigarette mal éteinte peut provoquer un incendie.

Respectez les consignes de tri sélectif. Le recyclage des déchets permet de préserver les ressources naturelles et de réduire la consommation d'énergie.

### Le détecteur de fumée

Vous avez l'obligation de vérifier régulièrement le bon fonctionnement de votre détecteur et de le remplacer à vos frais si nécessaire.



# Ma sécurité



**Votre sécurité dépend de vous : respecter quelques précautions élémentaires constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.**

Soyez vigilant et ne laissez pas entrer dans votre immeuble ou votre logement des personnes que vous ne connaissez pas. Utilisez les systèmes mis en place pour votre sécurité (interphone, digicode...).



### POUR RAPPEL

Laisser l'accès libre  
aux différents compteurs

### En cas d'incendie

**Prévenez ou faites prévenir les pompiers (numéro de téléphone : 18 ou 112) et attendez leur intervention en appliquant les consignes suivantes :**

#### LE FEU SE DECLARE DANS UNE PIECE DE VOTRE LOGEMENT

- Fermez la porte de la pièce concernée et les fenêtres de l'appartement pour éviter tout courant d'air qui aggraverait l'incendie.
- Fermez le gaz.
- Attaquez le feu à l'aide d'un extincteur adapté si cela est possible. N'utilisez pas d'extincteur à eau sur un feu d'origine électrique. Si le feu est important, n'essayez pas de le maîtriser seul.
- Quittez les lieux en fermant la porte.

#### LA CAGE D'ESCALIER EST ENFUMEE

- Restez à l'intérieur du logement.
- Signalez votre présence à la fenêtre ou utilisez votre téléphone portable.
- Appliquez des linges mouillés contre la porte d'entrée.

#### LE FEU SE DECLARE A L'EXTERIEUR DU LOGEMENT

- Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée et signalez votre présence à la fenêtre ou en utilisant votre téléphone portable.
- Fermez la porte d'entrée et les fenêtres pour éviter tout appel d'air.
- Fermez le gaz.
- En cas de fumée dans la pièce, baissez-vous vers le sol et couvrez votre nez et votre bouche avec un linge humide.
- Colmatez la porte d'entrée avec des linges mouillés.



#### SI VOUS VOUS ABSENTEZ PLUSIEURS JOURS

- Fermez les **robinets d'arrivée** de gaz et d'eau
- Eteignez vos **appareils électriques**, ne les laissez pas en veille
- En période hivernale, réglez vos **radiateurs** en mode hors gel (température comprise entre 10°C et 12°C) et ne coupez pas la ventilation

## 2 - BIEN VIVRE DANS MON LOGEMENT

### Risques électriques

Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.

Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.

Les gros appareils électriques (cuisinière, réfrigérateur, machine à laver, etc.) doivent être branchés uniquement sur les prises de courant comportant une broche de terre en plus des deux trous. Ces prises se trouvent généralement dans la cuisine et les salles d'eau.

N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les mains ou les pieds mouillés.

Ne modifiez en aucun cas l'installation électrique : ajout de prises, d'interrupteurs...

Ne surchargez pas les multiprises, qui risquent de chauffer, et n'abusez pas des cordons prolongateurs (rallonges), qui peuvent être à l'origine d'accidents.

Installez des cache-prises pour la sécurité de vos enfants.

### Fuites de gaz

Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles d'arrivée de gaz. Ils doivent comporter l'indication NF D36101 et une date de validité (sauf pour les visso-gaz).

Ne cherchez jamais à repérer une fuite avec des allumettes, utilisez de l'eau savonneuse pour mouiller les parties suspectées : si des bulles se forment, c'est qu'il y a une fuite.

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

Si vous constatez une fuite de gaz : fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre.

Appelez le plus rapidement possible votre fournisseur de gaz ou les pompiers.

N'utilisez aucun appareil électrique, quittez votre logement et prévenez vos voisins (n'utilisez pas la sonnette – frappez à la porte).

Ne prenez pas l'ascenseur.

### Pannes d'ascenseur

Si vous êtes à l'intérieur de l'ascenseur et que celui-ci tombe en panne, gardez votre calme et conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'appareil : appuyez sur le bouton «Alarme» et attendez une intervention extérieure.

Si vous êtes à l'extérieur, invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité, prévenez l'ascensoriste ou, à défaut, les pompiers.

Ne tentez aucune manœuvre vous-même.

### Dégât des eaux

Coupez l'arrivée d'eau et, si nécessaire, prévenez les secours.

Assurez-vous de ne pas avoir causé de dégât chez votre voisin du dessous.

Que vous soyez responsable ou non, vous devez dans les cinq jours au maximum remplir « un constat amiable dégât des eaux » et en adresser un exemplaire à votre assureur et à la SA HLM Coutances Granville.



### LES NUMEROS D'URGENCE

- Les pompiers : 18
- Le SAMU : 15
- La police : 17
- Secours général : 112
- Numéro d'urgence pour les personnes sourdes et malentendantes : 114

# Bien vivre



# avec mes voisins

**La qualité de la vie dépend de la bonne volonté de chacun. L'observation de quelques règles permettra à tous les habitants de se sentir bien chez eux dans leur logement et dans leur environnement. Pour entretenir de bonnes relations avec vos voisins, préférez le dialogue et la courtoisie et participez à la vie associative.**

Prenez régulièrement connaissance des informations apposées sur les panneaux d'affichage ou diffusées sous forme de circulaire ou dans le journal des locataires.

### Les bruits

Le bruit est la principale source de nuisances de la vie en communauté. Il gêne non seulement la nuit (entre 22 heures et 7 heures du matin), mais également dans la journée.

Si vous devez exceptionnellement faire du bruit (travaux ou fête), prévenez vos voisins à l'avance : ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne ne sera que temporaire.



#### POUR RAPPEL

Même en journée, le bruit peut être sanctionné d'une amende

### Les animaux

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

Tenez votre animal en laisse quand vous sortez et ne le laissez pas divaguer dans la résidence et les espaces verts. Faites attention aux aboiements de jour comme de nuit.

La détention de chiens susceptibles d'être dangereux ou classés «chiens d'attaque» doit être déclarée à la mairie du lieu de vie de l'animal. Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique comme dans les parties communes des immeubles collectifs.

### Les parties communes

Il s'agit de l'espace commun de votre immeuble (halls d'entrée, paliers, couloirs, escaliers, ascenseurs, espaces verts, parkings...). Il est important d'y appliquer quelques règles de bonne conduite :

- gardez les parties communes de l'immeuble et les espaces extérieurs propres ;
- rappelez à vos enfants que les halls et les paliers ne sont pas des aires de jeux ;
- ne laissez pas vos enfants prendre seuls les ascenseurs ;
- n'entrez rien, même temporairement ni vélos, ni poussettes, ni sacs-poubelles sur les paliers et dans les halls ;
- déposez vos ordures ménagères dans le local prévu à cet effet ;
- sortez vous-même vos encombrants ou portez-les à la déchetterie ;
- respectez les emplacements de stationnement et laissez toujours libres les accès pompiers.
- laissez les portes des parties communes, bien fermées.



### A SAVOIR

La pose d'antenne ou de parabole pour réceptionner la télévision est réglementée.

Le locataire doit demander à la SA HLM Coutances Granville son accord par lettre recommandée avec accusé réception.

La SA HLM Coutances Granville a trois mois pour répondre.

# Ma situation personnelle évolue



**Tout changement de situation familiale ou financière peut entraîner des modifications du bail. Il est important de prévenir la SA HLM Coutances Granville et votre Caisse d'allocations familiales.**

### **Vous vous mariez**

Votre conjoint devient lui aussi titulaire à part entière du contrat de location. Vous devez transmettre à la SA HLM Coutances Granville une photocopie de votre livret de famille.

### **Vous vous pacsez**

Si un pacte civil de solidarité est conclu après la signature du bail, les partenaires peuvent conjointement demander à la SA HLM Coutances Granville de devenir cotitulaires du bail.

### **Vous vivez en concubinage depuis plus d'un an**

Vous avez la possibilité de demander que soit établi un avenant au contrat de location pour y inscrire votre concubin(e). Cette demande sera étudiée par la SA HLM Coutances Granville pour une éventuelle titularisation de votre concubin(e).

### **Changer de logement ?**

La SA HLM Coutances Granville peut vous accompagner et vous proposer des SOLUTIONS ADAPTEES à votre budget et à votre situation. Si vous souhaitez DEVENIR PROPRIETAIRE, n'hésitez pas à nous en parler, nous pourrons vous conseiller.

### **Si votre famille évolue**

A la suite d'une naissance, d'un mariage ou d'un décès, vous pouvez souhaiter changer de logement : faites une demande de mutation à la SA HLM Coutances Granville.

Si vous divorcez ou si vous vous séparez, vous devez transmettre à la SA HLM Coutances Granville le jugement précisant qui reste dans le logement ou, à défaut de jugement (séparation simple), préciser qui restera.

Si l'un des cotitulaires du bail décède, fournissez à la SA HLM Coutances Granville un acte de décès.

### **MARIES, PACSES ET CONCUBINS COTITULAIRES DU BAIL OU COLOCATAIRES**

(sous réserve d'une clause prévue au bail pour ces derniers) sont solidaires du paiement des loyers et des charges.

# Mes

# interlocuteurs



**Pour toute question sur votre logement ou sur votre contrat, des interlocuteurs sont à votre service.**

A votre service depuis la signature du contrat de location jusqu'à votre départ, notre personnel vous accueille dans les bureaux de la SA HLM Coutances Granville et gère votre dossier.

Signalez-leur les changements survenus dans votre famille.

Vous pouvez aussi leur demander les documents administratifs dont vous avez besoin.

En cas de difficultés financières, ils peuvent rechercher avec vous des solutions pour le paiement de votre loyer. Il est aussi votre correspondant pour l'aide personnalisée au logement (APL).

### Vos représentants au conseil d'administration

#### ELECTIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Des élus des locataires vous représentent au sein du conseil d'administration (ou de surveillance) de la SA HLM Coutances Granville. Le conseil d'administration vote le budget, décide du lancement de nouvelles opérations, détermine le niveau des augmentations de loyer en application de la réglementation en vigueur, etc.

#### L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Pour l'attribution des logements, une commission d'attribution examine les candidatures et vérifie si les conditions d'accès sont réunies. Parmi ses membres, figure un représentant des locataires.

### Les élections de vos représentants

#### ELECTIONS

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

Le vote peut avoir lieu par correspondance, par dépôt dans l'urne ou par vote électronique.

**Est électeur** toute personne physique ayant conclu avec la SA HLM Coutances Granville un contrat de location pour un logement au plus tard six semaines avant la date de l'élection, les sous-locataires, les ménages versant une indemnité d'occupation à jour de leurs loyers et charges. Chaque contrat de location ou de sous-location donne droit à une voix, quel que soit le nombre de ses titulaires.

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

#### LA LISTE DES CANDIDATS

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

Les listes comprennent un nombre de candidats égal au double de celui des sièges à pourvoir.

Le bulletin de vote ne doit comporter ni rature, ni surcharge, ni modification d'autre sorte. Il n'y a qu'un seul tour de scrutin.

## 2 - BIEN VIVRE DANS MON LOGEMENT

### Le règlement amiable des litiges

#### LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Pour régler certains litiges entre le propriétaire et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation, présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat.

Ces commissions sont compétentes pour des litiges de nature individuelle (dépôt de garantie, état des lieux, charges locatives, réparations, décence du logement, congés) et des difficultés de nature collective.

Toute démarche devant la commission est gratuite. Elle s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. Elle doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

#### LE MEDiateur DES LITIGES DE LA CONSOMMATION

En cas d'incompréhension ou de différend avec votre propriétaire, contactez-le sans tarder pour trouver une solution. Si le litige persiste, vous pouvez faire appel à un médiateur des litiges de la consommation vers lequel votre propriétaire vous orientera.

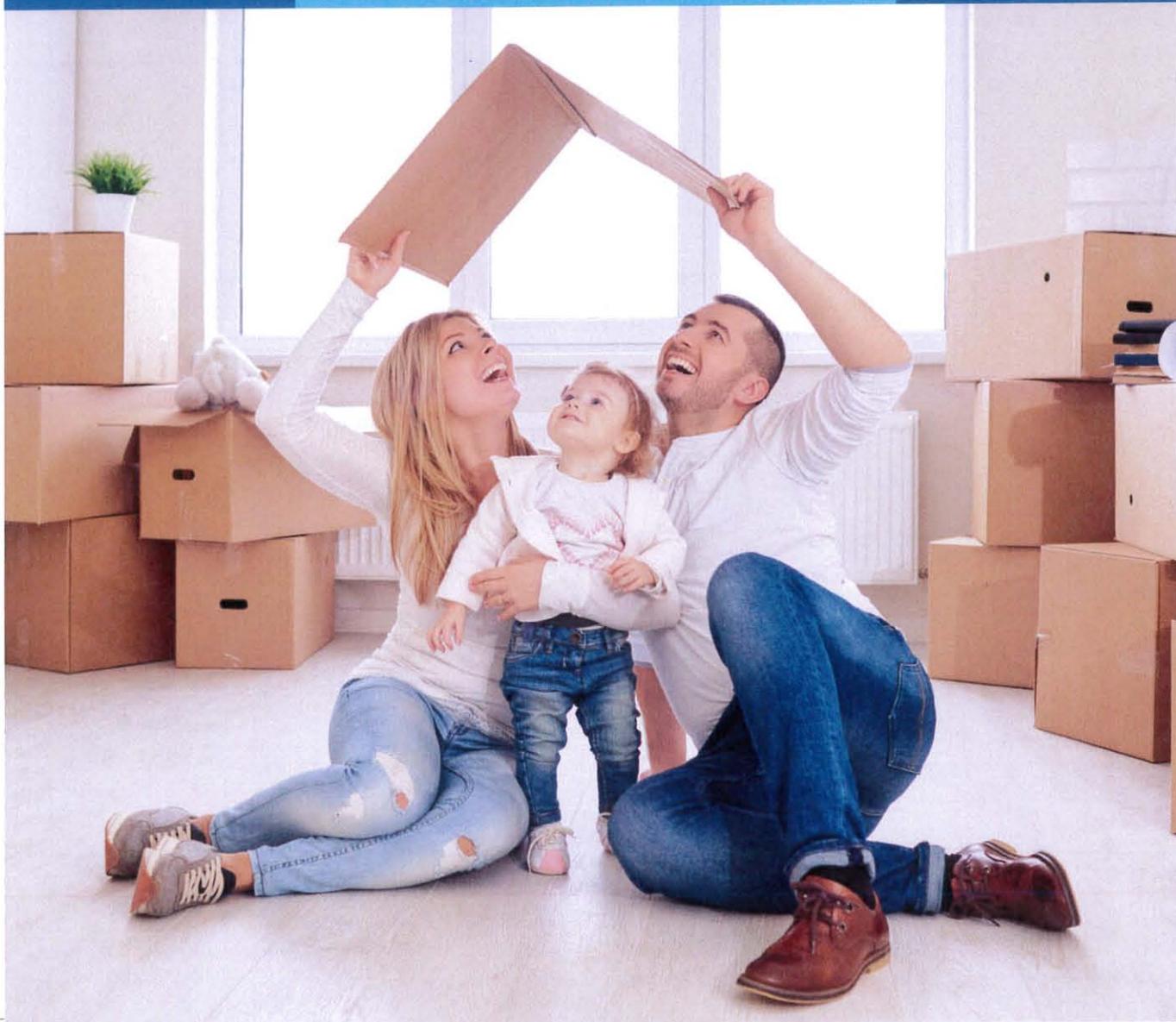
N'oubliez pas que les **associations de locataires** peuvent vous conseiller et vous accompagner dans vos démarches.



3

# Je quitte mon logement

Mes démarches - P.20



# Mes démarches



## Pour résilier votre contrat de location

Adressez à la SA HLM Coutances Granville votre congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Le délai de préavis

Les délais de préavis varient en fonction de votre situation :

- **trois mois** : cas usuel ;
- **deux mois** : si vous emménagez dans un logement d'un autre organisme d'HLM ;
- **un mois** :
  - si vous quittez un logement pour être relogé par le même propriétaire,
  - en cas de premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
  - si vous touchez le RSA ou bénéficiez de l'allocation adulte handicapé (AAH),
  - si votre état de santé justifie un changement de domicile (certificat médical obligatoire),
  - si votre logement est situé en zone de tension du marché locatif.

Pour bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois, vous devez préciser le motif dans votre lettre de congé et fournir des justificatifs.

Vous devez continuer à payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du délai de préavis.

Votre congé doit être signé par vous-même et par votre conjoint ou partenaire (idem s'il y a plusieurs locataires).

## Modèle de lettre de congé

### Je soussigné

Nom :  
Prénom :  
Adresse du logement :  
Adresse du garage :

**Donne par le présent courrier congé de mon logement et de mon garage, à compter du :**

.....  
**Motif du départ** (si vous demandez une réduction du préavis, vous devez joindre impérativement le document justificatif de votre situation) :

.....  
**Ma nouvelle adresse à compter du**  
**sera** .....

Téléphone : .....  
Fait à .....  
Signature du **ou** des titulaires du bail

## 3 - JE QUITTE MON LOGEMENT

### Pendant la durée du préavis

La SA HLM Coutances Granville peut faire visiter votre logement à de futurs locataires. Des heures de visite sont prévues dans votre contrat de location.

### Ne pas oublier

Pensez à résilier vos abonnements de gaz, d'électricité et d'eau, ainsi qu'à communiquer votre nouvelle adresse à tous les organismes concernés.

### L'état des lieux de sortie

Vous devez vider votre logement de tout meuble avant l'état des lieux.

N'oubliez pas de vider également cave ou grenier s'il y a lieu.

L'état des lieux est un document très important. Il sera établi et signé par vous et par la SA HLM Coutances Granville lors de la restitution des clés.

Il peut être établi sur support papier ou sous forme électronique. Il vous est remis en mains propres ou par voie dématérialisée au moment de la signature.

Ce document constate l'état du logement au moment de votre départ.

La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie détermine les éventuelles réparations locatives qui vous sont imputables. Les réparations nécessitées par la vétusté ou résultant d'un usage normal sont à la charge de la SA HLM Coutances Granville.

A votre départ, remettez à la SA HLM Coutances Granville les clés du logement, de la boîte aux lettres et éventuellement du parking et de la cave.



### QUELQUES CONSEILS POUR VOTRE DEMENAGEMENT

- Respectez les espaces communs
- Evitez de bloquer les ascenseurs
- Limitez le bruit
- Veillez à ne pas endommager les parties communes et les équipements communs (dont l'ascenseur)

### La visite conseil

Pour éviter une facture trop importante pour les réparations locatives, vous avez intérêt, avant votre départ, à faire vous-même certains travaux. La SA HLM Coutances Granville prendra contact avec vous dès réception de votre congé afin d'organiser une visite de votre logement et vous conseiller sur les travaux que vous pourriez effectuer vous-même.

### Le solde de votre compte

Le solde du compte locataire peut être positif ou négatif. Il demande un certain délai pour être établi. Après votre départ du logement, la SA HLM Coutances Granville vous adressera un arrêté définitif de compte. Votre départ ne signifie pas obligatoirement que votre compte est arrêté définitivement. La SA HLM Coutances Granville peut vous demander : loyers et charges restant à payer, éventuellement réparations locatives. Ces sommes seront déduites du dépôt de garantie dont le solde positif éventuel vous sera versé dans les deux mois suivant votre départ (délai réduit à un mois en cas de conformité des états des lieux d'entrée et de sortie).

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



### RENDEZ VOTRE LOGEMENT EN BON ETAT

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

- Les papiers peints et les peintures
- Les revêtements de sol détériorés par votre faute
- Les appareils sanitaires cassés ou fêlés
- Les portes, fenêtres ou serrures abîmées ou faussées
- Les trous dans les murs ou les cloisons
- Les vitres cassées ou fêlées
- Les appareillages électriques abîmés ou cassés
- Les canalisations d'eau bouchées, la robinetterie détériorée...

# Connaitre mon propriétaire



Comme son nom l'indique, la SA HLM Coutances Granville est une société anonyme d'habitations à loyer modéré (HLM).

Les organismes d'HLM construisent des logements grâce à des prêts aidés ou réglementés par l'Etat. Les loyers demandés aux locataires assurent le remboursement de ces prêts, ainsi que l'entretien et la gestion des logements.

Ces organismes sont soumis à des dispositions législatives et réglementaires particulières, concernant notamment les contrats de location. L'application de ces dispositions est contrôlée par l'Etat.

La SA HLM Coutances Granville fait partie du mouvement HLM, animé par l'union sociale pour l'habitat (<https://www.union-habitat.org>), qui regroupe tous les organismes d'habitations à loyer modéré, quel que soit leur statut.

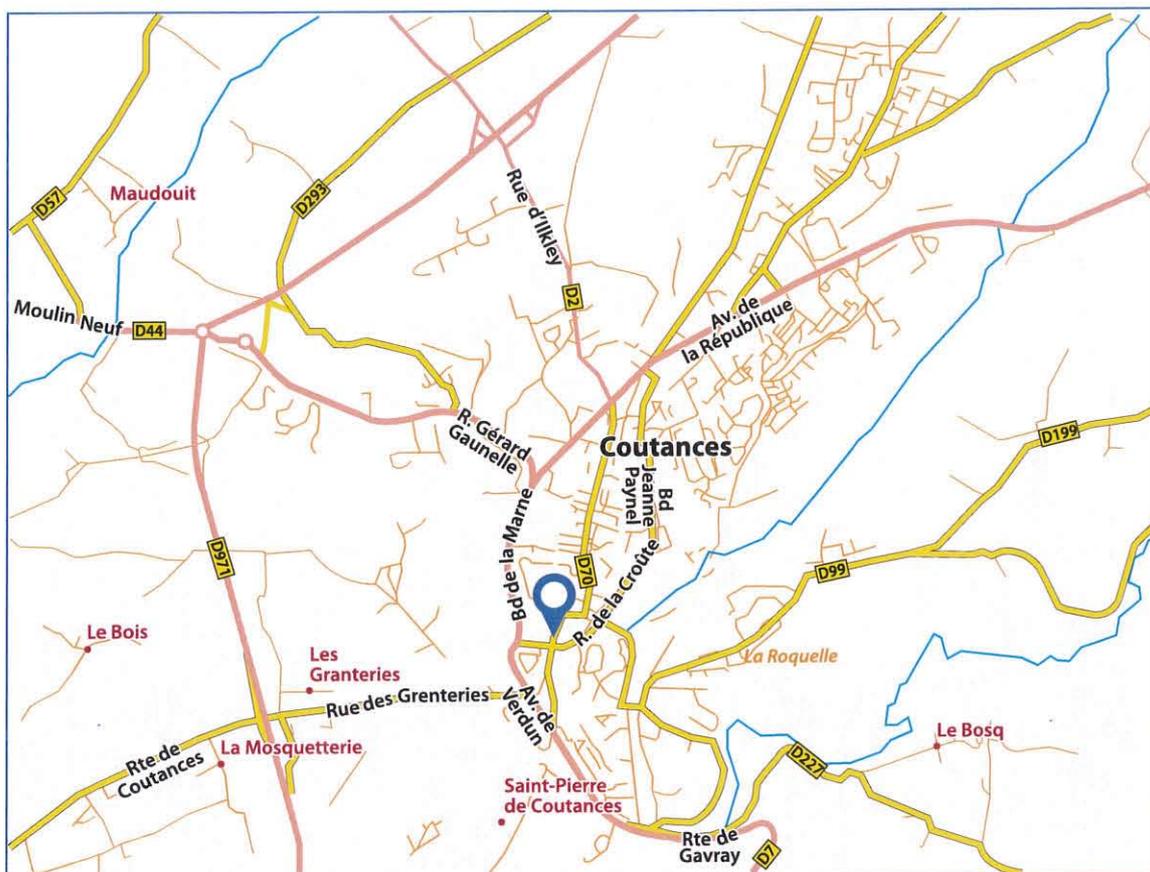
Tous ces organismes sont animés par la même vocation sociale : offrir un habitat de qualité aux personnes qui éprouvent des difficultés à se loger dans le secteur privé.

Outre la construction neuve et la transformation de bâtiments anciens en logements sociaux, les organismes d'HLM conduisent d'importants travaux de rénovation de leur patrimoine.

L'habitat HLM occupe une place essentielle dans notre société :

- 1 Français sur 2 vit ou a vécu en HLM
- 10 millions de locataires
- 16,7 milliards d'euros investis en 2016
- 4,5 millions de logements
- 82 000 salariés
- 12 000 administrateurs bénévoles





SA *hlm*

Coutances Granville

97 bis rue Geoffroy de Montbray - BP 419  
50204 COUTANCES CEDEX

Téléphone : 02 33 45 11 47 - Fax : 02 33 45 84 91

E-mail : [accueil@hlmcg.fr](mailto:accueil@hlmcg.fr)

Vous allez vous installer  
dans votre nouveau logement.

Ce livret va vous aider à mieux  
connaître vos droits et devoirs et vous  
donner quelques informations clés sur  
votre logement et la vie dans votre  
immeuble.

La SA HLM Coutances Granville  
dispose également d'un site internet  
(<http://www.hlmcg.fr>) que nous vous  
conseillons de consulter : vous y  
trouvez de nombreux  
renseignements.

Sachez que le personnel de la  
SA HLM Coutances Granville fera le  
maximum pour que tout fonctionne au  
mieux.

Nous sommes à votre disposition pour  
toute précision.

*Bon emménagement !*