

GUIDE DU LOCATAIRE

BIENVENUE
dans votre
logement



GAMBETTA a réalisé ce guide pour FACILITER VOTRE INSTALLATION et vous aider à résoudre les petits problèmes de la vie quotidienne.



**GROUPE
GAMBETTA**

SOMMAIRE

VOTRE ARRIVÉE	p.2
CONTRAT DE LOCATION	p.2
ÉTAT DES LIEUX	p.2
ASSURANCES	p.3
VOTRE LOYER ET VOS CHARGES	p.5
CE QUE VOUS AUREZ À PAYER	p.5
COMMENT EST CALCULÉ VOTRE LOYER ?	p.5
QUE COUVRE VOTRE LOYER	p.5
LES CHARGES	p.6
AIDES FINANCIÈRES	p.7
VOTRE SITUATION CHANGE	p.9
DÉMARCHES À EFFECTUER SELON LES CAS	p.9
VIVRE EN BON VOISINAGE	p.10
LES ANIMAUX	p.10
LES BRUITS	p.10
L'HYGIÈNE	p.11
ENTRETIEN QUI FAIT QUOI	p.12
PIÈCES À VIVRE	p.13
CUISINE	p.14
WC / SALLE DE BAIN	p.15
ENTRÉE / EXTÉRIEUR	p.16
DÉCRET	p.17
ENTRETIEN TRUCS ET ASTUCES	p.18
VOTRE SÉCURITÉ	p.23
INCENDIE	p.24
ACCÈS AUX COMPTEURS	p.24
RISQUES ÉLECTRIQUES	p.24
FUITES DE GAZ	p.25
PANNES D'ASCENSEUR	p.25
ABSENCE POUR PLUSIEURS JOURS	p.25
SI VOUS DEVEZ PARTIR	p.26
RÉSILIER VOTRE CONTRAT DE LOCATION	p.26
ÉTAT DES LIEUX	p.27
VISITE CONSEIL	p.28
LE SOLDE DE VOTRE COMPTE	p.28
EXEMPLE D'UNE LETTRE DE CONGÉ	p.28



VOTRE ARRIVÉE

À votre entrée dans un nouveau logement, un certain nombre de démarches est à effectuer.

CONTRAT DE LOCATION

Lisez attentivement le contrat de location que vous venez de signer et conservez-le avec ses annexes parmi vos papiers importants.

C'est un document qui fixe les droits et obligations réciproques. Il est complété par un règlement intérieur.

N'oubliez pas
de signaler votre
nouvelle adresse



ÉTAT DES LIEUX

Avant la remise des clés de votre logement, un état des lieux sera établi par le gardien ou le technicien de Gambetta en votre présence.

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement. Vous y ferez noter toutes les imperfections que vous pourrez constater dans le logement.

Vous pourrez demander à ce qu'il soit complété 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, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

Prenez contact le plus vite possible et communiquez votre nouvelle adresse aux administrations et services publics suivants :

- Pensez à faire transférer ou à établir votre contrat d'assurance couvrant les risques locatifs et de voisinage
- Prestataire d'électricité
- Prestataire de gaz
- Service des eaux
- Caisse de Sécurité Sociale
- Caisse d'allocations Familiales
- Services fiscaux
- Ecoles et crèches
- Mairie pour votre inscription sur les listes électorales
- Préfecture pour le changement de carte grise de votre voiture
- Commissariat de police ou mairie pour le changement d'adresse sur votre carte d'identité

S'assurer est
OBLIGATOIRE

S'assurer est
UTILE



La loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé vous imposent d'être assuré et de payer régulièrement vos cotisations d'assurances, faute de quoi votre contrat d'assurance prendrait fin et vous ne seriez plus couvert. Rappelez-vous que vous devez nous adresser une attestation d'assurance chaque année. A défaut, votre bail pourrait être résilié.

CONTRE QUELS RISQUES VOUS ASSURER ?

Vous devez obligatoirement assurer vos responsabilités à l'égard des dommages que vous pouvez causer à l'immeuble, par le feu, l'eau ou l'explosion. Vous pouvez également vous assurer contre le vol.

Il est prudent de vous assurer également pour les dommages que vous pouvez causer à vos voisins. En effet, si un dégât des eaux, une explosion ou un incendie se produit chez vous, vous devrez indemniser vos voisins de leurs dommages, à moins que quelqu'un d'autre en soit responsable. De même, vous avez intérêt à vous assurer pour le cas où votre responsabilité civile serait engagée dans le cadre de votre vie privée.

Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, un animal ou un objet vous appartenant.

En cas de sinistre, par exemple une explosion ou un dégât des eaux, vous êtes généralement tenu pour responsable des dommages causés à l'immeuble, même en votre absence. Etant assuré, c'est votre assureur qui paiera à votre place. De plus, si vos biens sont endommagés, vous serez indemnisé.



VOUS
ASSUREZ !

ASSURANCES (suite)

COMMENT VOUS ASSURER ?

Il vous appartient de choisir la compagnie auprès de laquelle vous souhaitez vous assurer.

Vérifiez bien le montant des garanties, car c'est sur ces bases que vous serez indemnisé. Informez-vous également des dispositions à respecter pour que la compagnie vous assure.

QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

Prévenez le plus rapidement possible :

Pour l'Ile-de-France :

- Le gardien de votre Résidence dont le numéro est affiché dans les parties communes.

Pour les Pays de la Loire :

- Votre technicien de patrimoine pour les réparations et/ou la mise en sécurité.
Ou en dehors des horaires d'ouverture de loge ou de bureau : SOFRATEL, la plateforme d'astreinte téléphonique au 09.69.32.83.00
- Votre assureur, dans un délai maximum de 5 jours ouvrés (2 jours ouvrés en cas de vol) pour la prise en charge des embellissements et des biens mobiliers.

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 (facture, certificats de garantie, photos, etc.)

VOTRE LOYER ET VOS CHARGES

CE QUE VOUS AUREZ A PAYER

A la signature du contrat :

- Le dépôt de garantie (ou caution) dont le montant est précisé sur votre contrat. Il vous sera restitué un mois au plus tard après votre départ sous réserve de toute dégradation locative.

Chaque mois :

- Le loyer
- Les provisions pour charges locatives
- Eventuellement un supplément de loyer de solidarité, si vos ressources dépassent d'au moins 20 % le plafond autorisé.



LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

C'est une somme que la réglementation nous impose de percevoir auprès des locataires dont les revenus imposables dépassent au minimum de 20% les plafonds de ressources applicables pour l'attribution du logement qu'ils occupent.

En conséquence, nous vous demanderons tous les ans la copie de votre dernier avis d'imposition.



COMMENT EST CALCULÉ VOTRE LOYER ?

Le montant de votre loyer est fixé par la convention APL. Il correspond à un prix unitaire multiplié par la surface corrigée ou utile de votre logement, dont le décompte vous est remis en même temps que l'engagement de location. Le montant de votre loyer est réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la réglementation pour assurer l'équilibre de la gestion de notre société.

CE QUE COUVRE VOTRE LOYER

- Le remboursement des emprunts faits par l'organisme pour acheter les terrains, construire les logements et les améliorer
- Ses frais de personnel : salaires et charges sociales
- Les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges
- Les grosses réparations
- Les impôts et taxes payés par Gambetta

LES CHARGES

EN PLUS DU LOYER, vous devez payer des charges, dont la liste, fixée réglementairement, correspond à :

- **DES IMPÔTS ET DES TAXES :**
dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au profit des collectivités locales.
- **VOS CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES** (essentiellement chauffage, eau chaude, eau froide) : Elles peuvent être mesurées soit par le relevé de votre compteur individuel ou à défaut 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 enlèvement des ordures ménagères, espaces verts, électricité et eau, ascenseurs, etc., Gambetta prenant en charge la part revenant aux logements vacants.

Ces charges sont payables par mensualités, revues par période en fonction des revenus annuels.

Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services, la gestion locative ne peut pas connaître par avance, avec exactitude, les sommes qui lui seront facturées, c'est pourquoi elles donnent lieu à régularisation chaque année.

Votre décompte individuel annuel des charges vous est adressé personnellement et les documents justificatifs sont consultables à l'agence et un ajustement des charges pourra être effectué si nécessaire.

EN PLUS DU LOYER,
la réglementation
prévoit des charges



En cas de difficultés,
nous vous aidons,
prévenez-nous !



En ne répondant pas à nos appels vous vous exposez à des poursuites plus graves et onéreuses pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles et à votre expulsion.

Le FSL

Fonds de Solidarité au Logement

C'est un dispositif géré par les conseils généraux, qui accorde des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté, pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

En cas de difficultés de paiement de votre loyer, adressez-vous directement aux services sociaux de votre CAF, de votre mairie ou du département.

AIDES FINANCIERES

- **DÈS LES PREMIÈRES DIFFICULTÉS, PRÉVENEZ-NOUS.** Ne laissez pas votre dette s'aggraver. Nous étudierons avec vous les possibilités de règlement de votre dette.
- **RENCONTREZ LES SERVICES SOCIAUX** de votre commune ou de votre département, la Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour connaître les aides, les secours ou les prêts dont vous pourriez éventuellement bénéficier et les démarches à accomplir.
- **L'ASSISTANTE SOCIALE**, le Bureau d'Aide Sociale ou le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de votre mairie rechercheront avec vous les prestations dont vous pourriez éventuellement bénéficier auprès de la Commission de Surendettement ou du Fonds de Solidarité Logement.

L'APL

Aides Personnelles au Logement

Les Aides Personnelles au Logement versées par les caisses d'allocations familiales (CAF) ont pour but d'aider les familles à réduire le coût de leur logement.

Le montant de l'aide au logement dépend du niveau du loyer, de la composition de la famille et du revenu du ménage bénéficiaire. Le montant diminue quand le revenu augmente.

L'aide au logement n'est pas versée directement au locataire mais à l'organisme d'HLM qui ne fera payer au locataire que la différence entre le montant global de l'avis d'échéance et le loyer. Le montant de l'aide apparait sur l'avis d'échéance.

Pour tout renseignement sur les aides au logement, adressez-vous à votre Caisse d'allocations familiales.

LocaPASS

La Garantie des Loyers Impayés

La garantie de loyers impayés Locapass est GRATUITE. Elle doit être souscrite avant l'entrée dans les lieux.

L'organisme du LocaPASS se porte garant sur 3 ans maximum, pour le paiement de 9 mois de loyers + charges (APL déduite), dans la limite de 2000 € par mois.

Vous vous engagez, par la suite, à rembourser les sommes avancées SANS INTÉRÊT sur une durée de 3 à 36 mois maximum.

TOUS LES ANS

Avertissez
votre CAF



Qui peut en bénéficier :

- Les salariés des entreprises du secteur privé, y compris les retraités depuis moins de 5 ans.
- Les jeunes de moins de 30 ans :
 - en formation au sein d'une entreprise (contrat d'apprentissage, alternance ou en contrat de professionnalisation)
 - en recherche d'emploi
 - en situation d'emploi (hors titulaire de la fonction publique)
 - étudiants boursiers d'État français
- Les travailleurs saisonniers et salariés mutés pour une durée déterminée, confrontés à une situation de double résidence

CAF

Caisse d'Allocations familiales

TOUS LES ANS ou en cas de changement de situation, vous devez contacter votre CAF pour continuer à percevoir vos droits.

- Si vous changez d'adresse
- Si votre situation familiale change
- Si votre situation professionnelle change :
 - vous êtes au chômage
 - l'un des conjoints cesse toute activité

N'oubliez pas CHAQUE ANNÉE d'accomplir les formalités de renouvellement de vos droits.

Vous pouvez estimer le montant éventuel de votre aide au logement en consultant le site internet :

www.caf.fr

VOTRE SITUATION CHANGE

DÉMARCHES À EFFECTUER SELON LES CAS

VOS RESSOURCES SONT MODIFIÉES

Si les ressources des personnes vivant au foyer sont modifiées, avertissez nous rapidement, surtout si vous payer un supplément de loyer.

VOUS DIVORCEZ OU VOUS VOUS SÉPAREZ

Présenter nous un extrait de la décision de justice précisant l'identité de la personne maintenue dans les lieux et une copie du livret de famille où est retranscrit le jugement de divorce.

- **En cas de DIVORCE ou de dissolution d'un PACS :**

La personne quittant le logement doit informer notre société de son départ (voir chapitre si vous devez partir) en courrier recommandé et fournir un jugement de divorce ou une attestation de dissolution du PACS.

- **En cas de SÉPARATION :**

La personne quittant le logement doit informer notre société de son départ en courrier recommandé.

Attention, en vertu de la clause de co-solidarité, le locataire sortant reste solidaire du paiement du loyer et des charges pendant un délai de 2 ans, même après son départ.

L'UN DES CONJOINTS DÉCÈDE

Fournissez nous un acte de décès.



VOUS VOUS MARIEZ

Fournissez nous une photocopie de votre livret de famille, une photocopie de sa pièce d'identité en cours de validité et son dernier avis d'imposition : votre conjoint va devenir lui aussi titulaire à part entière du contrat de location.

VOUS VOUS PACSEZ

Le Pacte Civil de Solidarité (PACS) permet désormais aux signataires qui ont conclu ce contrat de bénéficier du droit de reprise de bail en cas de décès ou d'abandon du domicile de l'un des partenaires. Il est titulaire de fait.

VOTRE FAMILLE ÉVOLUE

A la suite de naissance, de mariage ou de décès, vous pouvez souhaiter changer de logement : adressez-nous une demande de changement de logement.

VIVRE EN BON VOISINAGE

VOICI QUELQUES CONSEILS ET RÈGLES DE SAVOIR-VIVRE À RESPECTER POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE :

LES ANIMAUX

Des règles simples à respecter pour que votre animal ne soit pas une gêne pour vos voisins :

- Tenez-le en laisse
- Veillez à ce qu'il ne souille pas les espaces communs : espaces verts, couloirs, ascenseurs... et ramassez ses déjections
- Ne le laissez pas seul trop longtemps et évitez les cris ou les aboiements intempestifs

Moins on fait de bruit, mieux on s'entend !



CHUT!

MEUH?



LES BRUITS

Veillez à ne pas faire de bruit ni la nuit ni le jour. ATTENTION :

- Aux Radio, télévision, chaîne stéréo, instruments de musique à un volume sonore trop fort
- Aux éclats de voix, aux claquements de portes et de talons...
- Aux travaux d'aménagement avec notamment perceuse et marteau
- Aux cris des enfants, interdisez-leur de jouer dans les cages d'escaliers et les entrées
- A ne pas laissez votre moteur de voiture tourner à l'arrêt
- Aux aboiements de votre animal qui peuvent gêner le voisinage
- A vos invités qui réveillent les voisins en partant bruyamment

Pensez à prévenir vos voisins si vous organisez une fête ou réalisez des travaux et surtout n'abusez pas. Vos voisins accepteront davantage une gêne s'ils savent qu'elle est temporaire.

L'HYGIÈNE

Respectez votre cadre de vie :

- N'abandonnez pas vos sacs d'ordures ménagères dans la résidence, déposez les dans les bacs réservés à cet usage
- Ne jetez pas de papiers, détritrus... dans les parties communes ou par les fenêtres
Respectez l'entretien ménager de la résidence
- Ne fumez pas dans les parties communes
- Ne jetez pas vos mégots par les fenêtres
Respectez les jours de sortie des encombrants
- N'encombrez pas les paliers

Le dialogue permet souvent de trouver des solutions, parlez-en d'abord à votre voisin.



GUIDE D'ENTRETIEN



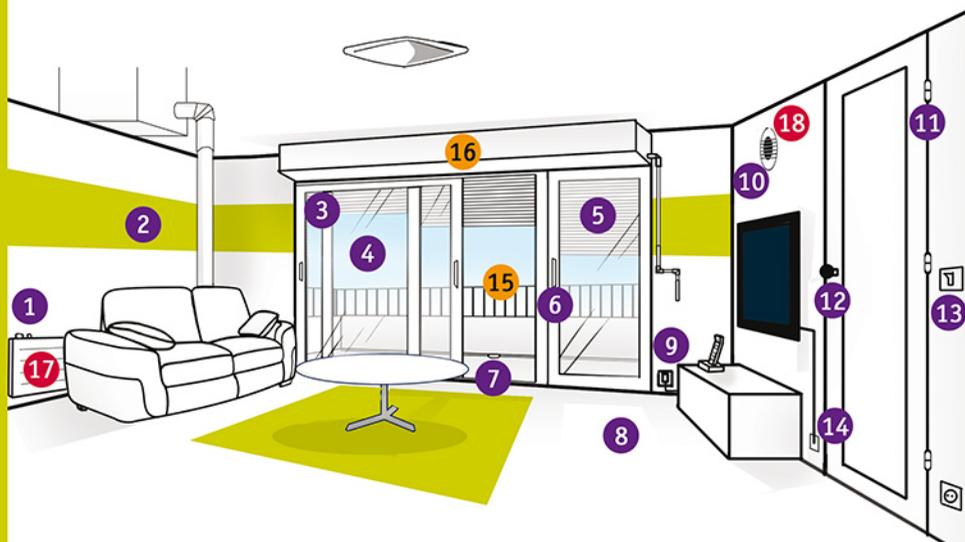
QUI FAIT QUOI ?

Au sein d'un logement, certains éléments sont sujets à vigilance selon la pièce ou l'équipement. L'objectif de ce document est de déterminer les entretiens :

- réalisés **PAR LE LOCATAIRE**
 - réalisés **PAR GAMBETTA**
 - couverts par **CONTRATS D'ENTRETIEN**
-

SALON / SALLE À MANGER / CHAMBRE

(PIÈCES À VIVRE)



LOCATAIRE

- 1 Thermostat et interrupteur des convecteurs électriques
- 2 Peintures ou papiers peints murs et plafond
- 3 Joints de vitrage
- 4 Vitres
- 5 Volets roulants : lames de store, manivelles ou sangles
- 6 Poignées de fenêtre
- 7 Orifices d'évacuation des eaux pluviales du balcon
- 8 Sol (parquet, dalles, linoleum, moquette)
- 9 Prise téléphone
- 10 Grille d'entrée d'air
- 11 Gonds et paumelles
- 12 Placards : portes, boutons et poignées
- 13 Prises électriques et interrupteurs
- 14 Prise TV

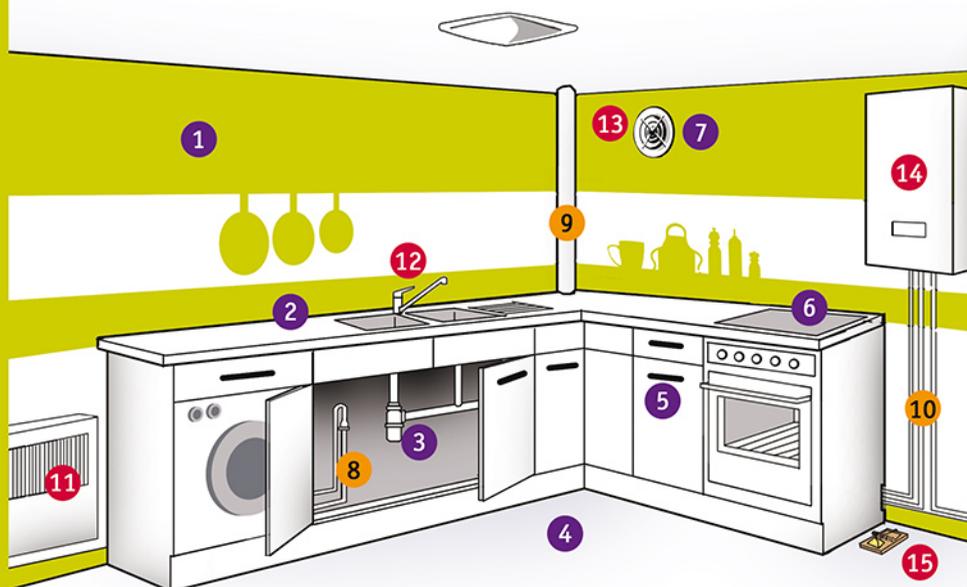
GAMBETTA

- 15 Garde-corps
- 16 Fenêtres, volets et encadrements (sauf en cas d'effraction ou de tentative d'effraction)

CONTRATS D'ENTRETIEN

- 17 Radiateurs
- 18 Chaudière collective (en cas d'installation collective de chauffage)

CUISINE



LOCATAIRE

- 1 Peinture ou papier peint : murs et plafonds
- 2 Joint silicone d'étanchéité
- 3 Siphon
- 4 Sol (parquet, dalles, linoléum...)
- 5 Placards : portes, boutons et poignées
- 6 Flexible de gaz
- 7 Nettoyage et débouchage des bouches de ventilation (VMC, climatiseur, double flux...)

GAMBETTA

- 8 Alimentation d'eau potable
- 9 Colonne d'eaux usées
- 10 Conduite d'alimentation de gaz

CONTRATS D'ENTRETIEN

- 11 Radiateur
- 12 Robinetterie : de machine à laver, d'évier...
- 13 Ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou naturelle
- 14 Chauffe-eau ou chaudière (y compris thermostat)
- 15 Désinfection, désinsectisation, dératisation.

WC / SALLE DE BAIN

LOCATAIRE

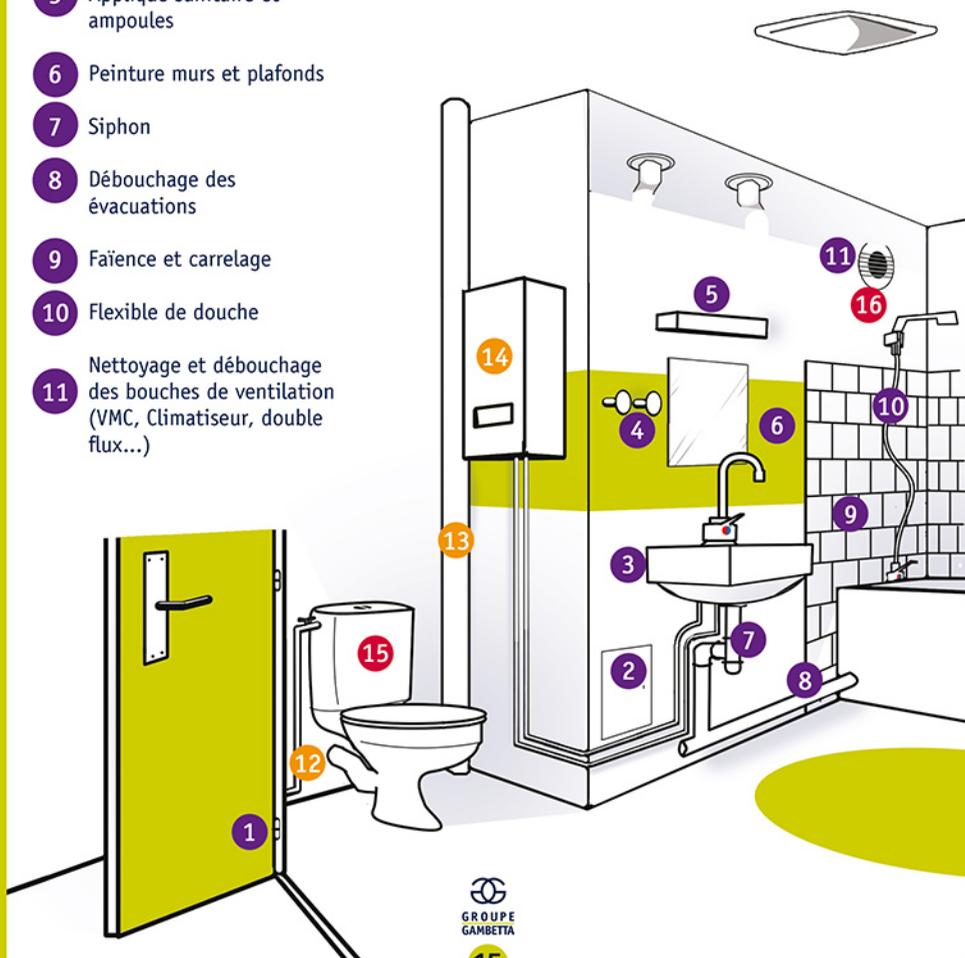
- 1 Graissage et réparation des gonds et charnières
- 2 Porte de la gaine technique
- 3 Joints silicone d'étanchéité
- 4 Rebouchage des trous
- 5 Applique sanitaire et ampoules
- 6 Peinture murs et plafonds
- 7 Siphon
- 8 Débouchage des évacuations
- 9 Faïence et carrelage
- 10 Flexible de douche
- 11 Nettoyage et débouchage des bouches de ventilation (VMC, Climatiseur, double flux...)

GAMBETTA

- 12 Alimentation d'eau potable
- 13 Colonne d'eau / vanne
- 14 Appareil de production d'eau chaude sanitaire

CONTRATS D'ENTRETIEN

- 15 Robinetterie et mécanisme de chasse d'eau
- 16 Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ou naturelle



ENTRÉE / EXTÉRIEUR

LOCATAIRE

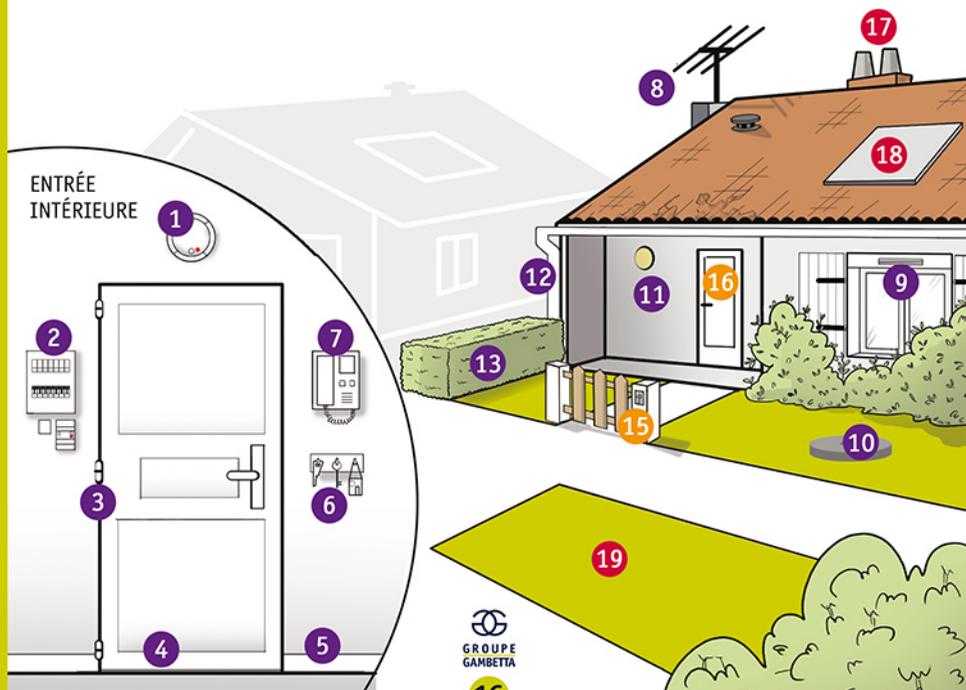
- 1 Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée (DAAF)
- 2 Fusibles
- 3 Graissage et réparation des gonds et charnières
- 4 Bas de porte et barre de seuil
- 5 Plinthes
- 6 Clés (portes et boîtes aux lettres / badges / serrures)
- 7 Interphone intérieur
- 8 Entretien de l'antenne radio / télé
- 9 Entretien des ouvertures d'aération
- 10 Vidange de la fosse septique
- 11 Éclairage extérieur (applique et ampoule)
- 12 Dégorgement des cheneaux et gouttières
- 13 Entretien des pelouses, taille des arbres et des arbustes, remplacement des arbustes

GAMBETTA

- 15 Interphone extérieur
- 16 Porte d'entrée (sauf en cas d'effraction ou tentative d'effraction)

CONTRATS D'ENTRETIEN

- 17 Ramonage du conduit de fumées
- 18 Panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire
- 19 Espace vert non privatif



DÉCRET

LISTE NON LIMITATIVE DES RÉPARATIONS LOCATIVES : À LA CHARGE DU LOCATAIRE

Décret 87-712 du 26 août 1987

pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Article premier

sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menus réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

ANNEXE

LISTE DE RÉPARATIONS AYANT LE CARACTÈRE DE RÉPARATIONS LOCATIVES

➤ I - PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

➤ II - OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières
Menus réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;
Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et

jalousies :

Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;
Remplacement de petites pièces, ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

➤ III - PARTIES INTÉRIEURES

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements telles que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquette et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et

moulines :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparations de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

➤ IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ; remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinceage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasse d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire ;
Remplacement des tuyaux flexibles de douches.

➤ V - ÉQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

➤ VI - AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

a) Entretien courant et menus réparations des appareils tels que : Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scelles, cheminées, glaces et miroirs.

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

GUIDE D'ENTRETIEN



TRUCS ET ASTUCES !

Cette partie du guide attire votre attention sur les points de vigilance du quotidien et vous conseille dans l'utilisation de vos équipements.

CONSEILS D'UTILISATION DES ÉQUIPEMENTS

BALCONS, TERRASSES, LOGGIAS

Veillez à tenir en parfait état de propreté et d'usage les écoulements d'eau, et à éviter tout ruissellement lors de l'arrosage de vos plantes.

CAVE (OU GRENIER)

Si vous disposez d'une cave ou d'un grenier, vous devez en assumer la surveillance et l'entretien au même titre que de l'appartement. Pensez également à l'assurer en même temps que votre logement.

INSECTES

A la moindre apparition d'insectes utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez nous.

FENÊTRE

Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et trous d'évacuation d'eau ne sont pas obstrués, et huilez légèrement les parties mobiles.

FIXATIONS

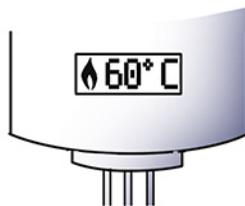
Ne perforez pas les menuiseries en PVC.



CONSEILS D'UTILISATION DES ÉQUIPEMENTS

CHAUFFE-EAU ÉLECTRIQUE

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

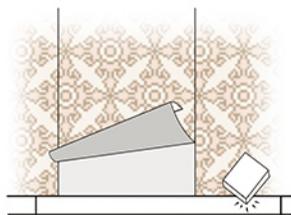
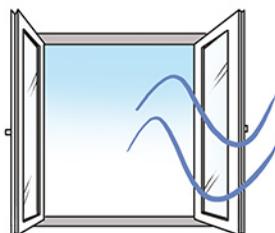
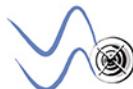


DÉTECTEUR DE FUMÉES (DAAF)

Effectuez une pression prolongée sur le bouton test/muet une fois par mois pour vérifier le bon fonctionnement de l'installation.

MOISSISSURES

Pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures, veillez à bien aérer les pièces, notamment celles où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains), n'obstruez pas les ventilations et nettoyez les bien, ne coupez pas le chauffage lorsque vous vous absentez, baissez seulement le thermostat de quelques degrés. En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée.



PAPIERS PEINTS ET PEINTURES

Si vous souhaitez remplacer le revêtement mural, prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer. Concernant les menuiseries, nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent. Pour l'entretien des peintures blanches, privilégiez les éponges «magiques» blanches.

CONSEILS D'UTILISATION DES ÉQUIPEMENTS



Utilisez
les produits
adaptés

Un peu de
vernis ne fait
pas de mal !



RADIATEURS

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus : cela entraverait la bonne diffusion de la chaleur. Nettoyez régulièrement vos radiateurs, sans les démonter.

REVÊTEMENT DE SOLS

- Dalles plastiques, linoléum ou similaires, carrelages :

Évitez le lavage à grande eau et utilisez de préférence des produits spécialement adaptés à la nature du revêtement.

- Moquette :

L'aspirateur ou le balai mécanique suffisent pour l'entretien courant. Un shampoing avec un produit spécial peut être effectué périodiquement.

- Parquet :

Vernis ou ciré, utilisez les produits adéquats.

THERMOSTAT

Les températures moyennes de chauffage conseillées sont limitées à 19° dans les pièces à vivre et 16° dans les chambres.

Lorsque vous avez réglé votre thermostat sur la température désirée, vous n'avez plus à y toucher : il tiendra compte instantanément de tous les apports « gratuits » en calories (rayon de soleil, éclairage électrique, appareils ménagers, etc.) ainsi que du refroidissement provoqué par l'ouverture d'une porte, d'une fenêtre, etc.

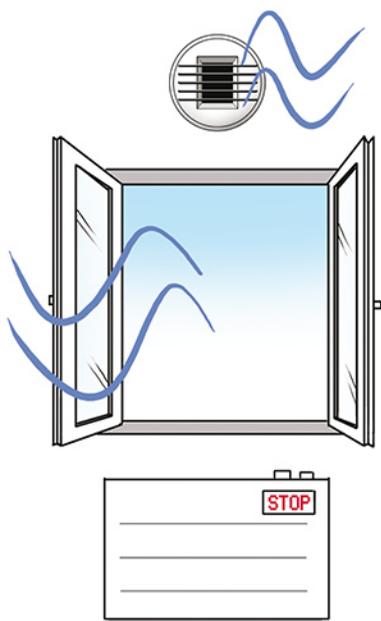
CONSEILS D'UTILISATION DES ÉQUIPEMENTS

ROBINETTERIE ET CHASSES D'EAU

Évitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts, en réparant rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux. Un contrat a été souscrit pour cet entretien, appelez votre gardien ou votre technicien.

Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, n'utilisez pas de produits à base de soude caustique qui attaquent les joints et les canalisations.

Pensez à surveiller votre compteur d'eau régulièrement pour contrôler la présence de fuites.



TOILETTES

Ne jetez pas de coton, de tissus, ni de serviettes ni lingettes hygiéniques dans les WC, ils risquent d'entraîner l'obturation du siphon et des dégâts importants.

VENTILATION CONTRÔLÉE

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation contrôlée, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les entrées d'air sur les menuiseries et les bouches d'extraction dans les pièces d'eau ne doivent en aucun cas être obstruées.

En hiver, si vous ouvrez les fenêtres, n'oubliez pas de couper le chauffage de la pièce pendant la période d'aération, si vous en avez la possibilité.

VOTRE SÉCURITÉ

Votre sécurité
dépend aussi
de vous !



**ÇA PEUT
SAUVER
LA VIE !**

N'oubliez pas que la simple observation dans votre vie quotidienne de quelques précautions élémentaires, constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.

Lisez attentivement les consignes pour la prévention et la lutte contre le feu affichées dans votre immeuble.

VOTRE SÉCURITÉ

INCENDIE

Votre logement est équipé d'un Détecteur Avertisseur Autonome de Fumées (DAAF) qui permet de prévenir d'un incendie.

EN CAS D'INCENDIE, **PRÉVENEZ** ou faites prévenir les sapeurs-pompiers et attendez leur intervention en appliquant leurs consignes.



ACCÈS AUX COMPTEURS

Repérez les circuits (branchements sauvages par exemple) pouvant être à l'origine d'accidents et laissez l'accès libre aux différents compteurs. Informez nous de toute anomalie.

Chaque membre de la famille doit en connaître l'emplacement afin de pouvoir couper l'électricité, le gaz ou l'eau en cas de nécessité ou d'absence prolongée.

RISQUES ÉLECTRIQUES

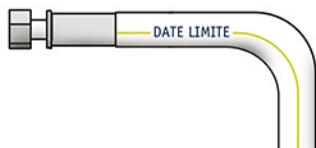
- Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.
- Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.
- Lorsqu'un fusible a sauté, remplacez-le par un vrai fusible, de même calibre.
- N'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés ou les pieds nus (attention aux rasoirs et sèche-cheveux) à plus forte raison si vous êtes dans la baignoire ou sous la douche.
- Attention aux prises multiples qui risquent de chauffer, et n'abusez pas des cordons prolongateurs : ils peuvent être à l'origine d'accidents.



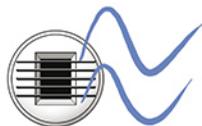
VOTRE SÉCURITÉ

FUITES DE GAZ

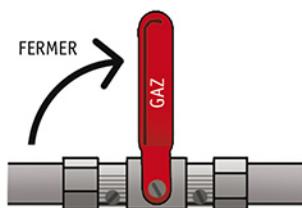
Changer les tubes souples des cuisinières (la date limite est inscrite dessus). Préférez les tuyaux flexibles qui se vissent.



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



SI VOUS CONSTATEZ UNE FUIITE DE GAZ : fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre et appelez le plus rapidement possible un plombier.



SI VOUS DÉCELEZ UNE FUIITE ou une odeur suspecte en amont de votre compteur, prévenez immédiatement votre Agence Gaz et Gambetta ou le service d'astreinte en cas de fermeture des bureaux.

PANNES D'ASCENSEUR

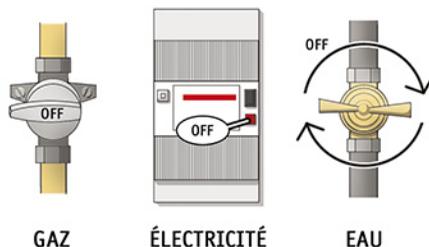
SI VOUS ÊTES À L'INTÉRIEUR de l'ascenseur et que celui-ci tombe en panne, conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'appareil : boutons alarme, attendre une intervention extérieure...



SI VOUS ÊTES À L'EXTÉRIEUR, invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité. Prévenez l'ascensoriste, le gardien ou, à défaut, les sapeurs-pompiers. Ne tentez aucune manœuvre vous-même.

ABSENCE POUR PLUSIEURS JOURS

Fermez le ou les robinets d'arrivée de gaz, fermez l'électricité au disjoncteur. Fermez le ou les robinets d'arrivée d'eau.



SI VOUS DEVEZ PARTIR

RESILIER VOTRE CONTRAT DE LOCATION

VOUS POUVEZ RÉSILIER VOTRE CONTRAT DE LOCATION :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à nos services
- Par lettre remise en mains propres à nos services
- Par acte d'huissier

Le délai de préavis est de trois mois. Il est ramené à deux mois lorsque vous êtes relogé dans le parc conventionné d'un autre bailleur HLM.

CE DÉLAI EST ÉGALEMENT RÉDUIT À UN MOIS EN CAS DE :

- *Changement de situation professionnelle : Mutation, Obtention d'un premier emploi, Perte d'emploi, Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi*
- *Problème de santé sur présentation d'un certificat médical justifiant la nécessité du changement de logement (pas de critère lié à l'âge)*
- *Pour les locataires bénéficiaires du RSA ou de l'Allocation Adultes Handicapées (AAH)*
- *Relogement par un autre bailleur social*

Pour bénéficier d'un délai réduit, vous devez préciser le motif dans votre lettre de congé, accompagnée d'un justificatif

VOTRE CONGÉ DOIT ÊTRE SIGNÉ PAR L'ENSEMBLE DES TITULAIRES DU BAIL (CONJOINT, COLOCATAIRE, ETC...)

Si vous ne respectez pas les délais prévus, Gambetta vous fera payer la location après votre départ jusqu'à la fin du délai de préavis prévu à votre engagement de location.



ÉTAT DES LIEUX

Ce document constate l'état du logement et de ses annexes au moment de votre départ. Il sera établi lorsque votre logement sera vidé de tous meubles et nettoyé. S'il y a lieu : la cave et le grenier devront être vidés et les espaces verts taillés.

Il sera établi et signé par vous et un représentant de Gambetta. Un exemplaire vous sera remis.

Il détermine les éventuelles réparations locatives qui vous seront imputables par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Les réparations nécessaires par la vétusté ou résultant d'un usage normal sont à la charge de Gambetta.

A votre départ, remettez les clés du logement, de la boîte aux lettres, du parking et de la cave, le cas échéant, au gardien ou au technicien.

Laissez visiter votre logement, pour nous permettre de relouer le plus tôt possible. Des heures de visite sont prévues dans votre contrat de location, à défaut le préavis sera rallongé d'autant.

RESTITUEZ-LE EN BON ÉTAT

En effet 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 :

- 1 Papiers et peintures
- 2 Canalisations d'eau et robinetterie
- 3 Portes, fenêtres, ou serrures abîmées ou faussées
- 4 Vitres cassées ou fêlées
- 5 Trous dans les murs ou les cloisons
- 6 Radiateurs électriques
- 7 Appareils sanitaires cassés ou fêlés
- 8 Revêtements de sol détériorés par votre faute
- 9 Plafond



VISITE CONSEIL

A réception de votre préavis, votre chargé de clientèle vous proposera un rendez-vous avec le Technicien de Patrimoine afin de réaliser ensemble cette visite conseil. Celle-ci a pour objectif de vous conseiller dans les éventuelles réparations à effectuer avant votre état des lieux de sortie et ainsi limiter les réparations locatives.

LE SOLDE DE VOTRE COMPTE

Après votre départ du logement, Gambetta vous adressera un arrêté définitif de compte avec éventuellement des réparations locatives. Ces sommes seront imputées sur le dépôt de garantie dont le solde positif éventuel vous sera versé dans le mois suivant votre départ.

Sous un délai d'un mois après votre départ, Gambetta vous adressera un arrêté définitif de compte qui fera état :

- de votre solde débiteur ou créateur à votre départ,
- des montants éventuels relatifs aux réparations locatives,
- de la régularisation des charges de l'année en cours (eau, chauffage, etc...),
- du montant de(s) dépôt(s) de garantie versé(s) à votre entrée dans les lieux

EXEMPLE D'UNE LETTRE DE CONGE

Lettre recommandée avec accusé de réception (obligatoire)

Nous vous conseillons !



Je soussigné (Nous soussignés)

Nom(s) :

Prénom(s) :

Adresse du logement :

Adresse et n° du parking :

Donne(ons) par le présent courrier, congé de mon (notre) logement et de mon (notre) parking, pour le : (date de départ)

Motif du départ

(si demande de réduction du préavis)
+ joindre un justificatif.

Nouvelle adresse :

Téléphone :

Fait à... le
Signature du ou des titulaires
du bail

PAYS DE LA LOIRE

44 Avenue Gambetta
49300 CHOLET

02.41.71.33.59

ÎLE-DE-FRANCE

92 Bd du Montparnasse
75014 PARIS

01.44.10.77.77



www.gambettalocatif.fr