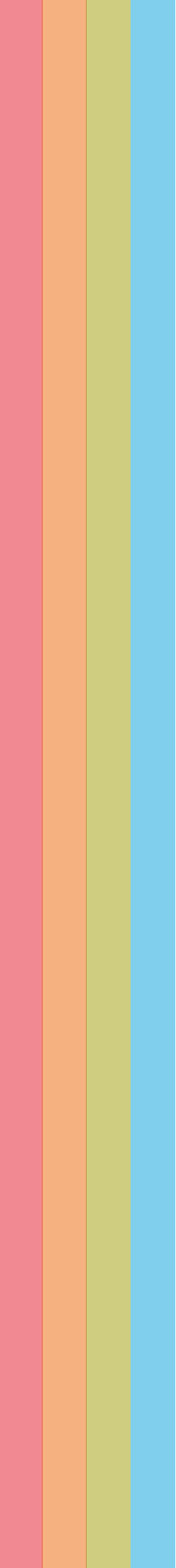




Immobilière Podeliha

Le guide du locataire







L'ARRIVÉE dans votre logement

LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location ou bail est un document essentiel. Il définit les droits et obligations du locataire et du bailleur.



EN SIGNANT LE BAIL, NOUS NOUS ENGAGEONS À :

- Vous fournir un logement en bon état
- Réaliser les réparations dont nous avons la charge
- Entretien des bâtiments et les espaces verts
- Vous assurer la jouissance paisible des lieux

ET, VOUS VOUS ENGAGEZ À :

- Souscrire une assurance habitation durant toute la durée de location
- Régler le loyer et les charges selon les conditions fixées dans le contrat de location
- Assurer l'entretien courant de votre logement
- Respecter les règles de bon voisinage

AUTRES DOCUMENTS À CONSERVER

→ L'état des lieux d'entrée

Il s'agit d'un descriptif détaillé de l'état du logement réalisé à votre arrivée. Ce document a une valeur juridique. Il vous servira lors de votre départ.

→ Le règlement intérieur

Il définit les règles en vigueur dans votre habitation.

→ Le constat pour votre sécurité

Il atteste de la conformité des équipements de votre logement.

DES DÉMARCHES À FAIRE

- Apposez les étiquettes nominatives qui vous ont été remises sur la sonnette et sur la boîte aux lettres.
- Signalez votre nouvelle adresse aux différents organismes dont vous dépendez : fournisseur d'électricité et / ou de gaz, Service des eaux, téléphone, assurance, banque, Caisse d'Allocations Familiales ou Mutualité Sociale Agricole...

ASSUREZ-VOUS !

La loi ainsi que le contrat de location vous imposent d'être assuré. Ne pas être assuré est un motif de résiliation de bail. De plus, votre responsabilité est engagée en cas de sinistre ! Attention, chaque année, vous devez nous fournir une attestation d'assurance en cours de validité.

2

COMPRENDRE votre avis d'échéance

Chaque fin de mois, vous recevez un avis d'échéance. Il se compose des éléments suivants :

→ Le dépôt de garantie (le premier mois uniquement)

Il correspond à un mois de loyer hors charges. Il vous sera restitué à votre départ dans un délai maximum d'un mois après la remise des clés, sous réserve d'éventuelles sommes dues.

→ Le loyer

Il est payable à réception de l'avis d'échéance. Il est calculé en fonction de trois critères principaux : la surface du logement, sa localisation et les équipements dont il est doté.



→ Les charges locatives

Les charges correspondent aux dépenses engagées par votre bailleur pour l'entretien et le fonctionnement de votre résidence (entretien et éclairage des parties communes, ascenseur, gestion des ordures ménagères, impôts, taxes, etc.). Chaque mois, vous devez régler des provisions de charges qui sont calculées sur la base des dépenses de l'année précédente. Une régularisation des charges locatives est réalisée au regard de vos dépenses réelles une fois par an (N+1).

→ Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Pendant la durée de location, les revenus de votre ménage peuvent évoluer et dépasser les plafonds de ressources fixés par la réglementation pour accéder à un logement social. Les locataires dont les revenus dépassent de plus de 20% ces plafonds de ressources, sont assujettis à ce supplément de loyer de solidarité. Cette somme s'ajoute chaque mois au loyer et aux charges locatives.

→ Les aides au logement

Vous pouvez bénéficier d'une aide au logement qui participe au paiement de votre loyer. Selon un accord par convention avec l'État, il existe deux types d'aides : l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou l'Allocation Logement (AL). Lors de votre entrée, un dossier de demande d'aide est constitué par la société et transmis pour instruction auprès de votre organisme référent (CAF ou MSA). **Contactez celui-ci sans tarder pour connaître vos nouveaux droits.**



RÉPONDEZ À L'ENQUÊTE SLS !

Chaque année, une enquête SLS vous est envoyée afin de connaître la composition de votre famille vivant au foyer et l'ensemble de vos revenus.

La réponse à cette enquête est obligatoire. À défaut, un supplément de loyer de solidarité maximal vous est appliqué.



COMMENT régler votre loyer ?

À réception de votre avis d'échéance, vous devez vous acquitter de votre loyer résiduel (loyer restant à votre charge).

PLUSIEURS SOLUTIONS VOUS SONT PROPOSÉES :

→ Par mandat SEPA (prélèvement automatique)

C'est le moyen le plus simple, le plus pratique et il est gratuit !

Le montant de votre loyer sera directement prélevé sur le compte que vous avez désigné à la date de paiement que vous avez choisie.



Vous n'avez pas encore opté pour le prélèvement ?

Complétez le formulaire disponible à l'Accueil clientèle situé 7 rue de Beauval à Angers ou sur notre site internet www.podeliha.fr. Renvoyez l'imprimé dûment signé accompagné de votre IBAN **avant le 20 de chaque mois** pour un premier prélèvement le mois suivant.

→ Par chèque bancaire ou postal

Avant le 3 du mois, à envoyer dans une enveloppe timbrée à l'adresse figurant sur votre avis d'échéance. N'oubliez pas de joindre le talon détachable sur lequel est portée votre référence client.

→ Par carte bancaire

- En vous rendant dans l'espace locataires sur le site www.podeliha.fr après création de votre compte personnel. Il s'agit d'un mode de paiement sécurisé.
- En réglant votre loyer par carte bancaire directement à l'Accueil clientèle.



JE RENCONTRE DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES ?

Ne laissez pas votre situation s'aggraver. Prenez contact avec votre chargé(e) de relations clients. Il peut vous guider dans vos démarches ou vous aider à trouver des solutions adaptées à votre situation.

En effet, sans nouvelle de votre part, vous vous exposez à des poursuites judiciaires dont les frais seront à votre charge. Alors, n'attendez pas !



SE SENTIR BIEN CHEZ être bien avec les autres

Afin de rendre la vie plus agréable et faciliter les relations entre voisins, certains gestes et certaines attentions sont essentiels.



LE BRUIT

N'oubliez pas que votre plancher peut être le plafond de votre voisin !

Les bruits peuvent gêner la nuit mais aussi le jour :

- Contrôlez le volume sonore de vos appareils audiovisuels : télévision, chaîne Hi-Fi, radio
- Ne claquez pas les portes ou les fenêtres.
- Mettez des feutres aux pieds de vos chaises déplacées fréquemment ou pensez à équiper la chambre de vos enfants de tapis pour minimiser les bruits
- Évitez de faire fonctionner vos appareils ménagers après 22h00 ou fixez ceux-ci à des plots anti-vibrations
- Une petite fête occasionnelle entre amis, vos voisins apprécieront d'être prévenus !



NOS AMIS LES ANIMAUX

Pour le confort de tous, veillez à ce que vos animaux de compagnie ne dégradent pas l'environnement par leurs déjections (parties communes, espaces verts) et ne gênent pas vos voisins par des aboiements intempestifs.



PROPRIÉTAIRE DE CHIENS DANGEREUX, SOYEZ VIGILANT !

La détention de chiens d'attaque (catégorie 1) et de défense (catégorie 2) doit être déclarée à la mairie du lieu de votre habitation. Pour cela, vous devez être titulaire d'une attestation d'aptitude. Ces chiens doivent obligatoirement être muselés et être tenus en laisse par une personne majeure dans tous les lieux publics.

Toute infraction peut entraîner une amende ou le placement de l'animal.

LES ESPACES COMMUNS, RESPECTEZ-LES !

C'est l'affaire de chacun.

Veiller à la propreté des espaces communs (halls, cages d'escaliers, abords d'immeubles, espaces verts...), c'est respecter le travail du personnel de proximité et des jardiniers d'Immobilier Podeliha qui œuvrent au quotidien pour vous rendre la vie plus agréable.

Vivre en bon voisinage, c'est aussi respecter des règles de vie en commun :

- N'encombrez pas les lieux de passage avec des objets ou votre véhicule. Cela gênerait les secours en cas d'incendie et votre responsabilité pourrait être engagée.
- Utilisez les locaux destinés pour le rangement des vélos ou des poussettes.
- Ne jetez rien par les fenêtres ! Les déchets ménagers sont à déposer dans les locaux prévus à cet effet.
- Évitez d'étendre le linge de façon visible.
- Veillez à garer votre véhicule sur une place de parking.

SOI,

TRIER SES DÉCHETS, C'EST PARTICIPER AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT



La société applique la réglementation en vigueur concernant la collecte sélective des déchets. Pour connaître les jours de retrait et le contenu des différents containers utilisés, adressez-vous à votre gardien ou à votre employé d'immeuble.

Pour connaître les modalités de recyclage en vigueur dans votre ville, n'hésitez pas à vous adresser à la mairie. Certains types de déchets ne sont pas destinés aux containers en raison de leur toxicité.

C'est le cas par exemple :

- Des piles usagées et des lampes basse consommation
- Des batteries de voiture et des huiles de vidange
- Des équipements électriques et électroniques
- Des médicaments
- Des déchets verts



Déposez vos encombrants (objets volumineux) à la déchèterie. C'est gratuit !



5

VOTRE SITUATION change

N'oubliez pas de signaler à votre bailleur et à votre Caisse d'Allocations Familiales toute modification liée à votre situation familiale et / ou financière. Tout changement peut avoir des conséquences sur vos droits.

QUE DOIS-JE FOURNIR ?

→ Mariage ou PACS

Une copie de l'acte de mariage ou certificat dans le cadre d'un PACS ainsi que l'avis d'imposition (N-2) du conjoint.

→ Naissance ou adoption

Le certificat de naissance ou d'adoption.

→ Divorce ou séparation

L'ordonnance de conciliation ou de non-conciliation, l'attestation de séparation de corps, ou une copie du jugement de divorce.



Les époux restent solidaires du paiement du loyer et des charges de l'habitation principale jusqu'à la liquidation de la communauté (divorce).

→ Départ d'un des titulaires du bail / Arrivée d'un nouveau locataire

Une lettre commune signée des deux parties. Un avenant rectificatif devra être signé par le ou les nouveaux titulaires selon la situation.

→ Nouvelle situation professionnelle

Nouvel emploi, licenciement, période de chômage peuvent entraîner un changement dans vos ressources et par conséquent sur le montant de vos aides. Tout changement de ressources doit être signalé à la société pour actualiser votre dossier.

→ Décès ou abandon d'un des titulaires du bail

En cas de décès ou d'abandon de domicile d'un des titulaires du bail, le maintien dans les lieux et le transfert de contrat est possible au profit de certaines personnes :

- conjoint
- partenaire lié par un PACS
- descendants, ascendants, concubin notoire dans un cadre réglementaire défini.

Dans ce cas, fournir à votre bailleur les coordonnées des héritiers ou du notaire chargé du dossier ainsi qu'un certificat de décès.



JE SOUHAITE CHANGER DE LOGEMENT SUITE À MA NOUVELLE SITUATION ?

Mon logement ne correspond plus à ma nouvelle situation familiale, financière voire à mon état de santé ?

Prenez contact avec votre chargé(e) de Relations Clients. Il étudiera avec vous les possibilités de mutation ou d'adaptation de votre logement.



VOUS QUITTEZ le logement

LES CONDITIONS DE PRÉAVIS

Vous devez nous prévenir de votre départ **3 mois à l'avance** par lettre recommandée avec accusé de réception. **Cette lettre doit être signée par tous les titulaires du contrat.** Votre préavis peut être ramené à 1 ou 2 mois dans certaines situations et sur justificatifs. Par ailleurs, dans le cadre de notre démarche qualité, le préavis peut être inférieur au délai contractuel si un nouveau client accepte d'entrer dans les lieux à l'échéance du préavis réduit.

LA VISITE-CONSEIL

Elle permet de vous préciser la nature des travaux qu'il vous incombe de réaliser avant votre départ ainsi que leur estimation financière. Si ces travaux ne sont pas réalisés à votre départ, ceux-ci vous seront facturés. Les réparations liées à un usage normal du logement sont à notre charge.

L'ÉTAT DES LIEUX SORTANT

C'est un document obligatoire qui doit être établi contradictoirement c'est-à-dire en votre présence et celle du représentant d'Immobilière Podeliha. L'état des lieux ne peut être réalisé que dans un logement vide et nettoyé. C'est également le moment où vous rendez toutes les clés, cartes magnétiques, badges dont vous disposez. N'oubliez pas de vider la cave et le garage !

LA LIQUIDATION DE VOTRE COMPTE LOCATAIRE

Si l'état des lieux de sortie est, en tous points, conforme à l'état des lieux d'entrée, le dépôt de garantie sera restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clefs par le locataire.



Si vous partez en cours de mois, l'aide au logement n'est pas versée. En conséquence, votre dernier loyer sera entièrement à votre charge. Par ailleurs, le règlement du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux ne vous dispense pas du paiement de votre dernier mois de loyer.



JE QUITTE MON LOGEMENT, JE LE LAISSE PROPRE POUR LE LOCATAIRE SUIVANT :

Bien nettoyer l'ensemble des pièces de votre logement (sans oublier la cave, le garage ou le jardin) vous évitera bien des désagréments lors de l'état des lieux sortant !

Reportez-vous au barème des prix remis. Il vous précise la nature et le tarif des travaux qui seront appliqués.



NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page.



Immobilière Podeliha

Siège social

13, rue Bouché Thomas
CS 10906
49009 ANGERS CEDEX 01

Accueil clientèle

7, rue de Beauval à Angers
Tél. 02 41 68 77 00

www.podeliha.fr