# GUIDE DU LOCATAIRE

sm hlm
société martiniquaise d'hlm

Tours Eliane et Germaine,
premières résidences de la SMHLM


Reproduction strictement interdite

# 1 • Bienvenue à la SMHLM

Voilà plus de 40 ans que la SMHLM a pour objectif de garantir au plus grand nombre de Martiniquais **des logements adaptés et des résidences bien entretenues à loyers modérés.**

Nous avons aussi à cœur de favoriser le lien humain, à travers la présence de nos concierges, de nos équipes de proximité mais aussi à travers la construction de résidences à taille humaine.

Dans cet état d'esprit, nous nous engageons à développer une meilleure satisfaction client, respectueuse de nos interlocuteurs et nous attendons de vous que vous soyez au quotidien tout aussi respectueux.

***La SMHLM a placé ses clients au cœur de ses préoccupations.***

C'est pourquoi, nous vous remettons ce guide.

Vous y trouverez des informations concernant votre bail, les règles de vie en logement collectif ainsi que des conseils liés à l'entretien de votre logement.

Nos équipes sont fières de contribuer à l'amélioration de votre bien-être et vous souhaitent la bienvenue chez vous.


Reproduction strictement interdite

# 2. Bienvenue dans votre logement

Vous êtes l'heureux bénéficiaire d'un logement social.

Vous savez que vous pourrez compter sur un propriétaire, à votre service, à votre écoute et soucieux de vous assurer des conditions de vie agréables.

C'est une chance incontestable. Ne la gâchez pas en négligeant de respecter à votre tour vos propres obligations :

- **Occupez les lieux** de façon raisonnable et en harmonie avec vos voisins.
- **Assurez vos biens et vos proches** contre les aléas de la vie.
- **Assurez-vous d'être régulier** dans le paiement de votre loyer.

**Les sociétés d'HLM sont soumises à une réglementation stricte qui encadre aussi bien le montant des loyers pratiqués, que les attributions de logements.**

**Les locataires HLM doivent respecter des plafonds de ressources.**

**C'est pourquoi, les bailleurs sociaux sont tenus de procéder périodiquement à des contrôles d'occupation et de ressources.**

**Merci d'en comprendre les raisons et de vous plier de bonne grâce aux enquêtes obligatoires qui s'imposent autant à nous bailleur qu'à vous, locataires.**


Reproduction strictement interdite

Vous intégrerez, dès demain, votre logement et en serez l'occupant durant une partie de votre vie. Vous avez une triple responsabilité :

- **en tant que citoyen**
- **en tant que voisin**
- **en tant que locataire**

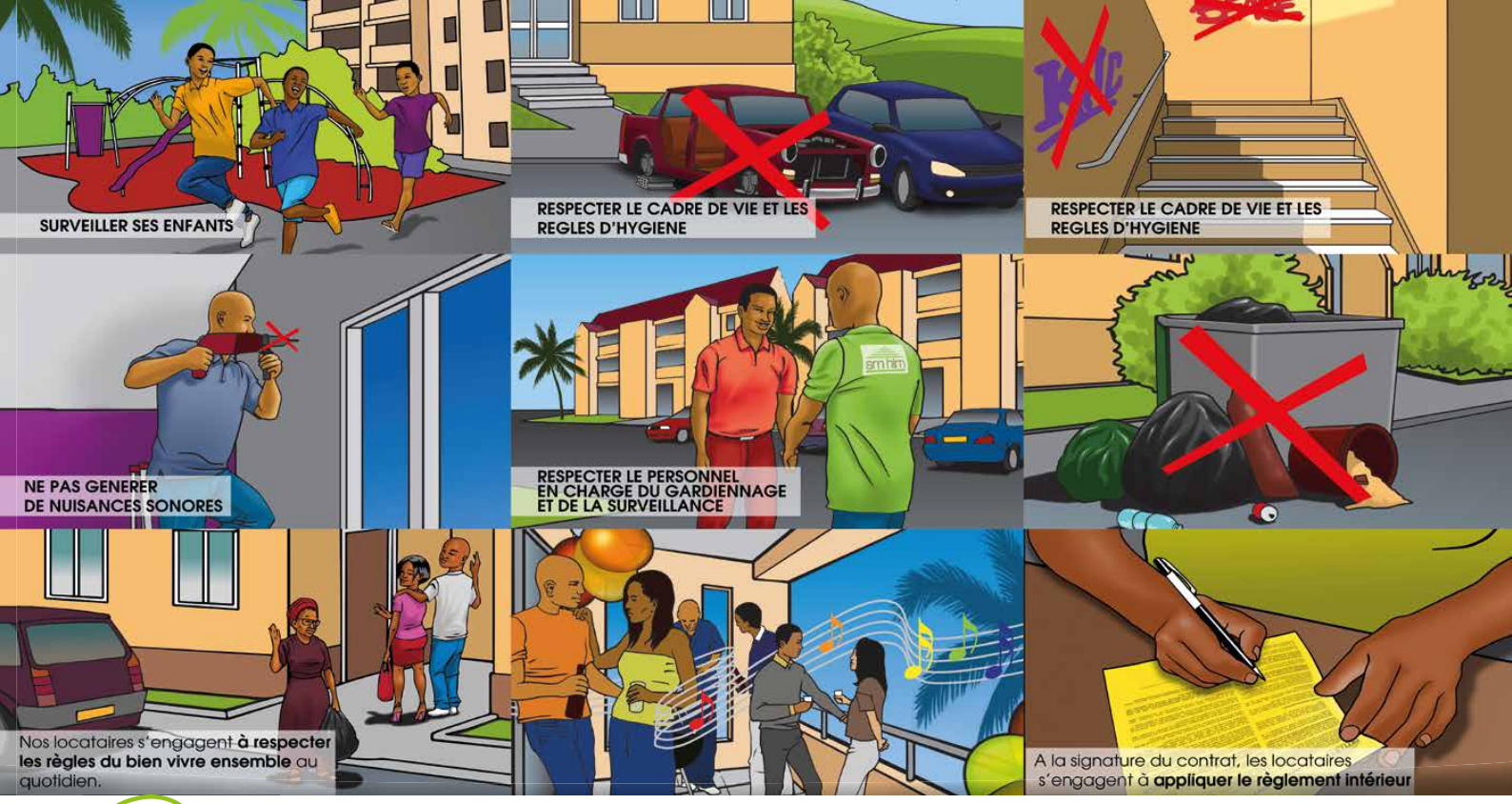
Dès lors, il n'est pas difficile de comprendre votre implication dans la qualité de vie au sein de votre résidence et plus particulièrement au sein de votre quartier.

***« Vous rêvez d'une résidence où il fait bon vivre***
***et où tout le monde se respecte ? »…***
***Vous ne rêvez pas…***
***c'est possible à la SMHLM si chacun y met du sien.***

Sortez de chez vous, participez aux actions collectives, donnez le bon exemple, tendez la main le premier.

**Notre société s'est engagée à favoriser les mutations, priorité dans le principe général des attributions de la SMHLM. Cette priorité répond à un objectif essentiel : adapter au mieux le logement à l'évolution de la famille logée (naissance, décès, union, divorce, départ des enfants…).**


Reproduction strictement interdite




# 3. Bien vivre… ensemble !

***Vous êtes le signataire du bail et le responsable de tous les occupants de votre logement. Ce guide vous est destiné ainsi qu'à chaque occupant de votre logement, veillez à partager tous ces bons conseils !***

**Le contrat de location :** un document fondamental, il fixe vos droits et vos obligations ainsi que ceux de la SMHLM.

**L'état des lieux :** il a une valeur juridique, signé des deux parties, il décrit l'état du logement à votre arrivée. Conservez-le soigneusement, il témoignera lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

**Votre concierge** est votre premier interlocuteur, il est le relais indispensable entre vous et votre bailleur.

**Vos Représentants au Conseil d'administration :** ils sont au nombre de trois, ils participent en votre nom à la vie de l'organisme, ils y défendent vos intérêts, ils sont élus pour 4 ans.

**Les associations des locataires :** renseignez-vous auprès de votre concierge qui vous mettra en contact avec les associations ou amicales de locataires, si elle existe.

Vous êtes peut-être l'instigateur de ce projet au sein de votre nouveau lieu de vie…


Reproduction strictement interdite

# → Vivre en collectivité… le respect des autres :

## L'environnement

Les parties communes sont à tout le monde (halls, escaliers, ascenseur, paliers, jardin…). Pour bien en profiter, un petit effort de chacun est le bienvenu : gardez ces endroits propres et en bon état, pour faire des économies et vivre dans un environnement agréable.

**Ne pas parquer les deux roues** dans les parties communes (hall d'immeuble).

Attention ! **Les aires de stationnement** ne sont pas des ateliers de mécanique.

**Objets encombrants** ne déposez rien dans les parties communes.

Demandez l**e jour de passage des services spéciaux** : renseignez-vous auprès de votre mairie et de votre Communauté d'agglomération (CACEM, CAESM, CAP NORD).

**La collecte des ordures :** attention à la grosseur des objets. Enveloppez les déchets. Évitez de les poser à côté des containers à ordures.

**N'étendez pas de linge** de façon visible à l'extérieur. Il est toléré sur les loggias, sur des étendoirs qui ne doivent pas dépasser la hauteur des garde-corps. Respectez les règles d'hygiène. Veillez à ne pas secouer vos tapis par la loggia.

**Ne jetez rien par les fenêtres ou par la loggia**. Si vous aimez les oiseaux ne les nourrissez pas. Le nourrissage rend les oiseaux dépendant de l'homme. Il est à l'origine de regroupement d'oiseaux voir de nuisibles et favorise le développement de maladies.

**Garage :** N'utilisez pas votre garage comme dépôt.

## Le bruit

**Le bruit des autres, c'est pénible ? Le vôtre aussi !**

Pour bien s'entendre, c'est facile de faire doucement…

Les bruits gênent non seulement la nuit, mais également dans la journée, car vos voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail et de repos particuliers. Les sources de bruits dont nombreuses : bricolage, déplacement de meubles, claquements de portes, de talons, klaxons de voitures et accélérations des moteurs.

**Les enfants doivent jouer hors de l'immeuble :** dans les espaces extérieurs, et jamais dans les cages d'escalier, les parties communes et les ascenseurs.

**Le tapage :** N'importunez pas vos voisins par le volume sonore excessif des radios, télévision, chaîne stéréo…

Les réceptions bruyantes sont strictement interdites.

**Les animaux :** relisez et conformez-vous au règlement intérieur. Vous seriez responsables des nuisances (odeurs, bruit, salissures) occasionnées par la présence d'animaux dans votre logement. La détention de chien d'attaque, de garde et de défense fait l'objet d'un permis de détention délivré par les services publics. Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles collectifs. Si vous ne respectez pas ces règles vous risquez une amende allant jusqu'à 15 000€.

Il peut arriver que l'on soit dans l'obligation de faire du bruit, par exemple à l'occasion de travaux indispensables. Dans ce cas, prévenez vos voisins à l'avance.

***La QUALITE DE VIE dans un quartier, c'est un SOURIRE au voisin, un mot de bienvenue au nouveau locataire et un GESTE DE SOLIDARITE vers ceux qui en ont BESOIN.***


Reproduction strictement interdite

# 4. Loyer et charges

## Qu'aurez-vous à payer ? A Qui ?

1. À la SMHLM au début de chaque mois, le loyer ou la part de loyer restant à votre charge (après déduction de l'Allocation Logement)
   Les provisions pour charges locatives
   Et pour les locataires qui dépasseraient les plafonds de ressources : le supplément de loyer de solidarité (SLS)
2. Au service des impôts chaque année : la taxe d'habitation.
3. À votre assureur : la cotisation annuelle pour votre assurance habitation
4. À vos fournisseurs EDF/Service des Eaux/Service de Téléphonie, etc.

## A quoi sert votre loyer ?

1. À rembourser les emprunts nécessaires à la construction d'une résidence.
2. À assurer son entretien et sa gestion.

## Comment est calculé votre loyer ?

Le loyer est calculé à partir de la surface corrigée et surface habitable légales du logement (qui apparaît dans votre contrat de location). Le montant du loyer est soumis au contrôle de l'État et est réévalué chaque année par le conseil d'administration dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.

## Quelles sont les charges locatives ?

Elles correspondent à trois grandes catégories de dépenses définies précisément par décret :

- Les services rendus aux locataires : ex. éclairage des parties communes.
- L'entretien courant et les menues réparations (antennes TV, ascenseur, interphone, nettoyage des parties communes…).
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Chaque mois, une avance sur dépenses (provision pour charges) vous sera demandée.
Une fois par an, en fonction des dépenses réelles, ce que vous devez exactement sera calculé et votre avis d'échéance suivant tiendra compte de la différence constatée (en plus ou en moins).

## Quand payer ?

Le 1er de chaque mois ou en fonction de vos dates de prélèvement.

>>


Reproduction strictement interdite

# Comment lire votre quittance

Facture n° : 423398

Mois novembre

Téléphone : 0596 75 64 64

**Références à rappeler dans toute correspondance : Compte n°**

Nom du concierge responsable de votre résidence

Votre concierge :

| | Montants en € | |
|---|---|---|
| **Détail Echéance** | **En faveur client** | **En faveur SMHLM** |
| RES | | |
| LOGEMENT 011379 1/10/ AU 31/10/<br>GRP 02 n°<br>AL paiement<br>LOGEMENT 011379 1/11/ AU 30/11/<br>GRP 02 n°<br>Loyer logement<br>Charges générales | XXX | XXX |
| **Total Echéance** | xxx | xxx |

Versement Allocation Logement du mois précédent

Facturation du mois en cours

TVA non applicable

*Votre numéro de compte constitue maintenant la référence à rappeler pour tout paiement*

Paiement du mois précédent (mode de paiement)

| | | Montants en € | |
|---|---|---|---|
| **Date** | **Relevé de compte au 01/11/** | **En faveur client** | **En faveur SMHLM** |
| Solde antérieur mois précedent | | | |
| 02/10/ | CB téléphone 0068749960 | | |
| Solde antérieur | | | |
| | | | |
| Echéance (détail ci-dessus) | | | |
| **Nouveau solde au 1/11/** | | | |
| **Règlement à effectuer au 1/11/** | | xxx | xxx |

Cet avis tient lieu de quittance pour le mois de novembre

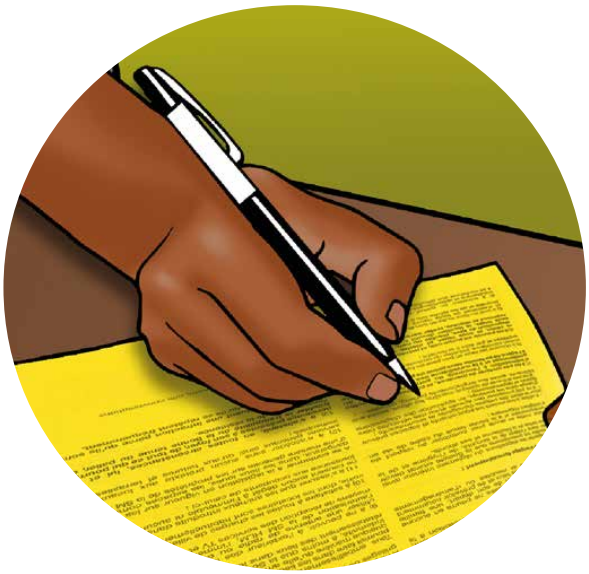
Somme due par la SMHLM

Reste à payer par le locataire


Reproduction strictement interdite

**Le saviez-vous?**

Vous pouvez payer par téléphone au numéro vert **0 800 20 20 56** ou au **0596 75 64 64**, c'est gratuit et sans vous déplacer. Munissez-vous de votre avis d'échéance et de votre carte bancaire.



## Vous avez des difficultés pour payer votre loyer?

Votre concierge est à votre écoute. Dans votre intérêt ne laissez pas votre situation s'aggraver, ne vous exposez pas à des relances, ou des poursuites pouvant aller jusqu'à l'expulsion de votre logement. N'hésitez pas à rencontrer les services sociaux de votre commune, la CAF, votre assistante sociale de secteur voir d'autres organismes ou associations, auprès desquels vous pourriez solliciter des aides, des secours ou des prêts.

# LE RÔLE DE LA CAF...

## Avez-vous droit à l'allocation logement?

Tous les logements HLM ouvrent droit à l'Allocation logement, tout dépend de vos ressources et de la composition de votre famille. Elle est calculée selon des barèmes établis par l'État. La loi de juillet 1998 prévoit le versement direct de votre allocation logement au bailleur qui la déduira de votre loyer, (c'est le système du tiers payant).

## Comment obtenir vos droits à l'allocation logement?

À la signature du bail votre demande d'allocation logement sera établie et adressée à la Caisse d'Allocation Familiale par nos soins.

En cas de changement de votre situation familiale ou professionnelle au cours de votre bail, informez aussitôt la CAF (mariage, concubinage, naissance, divorce, chômage, reprise d'activité etc.). Avertissez également la SMHLM de ces changements, en lui adressant toute pièce justifiant de votre nouvelle situation.

D'autres aides liées au logement existent, renseignez-vous auprès des institutions compétentes.


Reproduction strictement interdite

# 5. Sécurité et prévention

*Jou malè pani pren gad !*

## Assurer votre logement, c'est indispensable et obligatoire

Assurez-vous, et vivez en toute sécurité. La loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé, vous imposent d'avoir une assurance habitation.
Pour être toujours couvert(e), vous devez la renouveler régulièrement et adresser une copie de votre police à la SMHLM.

**Attention !**
La non-production de ce document peut provoquer la résiliation du bail.

## Contre quels risques vous assurer ?

Assurez-vous contre les dommages causés à l'immeuble, aux voisins, que ce soit par incendie, explosion, dégâts des eaux ou dommage électrique.

C'est dans votre intérêt de vous assurer pour le cas où votre responsabilité civile est engagée. Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, un animal ou un objet vous appartenant.

**Conseil :**
Assurez-vous également contre les risques de vol, bris de glace et pour votre mobilier.

## Que faire en cas de sinistre ?

Prévenez immédiatement
- Votre assureur, par tout moyen à votre disposition

Tenez informé
- Votre concierge

C'est votre assureur ou l'expert nommé par ce dernier, qui convoquera la SMHLM à une réunion d'expertise afin de déterminer la responsabilité des parties et le coût des dommages.


Reproduction strictement interdite

***La Martinique est une île particulièrement exposée aux risques naturels.***

Les dégâts causés par les aléas naturels peuvent concerner l'ensemble des communes. La remise du plan de prévention des risques (PPR) de la zone où est située votre résidence constitue une annexe de votre contrat de location.

## *La sécurité, c'est l'affaire de tous !*

En suivant quelques précautions de bon sens, vous protégerez au mieux votre famille.

### Gaz

- Vérifiez régulièrement la date de validité et le bon état des flexibles en caoutchouc. Ils doivent comporter l'indication NF D 36101 et ne pas dépasser deux mètres.
- Ne bouchez pas les grilles de ventilation : elles assurent votre protection.

### Électricité

- Pour votre sécurité, ne jouez pas à l'apprenti-électricien.
- Les installations électriques obéissent à des règles qui sont l'affaire de spécialistes.
- Coupez le courant (au disjoncteur) avant d'intervenir sur l'installation, même pour changer une ampoule.
- Remplacez vos fusibles hors d'usage par des fusibles de même calibre.
- N'effectuez pas de branchements « sauvages » dans les locaux collectifs.
- Et attention aux prises multiples qui risquent de chauffer. N'abuser des cordons prolongateurs ils peuvent être à l'origine d'accidents.
- Utilisez des cache-prises pour la sécurité de vos enfants en bas âge.

### Incendie-dégâts des eaux

- Prévenez ou faites prévenir les pompiers en indiquant bien votre adresse (tél. 18).

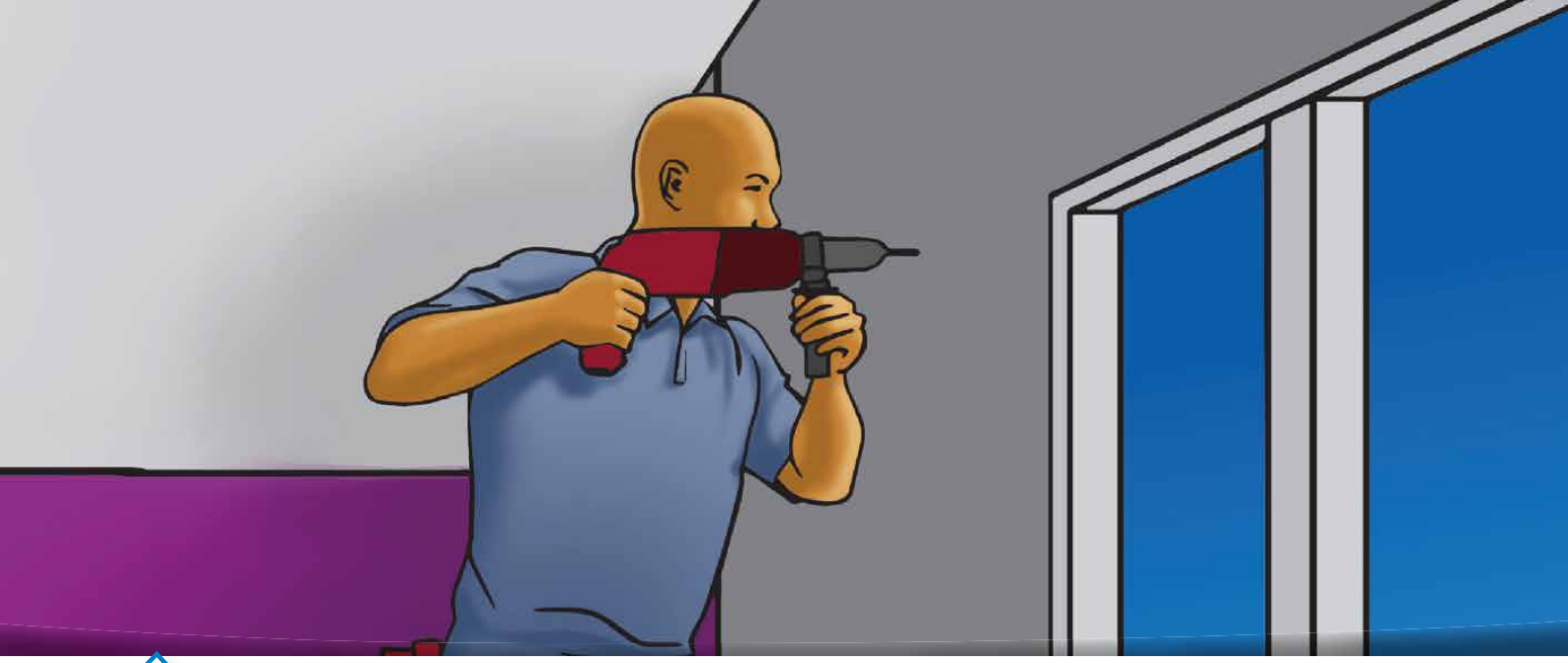
### Pour les immeubles munis de portiers électroniques

- N'entravez pas la fermeture des portes d'entrée de l'immeuble !
- Faites attention à qui vous ouvrez !

### Si vous vous absentez

- N'oubliez pas de laisser à votre concierge ou un voisin les coordonnées auxquelles on peut vous joindre.
- Fermez soigneusement tous les robinets d'arrivée (eau et gaz) et débranchez vos appareils électroménagers.

Reproduction strictement interdite



# 6. Bien entretenir son logement

**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'accession a 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 menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs a l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.*

Vous avez signé un contrat de location avec la SMHLM. Un appartement en bon état d'usage et de réparations a été mis à votre disposition. C'est une obligation légale pour le bailleur.

Toutefois, en tant que locataire, il vous incombe de prendre en charge, au fil du temps, l'entretien courant de ce logement, afin d'éviter toute dégradation de l'appartement dont vous êtes devenu le gardien. C'est une obligation légale pour le locataire.

Un code couleur : **orange** pour le locataire, **vert** pour la SMHLM, vous indique sur les illustrations suivantes qui est responsable des réparations conformément à la loi du 6 juillet 1989 et au décret du 26 août 1987.

Graissage et remplacement

Peinture

Entretiens et petites réparations

>>


Reproduction strictement interdite

## CONSEILS D'ENTRETIEN

*Toujours remplacer à l'identique les équipements et matériels cassés.*

**Insectes :** à la moindre apparition d'insectes utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez votre concierge.

**Fixations :** pour fixer des tableaux, des éléments, etc., utilisez des crochets ou des chevilles appropriées afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés. Les sols et les plafonds ne peuvent en aucun cas être percés.

Les trous doivent être rebouchés au départ du locataire.

Ne percez jamais les fenêtres en PVC : pour la pose des rideaux, utilisez des crochets adhésifs.

**Moisissures :** pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures qu'elle peut provoquer, veillez à bien aérer les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains), n'obstruez les ventilations. En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement est toujours assurée. Traiter les moisissures avec de l'eau de javel diluée.

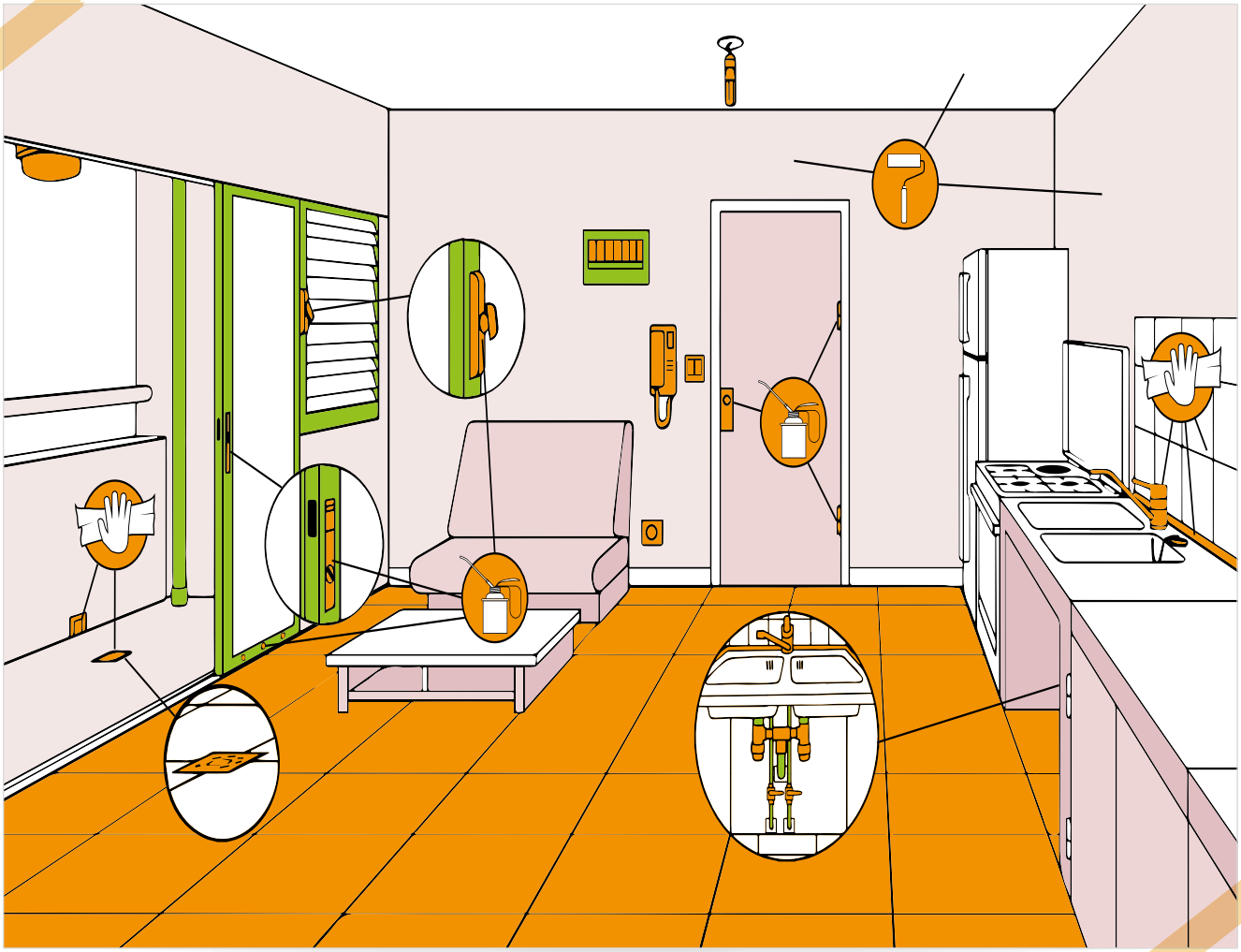
**Revêtement sol et faïence :** (dalles plastiques, linoléum ou similaires, carrelage) l'entretien relève de votre responsabilité, évitez le lavage à grande eau et utilisez de préférence des produits spécialement adaptés à la nature du revêtement. En cas de soulèvement du carrelage, faites une demande d'intervention auprès de votre concierge.
Pensez à nettoyer régulièrement les bouches de VMC, les siphons des loggias et salle de bains.

**Electricité :** Pensez à vérifier régulièrement la date de validité de votre flexible de gaz afin qu'il soit toujours bien étanche (celui-ci doit obligatoirement être conforme aux normes du robinet d'arrêt). Coupez toujours le courant au disjoncteur avant toute intervention, même pour changer une ampoule. Ne branchez pas trop d'appareils sur la même prise et n'abusez pas des cordons prolongateurs qui peuvent être à l'origine d'accidents.

**Garages :** Le petit entretien est à votre charge. Entretenez le système de fermeture (graissage). Les poignées sont à votre charge.


Reproduction strictement interdite

# LE SÉJOUR



La fissure est un phénomène « normal », car un bâtiment subit toujours des mouvements très légers et suffisants pour provoquer des fissures. Si par contre vous avez des fissures avec infiltration, contactez votre concierge.

## Questions/réponses

- *Je voudrais installer une prise téléphonique supplémentaire ?*

Cette intervention est à votre charge.
Demandez l'autorisation à la SMHLM et vous devrez la faire réaliser par un spécialiste.

- *J'ai cassé des carreaux ?*

Il vous appartient de les remplacer à l'identique dans le cadre de vos obligations d'entretien courant.

- *L'interphone ne fonctionne pas ?*

C'est à la charge de la SMHLM sauf s'il a été cassé ou abîmé, par vous ou l'un des occupants de votre logement.

- *Les fusibles ont sauté, que faire ?*

Les remplacer. Toujours en avoir chez vous.

### A charge du locataire :

- le nettoyage régulier
- les prises de courant
- la prise antenne télé
- les interrupteurs
- opérateurs des fenêtres
- poignées de portes
- les roulettes de baies vitrées
- gâches des baies vitrées.

### A charge du propriétaire :

- les baies vitrées
- les fenêtres
- les garde-corps.

>>


Reproduction strictement interdite

## LA LOGGIA

### Questions/réponses

• *J'ai perdu les clefs de mon appartement ?*

Le remplacement des clefs égarées ou détériorées est à votre charge ainsi que l'ouverture de la porte et le remplacement du canon par un serrurier si nécessaire.

• *Ma porte, ma fenêtre ferment mal et frottent.*

S'il s'agit de la mise en jeu des paumelles, le graissage et la fixation sont à votre charge.

### Conseils

N'accrochez pas de cordes à linge au siphon de descente.

Balcons, terrasses, loggias : veillez à tenir en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau, et à éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes. Les jardinières sont à suspendre vers l'intérieur ou posées à même le sol.

## LA CUISINE

En raison des appareils ménagers, la cuisine est régulièrement exposée à des salissures. L'entretien des surfaces même celles à la charge du propriétaire, doit être régulièrement réalisé par le locataire.

### Questions/réponses

• *Il y a de l'eau qui remonte dans mon évier ?*

Vous devez dégorger le siphon

Pour cela il faudra :

- soit démonter la partie inférieure du siphon
- soit utiliser une ventouse
- soit utiliser un produit adapté (jamais d'acide)

Cette intervention est à votre charge.

## LE TABLEAU ÉLECTRIQUE

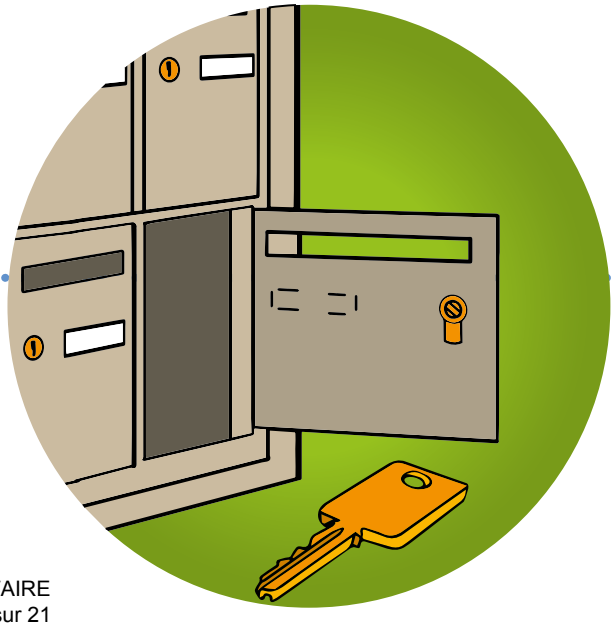
### Questions/réponses

• *L'ampoule est grillée ?*

Vous devez la changer.

• *L'interrupteur et la prise sont arrachés ?*

Les travaux sont à votre charge.
L'installation de prises supplémentaires est à votre charge.
Attention, ne surchargez pas vos prises électriques.

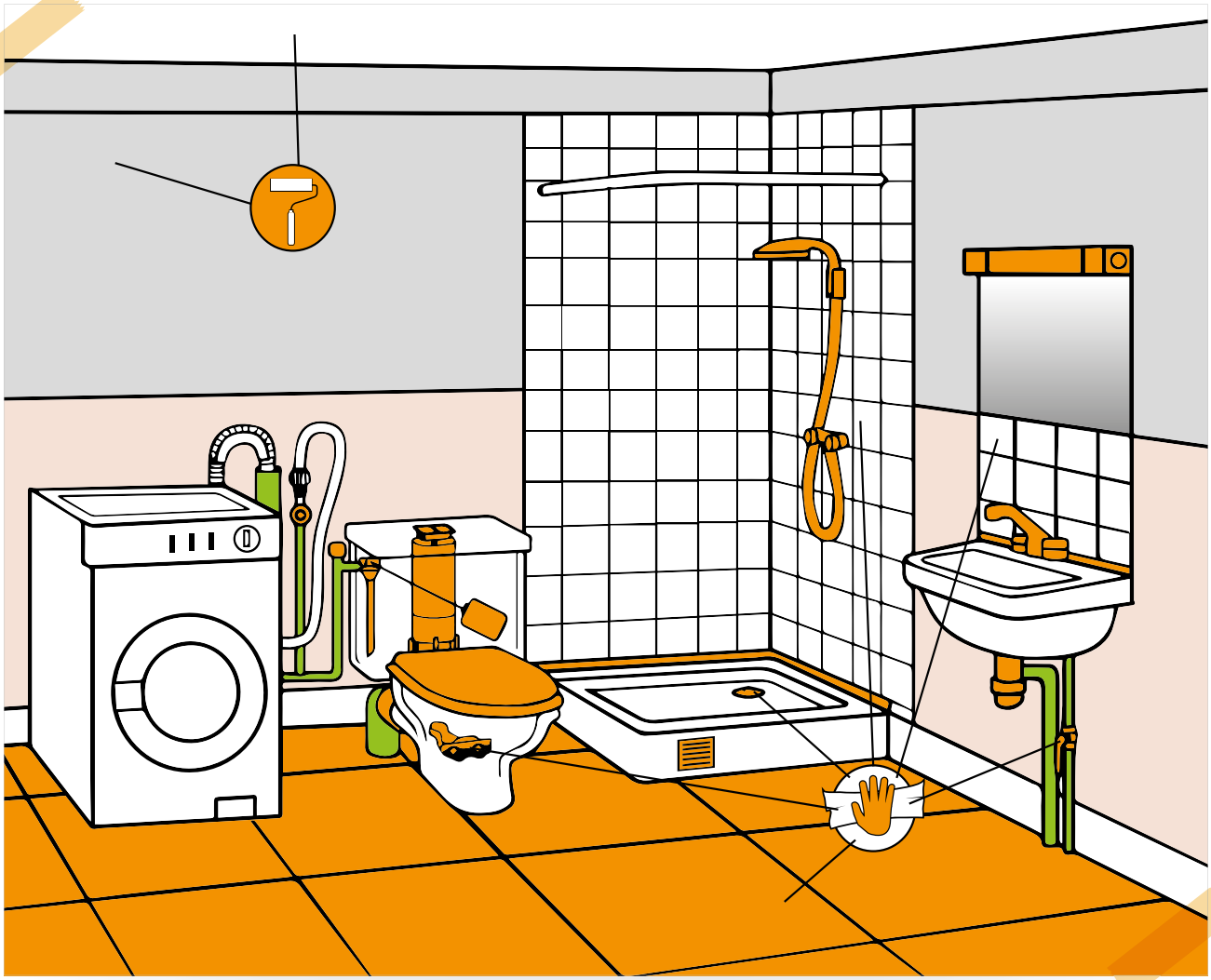


## LA BOÎTE AUX LETTRES

La clé et le mécanisme des boites aux lettres sont à la charge du locataire.


Reproduction strictement interdite

# LA SALLE DE BAIN



## Conseils

Lorsque les robinets fuient, inutile de les serrer à fond. Il est beaucoup plus efficace de changer les joints. Une fuite dans le réservoir des WC ou sur le robinet de la douche, c'est beaucoup d'argent gaspillé !

## Questions/réponses

• *Le robinet fuit, ça goutte ?*

La réparation est à la charge du locataire

• *Le flexible de douche est cassé ?*

Il s'agit d'un problème locatif, donc à votre charge. Dans tous les cas de figure, fermer la vanne d'arrêt.

## Plomberie et robinetterie

Vérifiez périodiquement le bon fonctionnement du robinet d'arrêt de l'alimentation d'eau de votre logement.

Contrôlez également le groupe de sécurité de votre chauffe-eau électrique (cumulus) en l'actionnant au moins une fois par trimestre.

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

Nettoyez régulièrement les siphons des lavabos, baignoires et éviers afin d'éviter l'encrassement des évacuations.

>>


Reproduction strictement interdite

## LES WC

### Mécanisme intérieur wc

**Conseils**

*Vérifiez périodiquement le bon fonctionnement du robinet d'arrêt de l'alimentation d'eau de votre WC ainsi que les joints, notamment le joint de pipe de votre système de chasse d'eau.*

**Questions/réponses**

- *J'ai cassé ou ébréché Le lavabo, la douche et le WC*

La réparation est à la charge du locataire.

- *Fuite de la chasse d'eau, le mécanisme de chasse est défaillant ?*

Couper le robinet de la chasse ou la vanne d'arrêt, la réparation est à votre charge.

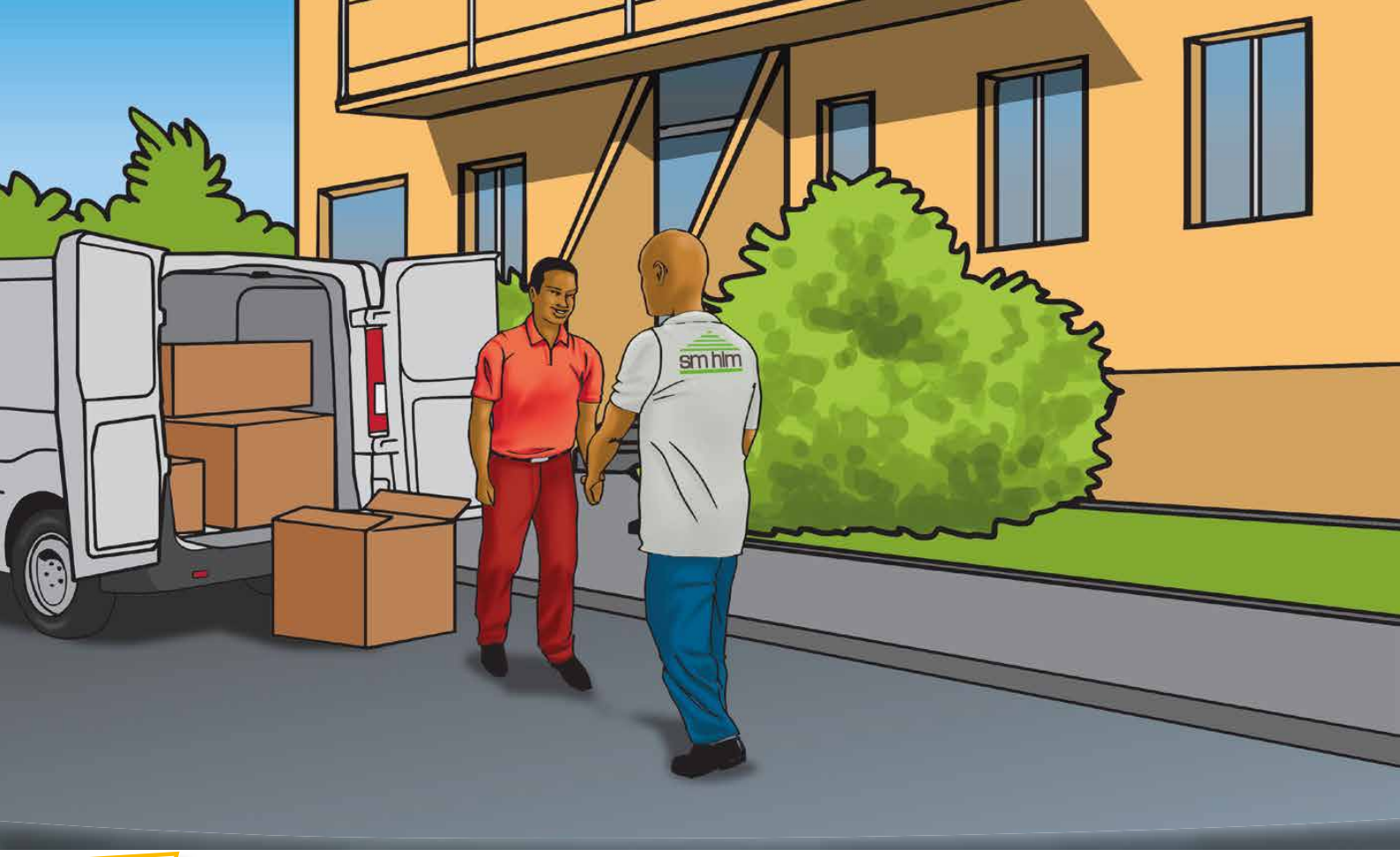
- *Le lavabo, la douche ou le WC sont faïencés ?*

La réparation est à la charge de la SMHLM.

**Robinetterie et chasse d'eau :** Evitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts, en réparant rapidement les chasses d'eau, robinets et les raccords défectueux. 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.

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


Reproduction strictement interdite




# 7. Que faire si vous décidez de déménager ?

**Prévenez en temps utile**

- **Conformez-vous à la réglementation :** elle vous indiquera le délai de préavis*. N'oubliez pas de joindre le justificatif correspondant à votre situation, en cas de demande de réduction de préavis.
  www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168.

- Dès que vous connaissez la date de votre départ, **prévenez la SMHLM par lettre recommandée avec accusé de réception**.

- **Tous les titulaires du bail doivent signer le courrier.**

- Si vous n'adressez pas votre lettre de départ dans les temps, la société pourra vous faire payer la location jusqu'à la fin du délai de préavis, même si vous êtes parti(e) avant.

>>


Reproduction strictement interdite

## Etat des lieux de sortie

Dès réception de votre courrier, la SMHLM vous précisera les démarches à accomplir pour l'état des lieux sortant et la remise des clés. La comparaison de cet état des lieux avec celui établi lors de votre arrivée permettra, si nécessaire, de fixer le montant des réparations restant à votre charge. La SMHLM assumera les réparations liées à un usage normal du logement et à sa vétusté.

Si vous souhaitez connaître, à l'avance, le montant approximatif des travaux qui seront à votre charge, vous pouvez prendre rendez-vous avec le concierge pour une visite-conseil quelques jours avant l'état des lieux.

Si une des parties s'oppose à l'établissement de l'état des lieux, l'intervention d'un huissier de justice se fera aux frais partagés de la SMHLM et du locataire.

## Remboursement de votre dépôt de garantie

**Le dépôt de garantie vous sera remboursé, déduction faite des éventuelles réparations à votre charge, conformément à la règlementation en vigueur.**

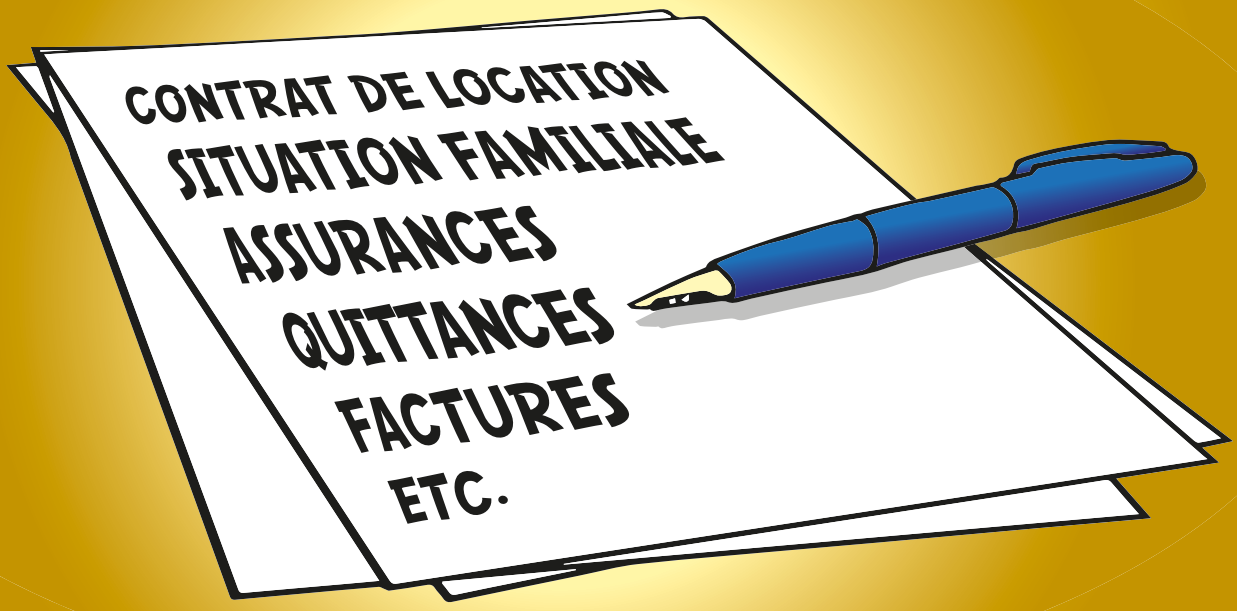
***En aucun cas, cela ne vous dispense de payer votre dernier mois de loyer.***

## Quelles sont les autres formalités ?

Conformément à la législation, vous devez faciliter la visite de votre logement. Demandez aussi la fermeture de vos compteurs individuels et informez de votre nouvelle adresse la CAF, EDF, le service des Eaux, etc.

Adressez à la SMHLM la quittance de votre taxe d'habitation (art. 1686 du code général des impôts).


Reproduction strictement interdite




# 8. Bien gérer ses documents administratifs

## Les changements de situation familiale

### *Mariage*

Fournir la copie du Livret de famille ou de l'Acte de naissance intégral.
Le conjoint devient automatiquement cotitulaire du droit au bail.

### *Concubinage*

Une fois l'Avenant au contrat cosigné par les concubins, ces derniers deviennent cotitulaires du bail. Pour les bénéficiaires de l'Aide au logement, fournir une Notification prouvant que la nouvelle situation est connue de la C.A.F.

### *Divorce ou Séparation de corps*

Fournir la copie du Jugement définitif et celle du Livret de famille comportant la transcription de la dissolution du mariage. C'est seulement à réception de ces pièces que le bailleur peut changer les termes du bail (l'Ordonnance de non-conciliation ou les attestations d'avocat ne suffisent pas). Le conjoint maintenu dans les lieux sera convoqué pour signer un Avenant au bail.

### *Séparation des concubins cosignataires*

Le concubin qui s'en va doit donner congé au bailleur, par écrit.
Le concubin qui reste sera convoqué pour signer un Avenant au bail en cours.

### *Décès du locataire en titre*

Le conjoint marié ou pacsé, le concubin cosignataire ou notoire bénéficient du maintien dans les lieux qui sera officialisé par la signature d'un Avenant au contrat.

*N.B. : Les enfants occupant le logement n'ont pas systématiquement droit au maintien.*

>>


Reproduction strictement interdite

### *Départ du locataire en titre*

Un locataire qui part n'a pas le droit de proposer de successeur (parent, ami ou allié) même si la personne habitait les lieux => cette tierce personne est occupante sans droit ni titre.
Le locataire peut demander le maintien de l'occupant mais c'est la SMHLM qui décidera en dernier ressort.

**DANS TOUS LES CAS, un courrier accompagné des pièces justificatives devra être adressé au bailleur.**

## Le prélèvement automatique

Le formulaire d'autorisation de prélèvement des loyers est disponible auprès du concierge ou à l'accueil de la Société. Un Relevé d'Identité Bancaire doit obligatoirement être joint. Sauf demande particulière, le prélèvement prendra effet le mois suivant son enregistrement.

## Les déclarations de sinistre

En cas de sinistre (dégâts des eaux, incendie, chute …) une déclaration doit être adressée à l'assureur du locataire. Le locataire informera également le bailleur qui fera une déclaration et/ou prendra des mesures conservatoires, si nécessaire.

## Conservation des documents administratifs

Vous devez conserver et être en mesure de présenter certains documents administratifs.
Nous vous en rappelons la liste et la durée légale de conservation, par thème :

| LOGEMENT | |
|---|---|
| Contrat de location, état des lieux, quittances de loyer | durée de la location + 3 ans |
| Factures d'électricité, d'eau | 5 ans |
| Factures téléphonie (fixe et mobile) et internet | 1 an |

| ASSURANCES | |
|---|---|
| Contrat | durée du contrat + 2 ans |
| Assurance-vie | 10 ans |
| Quittances, avis d'échéance, courriers de résiliation, preuves du règlement | Date du document + 2 ans |
| Dommages corporels | 10 ans |

| BANQUE | |
|---|---|
| Chèques bancaires à encaisser | 1 an 8 jours |
| Contrat de prêt (immobilier et consommation) et autres justificatifs | 2 ans (à compter de la dernière échéance) |
| Relevés de compte, talons des chéquier | 5 ans |

| EVENEMENTS FAMILIAUX | |
|---|---|
| Actes d'état civil | durée de la location + 3 ans |
| Avis de versement d'allocations familiales | 5 ans |
| Jugement de divorce, jugement d'adoption | toute la vie |
| Contrat de mariage, livret de famille | toute la vie |
| Acte de reconnaissance d'un enfant | toute la vie |

| VIE PROFESSIONNELLE | |
|---|---|
| Bulletins de salaire, contrats de travail, certificats de travail | Jusqu'à la liquidation de la retraite |
| Attestation Assedic ou Pôle emploi | Jusqu'à l'obtention de l'allocation chômage |
| Echéances allocations chômage | 3 ans |
| Bulletins de paiement de la pension de retraite | toute la vie |

| TAXES ET IMPÔTS | |
|---|---|
| Impôts sur le revenu | 3 ans (à compter de l'année qui suit l'année d'imposition) |


Reproduction strictement interdite