



GUIDE D'ACCUEIL DU **LOCATAIRE**



Brivehabitat
un engagement solidaire



VOS AGENCES



Agence Nord - Rivet
 Bâtiment Cocteau
 Place des Arcades
 19100 Brive-la-Gaillarde
 Tél : 05 55 87 98 62



Agence Ouest - Tujac
 2, rue Jules Romain
 19100 Brive-la-Gaillarde
 Tél : 09 71 00 01 95



Agence Est - Chapélie
 2, rue André Messager
 Place Mandela
 19100 Brive-la-Gaillarde
 Tél : 09 71 00 01 90



1. VOTRE ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT _____	5
● La signature du contrat de location _____	6
● Le dépôt de garantie _____	6
● L'assurance du logement _____	6
● L'état des lieux _____	7
● Les fournisseurs d'énergie _____	7
2. LA VIE DANS LE LOGEMENT _____	8
● Le loyer et les charges _____	9
- Le règlement des loyers	
- Les charges locatives	
- Les aides au logement	
- Les enquêtes obligatoires	
- Les difficultés de paiement	
● Votre situation familiale change _____	10
● Entretien et réparations _____	11
- Conseil d'entretien	
- Réparations : à la charge de qui ?	
- Consignes de sécurité (incendie, inondation, électricité, gaz, ascenseur)	
● Vivre en bon voisinage _____	15
- Le cadre de vie	
- Le bruit	
- Les animaux	
● Les éco-gestes _____	16
- Les déchets ménagers	
- L'électricité et le chauffage	
- L'eau	
- L'aération	
- Les appareils électroménagers	
3. VOTRE DÉPART DU LOGEMENT _____	19
● Le congé de logement _____	20
● La durée du préavis _____	21
● Le pré-état des lieux _____	21
● L'état des lieux sortant _____	22
● Le solde de tout compte _____	22
● Autres démarches _____	22
4. ANNEXES _____	23
● Vos interlocuteurs _____	24



Jean-Pierre Tronche
Président
de Brive Habitat

Bienvenue à Brive Habitat.

Au nom du Conseil d'Administration et du personnel de l'Office, je vous souhaite la bienvenue.

Nous avons souhaité concevoir ce livret d'accueil afin de faciliter l'ensemble de vos démarches à chaque stade de votre vie de locataire, de l'arrivée à la vie dans le logement et aux formalités de départ.

Outre les informations administratives indispensables entre votre bailleur et vous locataire de Brive Habitat, il nous est apparu essentiel de communiquer sur les droits et devoirs des locataires tout au long de ce livret.

Brive Habitat est très attaché à la qualité de service de proximité qui vous est rendue. Nos trois agences sont réparties sur l'ensemble du territoire de Brive et constituent le lien essentiel entre nous et vos attentes.

Vos représentants élus et notre journal Loc Info vous tiendront également au courant de l'actualité de votre bailleur.

Enfin, je ne peux que vous encourager à visiter notre appartement pédagogique situé 40, rue Jean-Baptiste Toulzac qui vous apprendra les bons réflexes en terme de gestion d'énergie et d'éco gestes à avoir au sein de votre habitat et à devenir éco-locataire !

Je vous souhaite une bonne installation dans votre logement.

1 /

VOTRE ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT



● La signature du contrat de location

Avant l'entrée dans les lieux, vous signez un contrat de location (également appelé bail) qui précise notamment le montant du loyer et des provisions de charges locatives, du dépôt de garantie ainsi que la superficie de votre logement. Ce document fixe également les droits et les devoirs du locataire et du bailleur.

Il est important de le conserver précieusement pendant toute la durée de votre séjour dans le logement.

● Le dépôt de garantie

Lors de la signature du bail, vous effectuez le versement d'un dépôt de garantie. Il a pour objet d'assurer l'exécution de vos obligations locatives jusqu'à la fin du contrat. Son montant correspond à un mois de loyer brut (hors charges locatives) + le cas échéant les annexes. Il vous est restitué à votre départ après déduction des sommes éventuellement dues (réparations locatives, frais de poursuite, régularisation des charges...)

ActionLogement 

IL EXISTE DES AIDES POUR LE PAIEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE :

- **LOCA-PASS** : concerne les salariés du secteur privé non-agricole (y compris saisonniers et retraités depuis moins de 5 ans) et les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi ou les étudiants boursiers. + d'infos sur : www.actionlogement.fr/l-avanceloca-pass

- **FSL** : concerne les personnes ayant des revenus précaires. Cette aide est attribuée sous condition de ressources. + d'infos sur : www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F1334

● L'assurance du logement

Il est obligatoire de souscrire une assurance pour votre logement. Si vous n'êtes pas assuré, en cas de sinistre, vous supportez le coût des travaux de remise en état de votre logement ou du bâtiment et vous n'êtes pas dédommagé pour la perte de vos biens personnels.



Vous assurer est important : le défaut d'assurance est un motif de résiliation du bail.

> Vous devez fournir une attestation d'assurance :

- à votre entrée dans le logement, au plus tard lors de l'état des lieux entrant
- à chaque renouvellement de votre contrat d'assurance ou à la souscription d'un nouveau contrat

> conseils de BRIVE HABITAT :

- Veillez à inclure votre garage, cave et cellier dans votre contrat d'assurance
- Il est aussi important de souscrire l'option responsabilité civile qui couvre les accidents que vous, votre famille ou votre animal pouvez causer.

> Comment vous assurer ?

Il vous appartient de choisir la compagnie auprès de laquelle vous souhaitez souscrire votre contrat. Nous vous conseillons d'en consulter plusieurs pour retenir celle qui vous proposera les meilleures conditions.

> Que faire en cas de sinistre ?

Vous avez 5 jours pour déclarer auprès de votre assureur le sinistre survenu dans votre logement que vous en soyez responsable ou non.

Pensez également à avertir Brive Habitat.

● L'état des lieux

Effectué en votre présence par un chargé d'état des lieux de Brive Habitat lors de votre entrée dans le logement, ce constat décrit avec détail, pièce par pièce, l'état de l'appartement ou de la maison que vous allez occuper, de ses équipements et de ses annexes. Il servira de support comparatif à l'état des lieux de sortie qui sera réalisé au moment de votre départ.

Un état des lieux définitif est effectué 30 jours après votre installation dans le logement afin de signaler les anomalies constatées depuis votre arrivée.

Il est donc important de le conserver toute la durée du bail.

● Les fournisseurs d'énergie

> **Électricité, gaz :**

Depuis le 1^{er} Juillet 2007, tout locataire dispose du libre choix concernant son fournisseur d'énergie. **Il vous appartient de prendre contact avec le prestataire de votre choix pour souscrire un abonnement.**

Les références « Point de livraison électricité » (PDL) et « Point de comptage Énergie-gaz » (PCE) vous ont été communiquées à la signature de votre contrat de location, pour préparer votre installation et éviter l'interruption de fourniture d'énergie.

La liste des distributeurs d'énergie est consultable sur le site : www.cre.fr

> **L'eau :**

Dans le cas où la fourniture d'eau n'est pas comprise dans vos charges, il vous appartient de prendre contact avec le fournisseur local dont les coordonnées vous ont été données lors de la signature de votre bail.

> **Téléphone, internet :**

L'ouverture d'une ligne téléphonique, d'un accès internet est une démarche individuelle et personnelle auprès des opérateurs.

2 / LA VIE DANS VOTRE LOGEMENT



● Le loyer et les charges

Le loyer est calculé en multipliant la surface utile ou surface corrigée de votre logement par un prix au m² qui évolue au fil des années. Le loyer est réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la réglementation.

> Le règlement des loyers :

Le loyer est à payer chaque mois, à terme échu (une fois le mois terminé). Vous avez jusqu'au 10 du mois suivant pour faire votre règlement (05 55 87 98 50 pour tout renseignement).

Payer son loyer est une obligation : plusieurs moyens sont possibles. Vous pouvez payer votre loyer par prélèvement automatique ou bien par chèque, espèces, cartes bancaires à BRIVE HABITAT tous les après-midis et à la TRESORERIE PRINCIPALE située 8, rue Carnot 19100 BRIVE.

> Les charges locatives :

Chaque mois, BRIVE HABITAT facture des provisions de charges (chauffage, eau, consommations liées à l'entretien des parties communes (nettoyage, ascenseur, ...), des impôts et des taxes (ordures ménagères).

Ces charges sont révisables périodiquement et justifiées annuellement.

Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie.

> Les aides au logement :

Versées par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou la MSA (Mutualité Sociale Agricole), les APL (Aides Personnalisées au logement) ou les AL (Allocation Logement) ont pour vocation de permettre à toute famille de bénéficier d'un logement à un coût tenant compte de ses ressources.

Pensez à déposer un dossier à la CAF ou la MSA afin de connaître vos droits.

Les aides au logement sont directement versées à BRIVE HABITAT. Le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (tiers payant).

L'absence de réponse entraîne l'application d'un SLS et de frais.

> Les enquêtes obligatoires :

L'État impose à BRIVE HABITAT la réalisation d'enquêtes auprès de nos locataires (Loi du 4 Mars 1996) :

- L'enquête de supplément de loyer de solidarité (SLS)

L'obtention d'un logement social est soumise au non dépassement des plafonds de ressources. Cependant, en cours de vie du contrat, le bailleur a l'obligation de vérifier les ressources. « Une enquête SLS » est adressée aux locataires qui doivent compléter alors le questionnaire et le retourner avec les justificatifs réclamés.

- L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS)

Tous les 2 ans, un questionnaire incluant des éléments nécessaires à la production de statistiques est transmis à tous les locataires qui doivent le restituer complet.

> Les difficultés de paiement :

Si vous rencontrez des difficultés d'ordre professionnel ou personnel susceptibles de vous occasionner des retards de paiement, mettez-vous rapidement en contact avec le service de prévention des retards de loyers de BRIVE HABITAT.

Ils vous aideront à trouver la solution la plus adaptée à votre situation.

>>> LE NON PAIEMENT DE VOTRE LOYER RISQUE D'ENTRAÎNER UNE PROCÉDURE DE RESILIATION DE BAIL (FRAIS D'HUISSIER À VOTRE CHARGE).

Ne laissez pas la situation s'aggraver.

Nos équipes sont à votre écoute. Ensemble, nous analyserons la situation et trouverons la solution qui vous est la mieux adaptée. D'autres organismes peuvent également vous aider : les services sociaux, la Caisse d'Allocations Familiales, ainsi que des associations familiales.

● Votre situation familiale change

Chaque évolution familiale peut modifier vos droits relatifs au logement et les aides qui vous sont versées.

Le bon réflexe est d'informer BRIVE HABITAT.

> Mariage, Pacs, union libre :

Si vous vous mariez, pacsez, ... en cours de bail, pensez à informer BRIVE HABITAT et fournir : le certificat de mariage, de Pacs ou le livret de famille.

> Divorce ou séparation :

Chacune des parties doit informer BRIVE HABITAT par courrier et fournir : la copie de la 1^{ère} page du jugement ou l'engagement de procédure et préciser la personne restant dans les lieux.

> Décès :

Faire parvenir la copie de l'acte de décès.

> Naissance ou adoption :

Faire parvenir l'acte de naissance ou la copie du livret de famille ou le certificat d'adoption.

Vous devez également signaler ces événements à la CAF ou la MSA qui procédera à une nouvelle étude de vos droits (APL, Prestations Familiales).

● Entretien et réparations

> Conseils d'entretien :

BALCON, TERRASSE, LOGGIA

Attention aux écoulements d'eau : évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

>>> LAISSEZ VOTRE BALCON VIDE, CE N'EST PAS UN DEBARRAS !

BOITE AUX LETTRES

Elle est marquée de votre nom par notre chargé technique de secteur. Vous ne devez pas la modifier vous-même ou ajouter des mentions manuscrites.

>>> PRENEZ EN SOIN !

CAVE

Si vous disposez d'une cave, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien.

INSECTES

A la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez le chargé de gestion technique de votre secteur.

FENÊTRES

Vérifiez régulièrement que les rainures d'égouttage et trous d'évacuation d'eau ne soient pas bouchés.

FIXATIONS

Pour fixer des tableaux ou des petits meubles, utilisez des crochets adaptés. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés.

>>> ATTENTION, VOUS DEVREZ REBOUCHER LES TROUS AVANT VOTRE DEPART.

AÉRATION

Pour une bonne hygiène de vie, le renouvellement de l'air de votre logement est nécessaire.

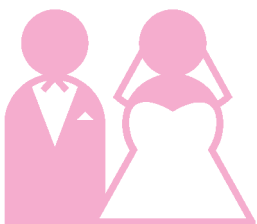
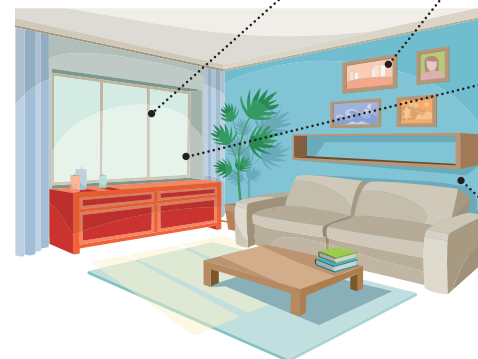
>>> OUVREZ LES FENÊTRES AU MOINS 10 MINUTES PAR JOUR, MEME L'HIVER. Il est formellement interdit d'obstruer les ventilations et nettoyez-les régulièrement.

PAPIERS PEINTS ET PEINTURES

Conservez-les propres et non déchirés. Vous pouvez nettoyer vos peintures avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.

Si vous souhaitez repeindre, utilisez des peintures adaptées aux différents supports (bois, métal, ...) de couleurs neutres.

Avant de coller un nouveau papier peint, RETIREZ L'ANCIEN.



RADIATEURS

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



ROBINETTERIE ET CHASSE D'EAU

Surveillez les fuites (même goutte à goutte) qui augmentent votre consommation d'eau. En cas de problème d'évacuation (lavabos, WC, ...), n'utilisez pas de produits à base de soude caustique, cela attaque les joints et les canalisations.

TOILETTES

Ne jetez pas de détergents ménagers, huiles de friture, sacs plastiques, lingettes, coton, ... dans les WC, cela risquerait d'entraîner l'obturation des conduits et générer des dégâts importants.

THERMOSTAT

La température de chauffage conseillée est de 19° en moyenne. Lorsque vous avez réglé votre thermostat sur la température désirée, vous n'avez plus à y toucher : il tiendra compte de tous les apports en calories (soleil, appareils ménagers, ...) et du refroidissement.



> **Réparation : à la charge de qui ?** : (voir la plaquette *Qui fait quoi ? à l'extérieur du logement*).

> **Consigne de sécurité** : incendie, inondation, électricité, gaz, ascenseur

12

INONDATION

- > si la fuite provient de votre logement, fermez le robinet d'arrêt au compteur.
- > si la fuite provient d'un autre logement, avertissez le locataire concerné
- > si la fuite provient des installations collectives, prévenez BRIVE HABITAT au 05 55 87 98 50 ou votre agence de quartier.



Selon les cas, établissez un constat « Dégâts des eaux » avec votre voisin ou avec BRIVE HABITAT et envoyez-le à votre assureur et à BRIVE HABITAT.

13

EN CAS D'INCENDIE



Il est important de ne pas vandaliser les extincteurs.

SI LE FEU SE DECLARE DANS VOTRE LOGEMENT



Quittez votre logement



Faites sortir les occupants



Fermez bien la porte de la pièce en feu ainsi que la porte d'entrée



Descendez par l'escalier (ne prenez pas l'ascenseur) et ne revenez jamais sur vos pas



Restez à l'extérieur de votre immeuble et attendez les pompiers

URGENCE ET SECOURS

DANS TOUTS LES CAS, PREVEZ IMMEDIATEMENT LES POMPIERS EN APPELANT LE 18 OU LE 112

INFORMATIONS PRATIQUES

Déclaration de sinistre

En cas de sinistre, vous êtes victime ou responsable, vous disposez d'un délai maximum **de 5 jours** pour le déclarer par lettre recommandée à votre assureur.

Ce délai est réduit à **24 heures** pour le vol.

Prévenez aussi rapidement BRIVE HABITAT.

N'oubliez pas que vous devez fournir la preuve du dommage.

Tout acte de vandalisme doit être accompagné d'un dépôt de plainte auprès du Commissariat de Police pour être couvert par votre assureur.

FUITE DE GAZ

en cas d'odeur suspecte :

- fermez le robinet général d'arrivée de gaz et aérez le logement
- n'allumez aucun appareil électrique
- appelez les Pompiers au 18 et Urgence EDF au 0800 47 33 33
- sortez rapidement de votre logement



IL EST STRICTEMENT INTERDIT D'UTILISER ET D'ENTREPOSER DES BOUTEILLES DE GAZ DANS VOTRE LOGEMENT, GARAGE OU PARTIES COMMUNES SOUS PEINE DE RÉSILIATION DE BAIL.

ELECTRICITÉ

Il ne faut pas modifier l'installation électrique de votre logement.

Vous êtes responsable de l'utilisation que vous en faites.

- vérifiez régulièrement le bon état des prises de courant et des fils de vos appareils électriques
- n'utilisez jamais d'appareils électriques les mains ou le corps mouillés
- ne bricolez jamais l'installation électrique (ajout de prise,...)
- limitez les prises multiples qui ont tendance à chauffer



PARABOLE EN REGLE !

Toute installation de parabole doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de BRIVE HABITAT, aucune fixation, étai ou perçage ne doit être effectué sur le bâti, pour des raisons de sécurité.

Vivre en bon voisinage

Vous avez tous envie de vivre dans un environnement agréable et tranquille. Pour cela, quelques règles simples s'imposent à tous.



> Le cadre de vie :

- Quelques gestes simples peuvent contribuer à un résultat bénéfique pour la collectivité.
- vérifiez à la propreté de son logement et des espaces communs, ainsi qu'à la bonne tenue des balcons et terrasses
 - ne rien jeter par les fenêtres
 - ne pas dégrader les bâtiments ou leurs abords
 - évitez l'étendage abusif de linge à l'extérieur des logements
 - ranger les poussettes et deux roues dans les locaux prévus à cet effet
 - garer correctement son véhicule et respecter la signalisation en vigueur
 - laisser toujours libre les accès réservés aux moyens de secours (pompiers, urgences, ...).
 - ne pas stocker des effets personnels ou entreposer des sacs poubelles sur les paliers

> Le bruit :

Les bruits de voisinage perturbent la vie de tous.

Tout acte ou comportement susceptible de gêner dans leur tranquillité les voisins à toute heure du jour ou de la nuit et en particulier entre 22 heures et 7 heures est interdit et passible d'une amende.



- il est interdit d'écouter la radio, TV, chaîne stéréo à un volume trop élevé
- utiliser des appareils électro-ménagers à des horaires inadaptés
- d'occasionner des bruits intempestifs (claquements de portes, fenêtres, chutes d'objets, ...).
- de pratiquer des travaux de bricolage avec des appareils bruyants le soir et les week-ends.

En cas de nécessité, en informer ses voisins.

- vous êtes responsable de vos enfants et des personnes que vous recevez, des nuisances et des dégradations qu'ils peuvent causer.



une procédure judiciaire pour résiliation de bail peut-être déclenchée en cas d'incivilités manifestes et récurrentes.

Les locataires sont responsables du comportement de leurs animaux de compagnie.



> Les animaux :

- selon la Loi du 06/07/1999, la présence de chiens de 1^{ère} catégorie (Pit-Bull, Mastiff, ... et autres « chiens d'attaque » est interdite dans les logements ainsi que leur vagabondage dans les parties communes des immeubles. De plus, en application de la loi du 20/06/2008, les propriétaires de chiens de 2^{ème} catégorie (Rottweiler... et autres « chiens de garde et de défense ») doivent obligatoirement obtenir un permis de détention.

- à l'extérieur des logements, tous les chiens doivent être tenus en laisse et leurs déjections doivent être ramassées.
- les chiens de 2^{ème} catégorie doivent être muselés.
- la possession d'animaux ne doit pas causer de troubles (aboiements, cris, ...) ni de problème d'hygiène dans les logements et parties annexes (balcon).
- les locataires doivent accompagner leurs animaux dans leurs sorties, en cas de non-respect, vous encourez une amende pour divagation d'animal (150 euros).

INFORMATIONS PRATIQUES

Citoyenneté

Votre immeuble est un lieu où l'entraide, la solidarité et la convivialité peuvent prendre vie.

Pensez à vous renseigner sur les représentants de locataires, les associations de quartiers (en contactant la Mairie de BRIVE 05 55 18 16 39 ou auprès de BRIVE HABITAT 05 55 87 98 50)

Service de la Vie Associative de l'Hôtel de Ville de BRIVE
7, passage des Doctrinaires
BP 80433 - 19312 BRIVE Cedex / Tél : 05-55-18-18-19



16

● Les Eco-gestes

> Les déchets ménagers :

Des locaux et des containers enterrés sont à votre disposition pour déposer vos déchets.

- pratiquez la collecte sélective : près de chez vous, des lieux de collecte facilitent votre démarche : verre, papier, carton, plastique
- pour les encombrants (meubles, pneus, électro-ménagers, ...), ayez le réflexe déchetterie.

INFORMATIONS PRATIQUES

Site web :
allo-dechetterie.com

DECHETTERIE BRIVE
Avenue Léo Lagrange
19100 BRIVE
Tél : 05 55 84 87 48

DECHETTERIE DONZENAC
19270 DONZENAC
Tél : 05 55 85 67 64

DECHETTERIE MALEMORT
Z.A. La Rivière
19360 MALEMORT
Tél : 05 55 92 07 18

DECHETTERIE USSAC / Bouynat
19270 USSAC
Tél : 05 55 23 25 93

DECHETTERIE COSNAC
Z.A.C. de Montplaisir
19270 COSNAC
Tél : 05 55 23 69 86

> L'électricité et le chauffage :

Ils représentent les plus gros postes de consommation d'énergie dans votre budget.

Par des gestes simples et une bonne utilisation des équipements, vous pouvez réaliser des économies.

- remplacer vos ampoules par des « basses consommations ».
- Pour la même luminosité, elles consomment 5 fois moins de courant et durent 8 fois plus longtemps.

N'oubliez pas d'éteindre la lumière en sortant d'une pièce !

- adaptez la température de chaque pièce : 19° C dans le séjour, 22° C dans la salle de bains lors de votre toilette, 16° C dans les chambres.

- réduisez les pertes de chaleurs : la nuit, fermez volets et rideaux.

- en cas d'absence prolongée (48h ou plus) mettez votre chauffage au plus faible.



> L'eau :

Il existe de nombreuses manières de réduire votre consommation

- pensez à fermer correctement les robinets (un robinet qui goutte consomme 5 à 20 m³/an).

Le prix moyen pour 1 m³
(1000 litres) d'eau
est de 4.58 euros.
Le prix de l'eau varie
selon les communes.

- préférez les douches (30 à 60 litres) aux bains (150 à 200 litres).

- buvez l'eau du robinet ! Elle fait l'objet de contrôles de qualité réguliers et rigoureux et coûte 100 à 200 fois moins chère que l'eau en bouteille.

- détectez les fuites d'eau (WC).



17

> L'aération :

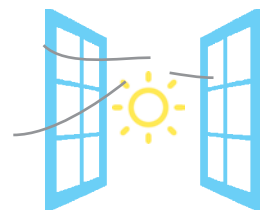
Il est nécessaire d'aérer régulièrement pour assainir son environnement.

L'air intérieur est souvent plus pollué que l'air extérieur !

Pour votre santé :

- aérer votre logement chaque jour (10 minutes suffisent : été comme hiver)

Une bonne ventilation permet d'éviter l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissures.



> Les appareils électro-ménagers :

- ne laissez pas en veille vos appareils électro-ménagers : un téléviseur consomme autant d'énergie en veille qu'en marche !



- pensez à dégivrer votre réfrigérateur et votre congélateur : une couche de givre de 3 mm entraîne une surconsommation de courant pouvant atteindre 30%.

- choisissez vos appareils en fonction de l'étiquette d'énergie.

En achetant un modèle signalé par la lettre A, vous divisez la consommation de votre réfrigérateur ou de votre congélateur par 3 ou plus. Cette étiquette figure aussi sur les lave-linge, lave-vaisselle et sèche-linge.



- dans une machine à laver, le lavage de linge à 30° C consomme 3 fois moins d'énergie qu'un lavage à 90° C.

3 /

VOTRE DÉPART DU LOGEMENT



> Le congé du logement

Lorsque vous décidez de quitter votre logement, vous devez adresser votre congé à BRIVE HABITAT par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre.



ATTENTION !
Privilégier la voie postale.
Sachez que votre préavis débute
le jour de réception de votre courrier.

Modèle de courrier :

Nom et Prénom
Adresse
N° de tél

Date

BRIVE HABITAT
49, rue Poncelet
19100 BRIVE

Madame, Monsieur,

Je vous informe de mon intention de quitter le logement (adresse)
que j'occupais jusqu'ici.

Conformément à la législation en vigueur, mon préavis est d'une
durée de (nombre de mois).

Mon contrat prendra donc fin le (date précise).

Restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Madame,
Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Signature

20

> La durée du préavis

Le locataire peut donner son congés à tout moment, il est de 3 mois, toutefois, il peut être ramené à 1 mois (préavis réduit) accompagné d'un justificatif dans les cas très précis ci-dessous :

- obtention du 1^{er} emploi (CDD ou CDI).
- mutation professionnelle (sans contrainte de distance).
- perte de son emploi (licenciement, rupture conventionnelle, fin CDD ou intérim).
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (sans contrainte de distance).
- bénéficiaire du RSA ou AAH.
- état de santé (constaté par un certificat médical justifiant un changement de domicile), peu importe l'âge.
- un locataire qui se voit attribuer un logement social.
- logement situé en zone tendue (demande plus forte que l'offre).

A SAVOIR :

Un locataire qui effectue un préavis de 3 mois, sans savoir qu'il avait droit au préavis réduit, et qui s'en rend compte après la fin de son préavis, ne peut se retourner contre son ancien bailleur au motif que celui-ci aurait dû l'informer de ses droits.



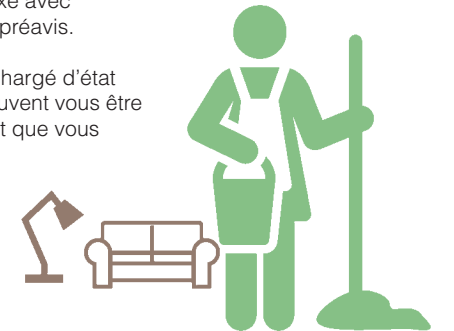
ATTENTION !
Ne sont pas considérés comme des pertes d'emploi :
- la démission,
- le changement de profession,
- le départ à la retraite.

> Le pré-état des lieux

Vous devez laisser un appartement en bon état d'entretien et de propreté.

Un rendez-vous de visite conseil (ou pré-état des lieux) sera fixé avec un de nos chargés d'état des lieux ce, dès réception de votre préavis.

Pour éviter une facture parfois trop lourde à votre charge, ce chargé d'état des lieux évaluera les éventuelles réparations locatives qui peuvent vous être réclamées et vous conseillera sur les travaux de remise en état que vous pourrez effectuer vous-même.



ATTENTION !
La visite pré-état des lieux est effectuée alors que vos meubles sont encore en place.
Il est possible que des réparations complémentaires apparaissent lors de l'état des lieux de sortie (logement vide).

21

> L'état des lieux sortant

L'état des lieux de sortie est un constat de l'état de votre logement et de ses annexes, établies entre vous et le représentant de BRIVE HABITAT lors de la remise définitive des clés.



Il décrit l'état de votre logement au moment de votre départ, il sera comparé avec l'état des lieux d'entrée si ce constat laisse apparaître des réparations locatives à votre charge. C'est sur cette base que sera calculée l'éventuelle imputation de réparations locatives ; celles-ci seront calculées en fonction d'une grille de vétusté qui tient compte de votre temps de présence dans le logement.

Le document est daté et co-signé par les deux parties (vous et le représentant de BRIVE HABITAT). Un exemplaire vous sera envoyé à votre nouvelle adresse communiquée obligatoirement lors de l'état des lieux sortant.

Toutes les clés, badges d'accès du logement et des annexes (boîtes aux lettres, cave, garage,...) doivent être remis impérativement.



ATTENTION !
L'état des lieux ne sera réalisé que si le logement et les annexes (garage, cellier, cave, ...) sont libres de tous meubles et objets.



ATTENTION !

Si tous les titulaires du contrat ne peuvent être présents, le ou les absents doivent donner procuration par écrit à la personne de leur choix. A défaut, BRIVE HABITAT fera établir un constat d'huissier.

> Le solde de tout compte

A la suite de l'état des lieux, nous établirons votre décompte définitif.

Ce décompte de sortie est établi dans les deux mois qui suivent votre départ.

Il comprend, le remboursement du dépôt de garantie déduction faite des éventuels reliquats impayés, la régularisation de vos charges éventuelles d'eau et/ou de chauffage individuel ainsi que, le cas échéant, les réparations locatives vous incombant.

Le solde de tout compte ne sera effectif qu'après la dernière régularisation de charges qui interviendra l'année suivant l'année de votre départ.

> Autres démarches

Avant de quitter définitivement les lieux, n'oubliez pas de résilier vos abonnements de gaz, d'électricité, (eau s'il y a lieu) et contrats d'assurance.



ATTENTION !
Pensez également à faire suivre votre courrier auprès de la Poste et à communiquer votre nouvelle adresse à BRIVE HABITAT afin que nous puissions vous restituer votre dépôt de garantie.

4 /

ANNEXES



VOS AGENCES :

Agence Ouest - Tujac
2, rue Jules Romain
19100 Brive-la-Gaillarde
Tél : 09 71 00 01 95

Agence Est - Chapélies
2, rue André Messager
Place Mandela
19100 Brive-la-Gaillarde
Tél : 09 71 00 01 90

Agence Nord - Rivet
Bâtiment Cocteau
Place des Arcades
19100 Brive-la-Gaillarde
Tél : 05 55 87 98 62


un engagement solidaire

Le siège de BRIVE HABITAT
49, rue Poncelet
19100 Brive-la-Gaillarde
Tél : 05 55 87 98 50
Fax : 05 55 87 98 51

Nous vous accueillons
du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h00
et de 13h30 à 17h00

Le soir et le week-end, le service
d'astreinte est joignable pour les
urgences techniques GRAVES
au numéro de téléphone suivant :
05 55 87 98 50



**GUIDE D'ACCUEIL
DU LOCATAIRE**