

# Livret du *Locataire*



 **Tarn**  
*Habitat*



• Bienvenue dans votre logement	page 3
• Tarn Habitat en quelques mots	page 4
• Vos contacts à l'Office	page 5
• Vous entrez dans votre logement	page 6
• Loyers et charges	pages 7-8-9
• Les agences de "TARN HABITAT"	pages 10-11
• Assurance	page 12
• Aide Personnalisée au Logement	page 13
• Entretien du logement	pages 14-15
• La sécurité	page 16
• Vivre en bon voisinage	page 17
• Votre situation se modifie	page 18
• Vous déménagez	page 19

# Bienvenue dans votre *Logement*

TARN HABITAT, Office Public de l'Habitat, vous propose ce guide pour vous aider à résoudre les difficultés que vous pourriez rencontrer et vous apporter les réponses et les conseils dont vous avez besoin pour faciliter vos démarches.

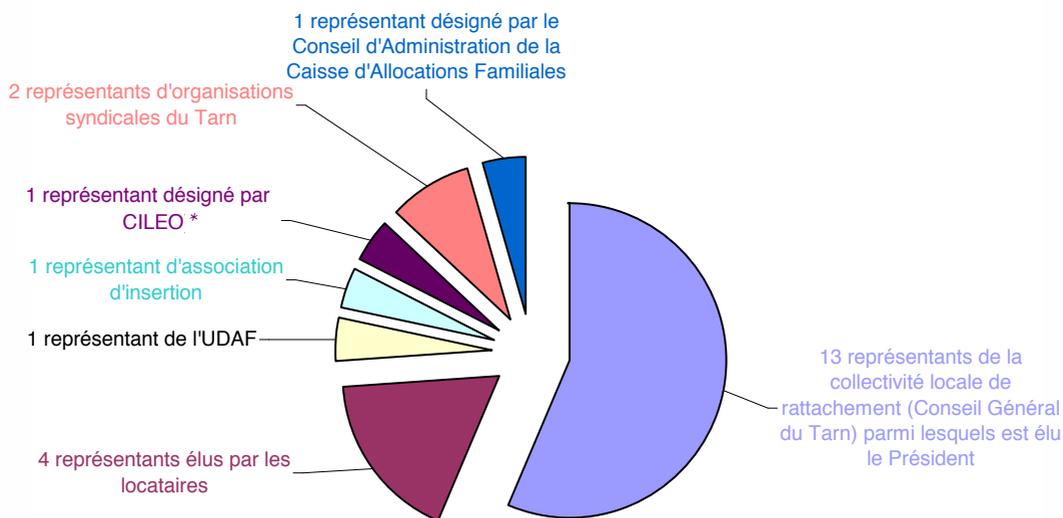
Le Président, les administrateurs, l'équipe de direction et l'ensemble du personnel vous souhaitent un séjour agréable dans votre logement. Votre agence reste à tout moment à votre écoute (voir carte 10-11).



# TARN Habitat

## en *quelques mots*

C'est un Office Public de l'Habitat administré par un Conseil d'Administration. Conformément au décret du 18 juin 2008, il est composé de 23 membres.



\*CILEO : organisme collectant la participation des employeurs à la construction.

# Vos contacts à l'Office



## Votre agence

Voir carte pages 10-11



## Réclamations

Contactez votre gardien par téléphone du lundi au vendredi,  
Renvoyez votre gardien à ses heures de permanence à la loge,  
Contactez ou se rendre à votre agence Tarn Habitat du lundi au vendredi midi.



## Ascenseur :

SCHINDLER :

0825 000 365

24/24h - 7/7j



## Chauffage

En période de chauffe, appeler les numéros de téléphone indiqués sur votre avis d'échéance.



## Réseau d'eau (fuite importante) :

Votre gardien ou Tél. : 05 63 38 71 34 de 17h15 à 8h00 le lendemain matin et le week end.



# Vous entrez dans votre *Logement*

À l'entrée dans votre nouveau logement, un certain nombre de démarches sont à effectuer :

## **Contrat de location :**

Vous signez un contrat de location. Lisez-le attentivement et conservez-le avec ses annexes parmi vos papiers importants. C'est un document qui vous engage comme il engage l'organisme. Il fixe les droits et obligations réciproques. Il est complété par un règlement intérieur.

## **Dépôt de garantie :**

Vous l'avez payé à la signature du contrat de location. Il représente 1 mois de loyer hors charges. Il est affecté au logement et est destiné à garantir vos obligations en tant que locataire. Lorsque vous déciderez de quitter votre logement, la somme vous sera rendue dans les 2 mois suivant la date de votre départ, déduction faite de ce qu'il vous restera à devoir à l'organisme : réparations locatives, loyers, provision pour charges et autres d'us.

## **Etat des lieux entrant :**

Il est établi contradictoirement en votre présence et celle d'un représentant de l'organisme. Vous pourrez demander à ce qu'il soit complété en ce qui concerne les éléments de chauffage dans le mois qui suit le 1er période de chauffe. Un exemplaire de cet état des lieux, signé par les 2 parties, vous sera remis. Conservez-le soigneusement, il a une valeur juridique. Il témoignera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

## **N'oubliez pas de prendre contact avec :**

- Un fournisseur d'énergie (électricité, gaz) pour l'ouverture des compteurs,
- le service des eaux,
- la caisse de sécurité sociale,
- la Caisse d'Allocation Familiales,
- la Poste, pour signaler votre changement d'adresse, etc.



# Loyers et charges

Ils sont payables tous les mois dès réception de votre avis d'échéance.



Que couvre votre loyer ?



Comment est calculé votre loyer ?

Le montant du loyer est fixé en multipliant la surface corrigée ou la surface utile de votre logement, par un taux au mètre carré qui évolue au fil des années.

Un décompte du loyer et charges vous est remis en même temps que le contrat de location.

Le loyer est réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par la réglementation pour assurer l'équilibre de la gestion de l'Organisme.

- le remboursement des emprunts contractés par l'Organisme pour acheter le terrain et construire le logement,
- les 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 supportés par l'Organisme,
- le supplément de loyer de solidarité : (somme dont sont redevables les locataires dont les ressources dépassent les plafonds applicables).



# Loyers et charges



## Les charges :

En plus du loyer, l'Organisme vous demande de payer des charges correspondant à :

- des impôts et taxes : enlèvement des ordures ménagères...
- des consommations liées aux parties communes : nettoyage, espace verts, électricité et eau, ascenseur, etc...
- les charges sont payables par provision mensuelle. Le montant est directement lié à l'évolution du coût de la vie, du prix des services et de l'énergie. La régularisation s'effectue annuellement au cours du 1er trimestre de l'année suivante. Votre décompte annuel des charges vous est adressé personnellement.



## En cas de difficulté pour payer votre loyer :

N'hésitez pas à contacter:

- votre agence (voir carte pages 10-11).
- les services de la Trésorerie :

Téléphone : 05 63 49 59 03

Rencontrez les services sociaux de la commune ou du département qui rechercheront avec vous les aides dont vous pourriez éventuellement bénéficier.

Ne laissez pas votre dette s'aggraver. En ne répondant pas aux appels de votre agence et de la trésorerie, vous vous exposez à faire l'objet de poursuites plus graves et onéreuses pouvant aller jusqu'à la saisie de vos meubles et même l'expulsion.



## Modalités de paiement du loyer :

- Prélèvement automatique : il est effectué le 5, le 10 ou le 15 de chaque mois. Vous pouvez retirer un imprimé auprès de votre agence Tarn Habitat,
- Virement bancaire : démarches à effectuer auprès de votre banque.
- Chèque bancaire ou postal libellé au nom du « Trésor Public », accompagné du volet d'identification de paiement de votre avis d'échéance. A envoyer à la Trésorerie d'Albi Ville et Périphérie, 4-6 Rue des Pénitents à ALBI.
- Carte bancaire : au guichet de la Trésorerie d'Albi Ville et Périphérie, 4-6 Rue des Pénitents à ALBI. (1)
- Paiement en numéraire : au guichet de la Trésorerie d'Albi Ville et Périphérie (1) ou à la Trésorerie la plus proche (dans le département ou hors département). Pour tout renseignement concernant les modalités de paiement vous pouvez contacter la Trésorerie d'Albi Ville et Périphérie au 05 63 49 59 00 (1)Heure d'ouverture des bureaux de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.



**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU TARN**  
 2 rue du Général Gallieni  
 81011 ALBI CEDEX 9  
 Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi  
 De 9h00 à 12h00-de 13h30 à 16h30  
 Le vendredi de 9h00 à 12h00  
 Tél : 05-63-77-81-81  
 Référence bancaire : BDF 30001 60116 C810000000 88

## Avis d'échéance

Extrait de titre collectif évolutaire en application de l'article L. 252 A du livre des procédures fiscales, pris, émis et remis évolutaire conformément aux dispositions des articles R2342-4 et D 3342-11 du code général des collectivités territoriales émis à l'encontre de :

**MME DURAND MICHELLE**  
 25 RUE ATHON  
 ETAGE 3 APPARTEMENT 6919  
 81000 ALBI

No Client : 00314213  
 No Dossier : 0486000401  
 25 RUE ATHON  
 APT 006919  
 81000 ALBI

Conformément au message du mois précédent, l'acompte "entretien des antennes de télévision" est réajusté à 5 € du 8/1/2011 au 31/12/11.  
 À partir de cette date, la télévision : le 8/1/11, le Tarn passera totalement au numérique. A partir de cette date, il ne sera plus possible de recevoir les programmes de télévision par voie analogique.  
 Si vous avez des problèmes, vous pouvez contacter :  
 - le Centre d'appel de "Tous au numérique" : 0970 818 818,  
 - votre Agence Tarn Habitat de 8h00 à 16h30 ou le 06.45.89.54.68 de 16h30 à 22h00.  
 Ce numéro sera en service du 8/1/11 jusqu'au 8/12/11.

Echéance du 01/10/2011 au 31/10/2011		En notre faveur	En votre faveur
Loyer / Indemnité occupation		394,49	
Charges générales		34,10	
Équipement télévisuel		0,56	
Taxe ordures ménagères		10,25	246,97
Versement APL			
		<b>Vous nous devez</b>	
		<b>192,43 €</b>	

Somme due au mois précédent

Total du mois

Loyer  
Acompte de charges

Montant de la dette

Albi, le	Solde antérieur (Sont retenus des paiements effectués)	Mensualité
21/10/2011	0,00 €	192,43 €

Votre prélèvement de 192,43 € sera effectué le 10/11/11

**TARN HABITAT**  
 MME DURAND MICHELLE  
 25 RUE ATHON  
 ETAGE 3 APPARTEMENT 6919  
 81000 ALBI  
 N° Client 00314213  
 N° Dossier 0486000401  
 Échéance octobre 2011  
 Total du mois 192,43€  
 Dette totale 192,43€

Trésorerie ALBI VILLE  
 4-6 rue des Pénitents  
 81005 ALBI CEDEX  
 Tél : 05 63 49 59 03

# Vos contacts : les agences de "Tarn Habitat"

**Agence d'Albi Ouest**  
20, avenue Kellermann  
81 000 Albi  
tél : 05 63 77 86 40

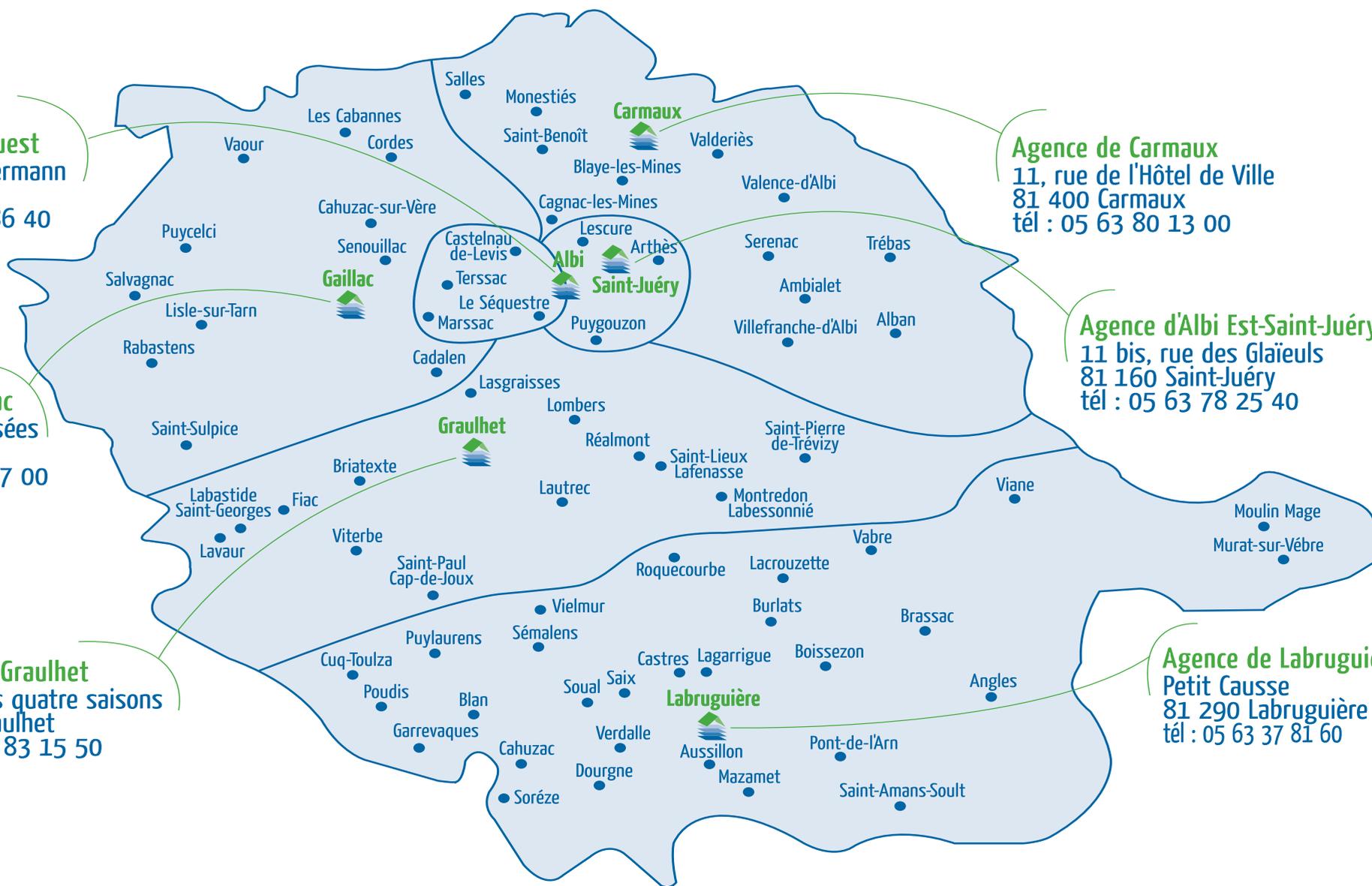
**Agence de Gaillac**  
1, allée des Pensées  
81 600 Gaillac  
tél : 05 63 81 17 00

**Agence de Graulhet**  
10, rue des quatre saisons  
81 300 Graulhet  
tél : 05 63 83 15 50

**Agence de Carmaux**  
11, rue de l'Hôtel de Ville  
81 400 Carmaux  
tél : 05 63 80 13 00

**Agence d'Albi Est-Saint-Juéry**  
11 bis, rue des Glaïeuls  
81 160 Saint-Juéry  
tél : 05 63 78 25 40

**Agence de Labruguière**  
Petit Causse  
81 290 Labruguière  
tél : 05 63 37 81 60



# Assurance

C'est une obligation. La loi vous impose d'être assuré et de payer régulièrement vos primes d'assurances. A défaut votre contrat de location pourrait être résilié pour défaut d'assurance et votre expulsion des lieux prononcée par un juge. Votre assurance est utile en cas de sinistre, incendie, explosion, dégâts des eaux car 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 propres biens sont endommagés, vous serez indemnisé.

**Renouveler chaque année votre assurance. TARN HABITAT vous demandera une attestation et est en droit de résilier votre contrat de location si vous n'êtes pas assuré.**



## Contre quels risques vous assurer ?

Vous devez obligatoirement vous assurer contre : les dommages causés à l'immeuble, aux voisins, par le feu, l'eau et l'explosion, le risque de responsabilité civile.

Votre assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, vos enfants, votre conjoint, une personne que vous employez, votre animal ou un objet vous appartenant, en cas de vol de votre mobilier. A noter qu'un seul contrat d'assurance vous protège contre tous risques : c'est le "multirisque habitation", renseignez-vous !



## Que faire en cas de sinistre ?

Prévenir le plus rapidement possible votre gardien ou celui de permanence, prévenir votre assureur dans un délai maximum de 5 jours (24h en cas de vol), n'oubliez pas que vous devez fournir la preuve des dommages. Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés (factures, certificats de garantie, photos, etc.)

Vous pouvez obtenir des informations gratuites auprès de Centre de Documentation et d'Information de l'Assurance.

CDIA :

26, boulevard Haussman

75009 Paris

Tél. : 01 42 46 13 13

ou contacter votre assureur local.

# Aide *Personnalisée* au *Logement*

## Qu'est-ce que l'APL ?

Le logement que vous occupez est conventionné par l'Etat, vous pouvez demander une APL (Aide Personnalisée au Logement).

L'APL est versée directement par les caisses CAF et MSA à l'Organisme HLM qui déduit la somme de votre loyer. Vous ne payez donc que la différence.

Pour tous renseignements sur les aides, adressez-vous à votre Caisse d'Allocations Familiales.

CAF ALBI - Tél. : 0820 25 81 10  
ou à la Mutualité Sociale Agricole  
MSA d'Albi - Tél. : 05 63 48 40 40

## Comment est calculée l'APL ?

Elle tient compte de vos ressources, de la taille de votre famille et du loyer mensuel sans les charges.



# Entretien du *logement*

À votre arrivée, l'Organisme vous propose un logement en bon état d'usage et de réparation. Une fois locataire, vous êtes responsable du lieu.

## Que faut-il entretenir ?

### Les balcons, terrasses, loggias :

Ecoulement d'eau, éviter tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage des plantes.

### La boîte aux lettres :

Elle est marquée à votre nom par votre gardien et porte le numéro de votre logement.

## Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif : Qui fait quoi ?

### a) Jardins privatifs

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

### b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et d'autres végétaux.

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

Dégorgement des conduits.

### La cave ou le grenier :

Ils doivent être fermés à clé et entretenus au même titre que votre logement.

### Les fenêtres :

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

### Les fixations :

Utilisez toujours des crochets et chevilles appropriés au support pour accrocher quelque chose au mur et pour éviter les dégradations.

### Les moisissures :

Pour prévenir la condensation et l'apparition des moisissures qu'elle peut provoquer, veillez à bien aérer et ventiler les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants : cuisine, salle de bains...

### Les insectes :

En cas de prolifération, notamment pour les blattes, prévenir votre gardien.

### Accepter les visites prescrites :

Afin de garantir votre sécurité, l'hygiène et l'entretien de l'immeuble, des visites périodiques sont prévues par les agents de l'Organisme munis de leur carte professionnelle. Vous en serez informé en temps utiles.

### Radiateurs ou convecteurs :

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.

### Revêtements de sols :

Dalles plastiques, linoléum, carrelages : pas de lavage à grande eau. Moquette : l'aspirateur suffit pour l'entretien courant. Un nettoyage en profondeur doit être effectué périodiquement. Parquets : cirez-les régulièrement.

### VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) :

Ce dispositif assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Veillez à nettoyer régulièrement les grilles d'aération qui ne doivent en aucun cas être obstruées. La hotte aspirante ou le sèche-linge ne doivent jamais être raccordés sur l'installation VMC.

### Papiers peints et peintures :

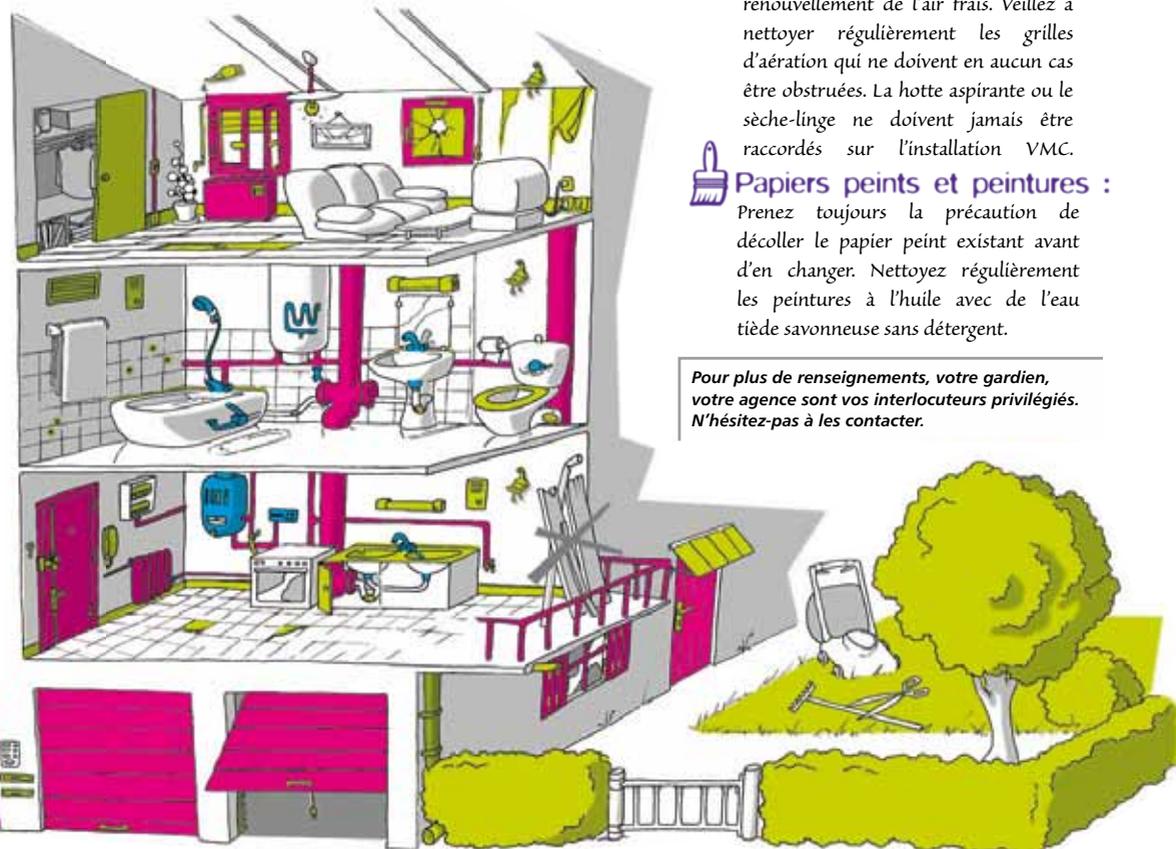
Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer. Nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.

Pour plus de renseignements, votre gardien, votre agence sont vos interlocuteurs privilégiés. N'hésitez pas à les contacter.



En signant votre contrat de location, vous vous êtes engagé à prendre en charge l'entretien courant de votre logement ainsi que certaines petites réparations.

Le schéma ci-contre, vous permettra de distinguer les réparations à votre charge et celles à la charge du bailleur, Tarn Habitat



Entretien du logement

Entretien du jardin privatif

\* Tarn Habitat exécute ou fait exécuter pour le compte des locataires, l'entretien et réparation des chaudières, de l'interphonie, des antennes TV etc... Le coût de ces contrats est récupérable en partie sur les charges.

L'entretien et les réparations visées sur le schéma s'appliquent pour un usage normal des installations. Les dégradations, l'imprudence ou la négligence, entraînent pour le locataire, la prise en charge des réparations.

En cas de non-remise en état, les travaux vous seront facturés au moment du départ de votre logement

# La sécurité

Elle dépend de vous !

Lorsque vous partez quelques temps, fermez bien les robinets d'arrivée d'eau et de gaz. Débranchez les prises TV et antenne, le lecteur de DVD, la chaîne hifi... Vous pouvez également prévenir votre gardien de votre absence et lui donner les coordonnées où il peut vous joindre en cas d'incident.



## Accès au compteur :

Laissez l'accès libre aux différents compteurs, 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.



## Electricité :

Respectez les règlements de sécurité et vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.



## Gaz :

Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles en caoutchouc, changez-les dès qu'ils sont abimés et respectez la date limite d'utilisation qui est inscrite.



## Ascenseur :

Ne laissez jamais vos enfants utiliser seuls l'ascenseur. S'il est en panne et que vous êtes coincé à l'intérieur : restez calme, appuyez sur le bouton d'alarme et attendez une intervention extérieure. Si vous êtes à l'extérieur : prévenez le gardien ou les pompiers.

En dehors de l'entretien courant du logement en tant que locataire, vous devez signaler tous dysfonctionnement à l'organisme.



# Vivre en bon *voisinage*

## Les bruits :

Ils gênent non seulement la nuit entre 22h et 7h du matin mais également dans la journée car les voisins peuvent être souffrants ou astreints à des horaires de travail et de repos particuliers. Les sources de bruits sont nombreuses : radio, télévision, chaîne stéréo, travaux d'aménagement, claquement de portes et de talons, battements de fenêtres et volets mal fermés, jeux d'enfants dans les escaliers et les parties communes, animaux laissés seuls pendant de longues périodes, etc.

## Les animaux :

Ils sont tolérés dans la mesure où ils sont tenus en laisse et n'occasionnent aucune gêne. Evitez de laisser un animal seul trop longtemps. De même, assurez-vous qu'il ne laisse pas de traces désagréables sur son passage dans les parties communes. En effet, vous êtes responsables des animaux que vous avez sous votre garde.

## Les poubelles :

Utilisez les containers mis à votre disposition.

L'agrément du logement et des parties communes, c'est :

- préserver son cadre de vie en évitant de salir et d'abîmer,
- apprendre aux enfants dès leur plus jeune âge à respecter de la même façon leur logement et leur environnement, cages d'escaliers, ascenseurs, bancs, jeux, arbres et plantations,
- laisser toujours libre les accès pompiers, utiliser les locaux prévus pour le rangement des landaus et vélos et ne pas entreposer d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage,
- garer correctement son véhicule dans les garages ou sur les parkings et respecter les interdictions de stationnement,
- ne pas étendre du linge de façon visible de l'extérieur,
- ne pas secouer de tapis, balais ou pailleçon et ne rien jeter par les fenêtres.



# Votre situation se *modifie*

Nous vous invitons à nous faire part, auprès de notre agence (voir carte pages 10-11), de toute modification dans votre situation familiale (naissance, décès, perte d'emploi, etc.). Ces informations sont utiles pour un bon suivi de votre dossier comme par exemple le calcul de l'APL.

Chaque année les locataires reçoivent une enquête à laquelle ils sont tenus de répondre.



# Vous déménagez



## La résiliation du contrat :

- Le préavis de 3 mois,
- La résiliation du contrat doit être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Elle doit être formulée par tous les signataires du contrat.



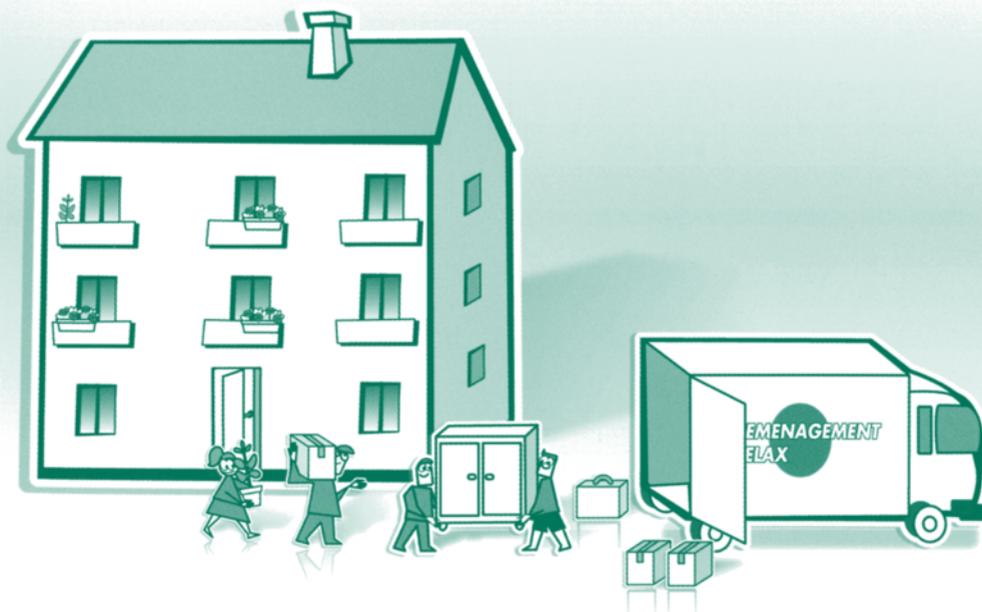
## Le solde de votre compte :

- Il peut être positif ou négatif,
- Il demande un certain délai pour être établi. Il intervient après régularisation des charges de l'année en cours,
- Il arrête définitivement votre compte au regard de l'Organisme.



## L'état des lieux :

- Il est établi par votre agence (voir carte pages 10-11) en votre présence ou celle de votre représentant dûment mandaté si vous êtes retenu ce jour-là
- Il constate l'état du logement au moment de votre départ.
- Il détermine le montant des indemnités pour réparations locatives s'il y a lieu conformément au Protocole d'Accord sur la procédure d'états des lieux signé le 08/01/2009.



Gardez ce guide,  
il vous sera utile un jour ou l'autre...



Siège : Office Public de l'Habitat du Tarn  
2, rue du Général Gallieni - 81011 Albi  
Tél. : 05 63 77 81 81 - Fax : 05 63 77 81 93