



LE GUIDE DU LOCATAIRE

Les étapes d'entrée et de sortie
de votre logement.

Les étapes d'entrée et de sortie de votre logement.

SOMMAIRE

Arrivée dans votre logement

Etape 1	Vous signez votre contrat de location _____	4
Etape 2	Vous payez votre loyer et vos charges _____	5
Etape 3	Vous contractez une assurance pour votre logement _____	6
Etape 4	Vous faites l'état des lieux entrant _____	7

Vous voilà installés dans votre logement

Etape 1	Entretenez votre logement _____	8
Etape 2	Respectez votre résidence _____	8

Vous voulez quitter votre logement

Etape 1	Prévenez sans attendre votre chargé de clientèle _____	12
Etape 2	Vous faites un pré-état des Lieux de sortie _____	13
Etape 3	Vous faites un état des Lieux de sortie _____	13
Etape 4	Votre solde de tout compte _____	14

Cahier technique	Pour l'entretien de votre logement _____	15
-------------------------	--	-----------

Arrivée dans votre logement



ETAPE 1 Vous signez votre contrat de location

Conservez-le précieusement, il définit vos droits mais également vos obligations vis-à-vis du FSH. Il comporte des éléments d'information sur le règlement d'habitation pour l'usage des équipements communs et les règles de voisinage que vous devez respecter.

A la signature du contrat de location, vous versez :

- **Un dépôt de garantie** (C'est une somme "bloquée" équivalant à 2 mois de loyer - hors charges - qui servira éventuellement au moment de votre départ à couvrir des sommes dues pour réaliser des travaux de remise en état).



J'ai le droit :

- de garder un exemplaire du contrat signé par les deux parties, il m'est d'ailleurs conseillé de le lire attentivement



Je n'ai pas le droit :

- de sous-louer mon appartement (même aux membres de la famille en cas d'absence temporaire ou définitive),
- d'y exercer une activité commerciale ou libérale (hors exercice Réseau d'Assistance Maternelle avec l'accord du FSH)
- d'héberger en permanence des personnes non inscrites sur le contrat de location. Je suis d'ailleurs responsable du comportement des occupants de mon logement et de mes invités.



ETAPE 2 Vous payez votre loyer et vos charges

Chaque mois, vous versez un loyer et une provision de charges au FSH.

- **Le loyer** : il peut être révisé au début de chaque année civile.
- **Les provisions pour charges** : Elles correspondent aux dépenses d'entretien des parties communes à votre charge (ex : suivant les cas, nettoyage des halls d'immeubles et escaliers, entretien des espaces verts, des ascenseurs, fourniture d'eau et d'électricité des parties communes, taxes d'enlèvement des ordures ménagères...).

Ce que vous payez correspond aux dépenses du FSH pour votre immeuble. Tous les ans, nous comparons ce que vous avez versé et ce qui a été payé par le FSH.

En cas de dépassement, un complément de charges peut vous être demandé.

Vous pouvez régler votre loyer de plusieurs façons :

- **Le prélèvement automatique** : rapide et sans frais, il simplifie vos démarches
- **La délégation sur salaire** : en accord avec votre employeur, le montant est retiré directement sur votre salaire pour être versé au FSH.

En cas de difficultés pour payer votre loyer, appelez votre chargé de clientèle ou rapprochez vous de votre gérant. **Ne laissez pas la situation s'aggraver.**



J'ai le droit :

- de demander que mon loyer soit prélevé soit le 5 ou le 10 du mois en cours.



Je n'ai pas le droit :

- de suspendre, même temporairement, le paiement de mon loyer. Cela peut entraîner l'engagement de procédures allant jusqu'à l'expulsion.



ETAPE 3 Vous contractez une assurance pour votre logement

C'est obligatoire. **Sans contrat d'assurance, vous ne pouvez pas obtenir de logement.** C'est également très utile car en cas de sinistre (ex : incendie, inondation etc...) les dégâts sont pris en charge par votre assurance. A défaut, vous devez prendre en charge les travaux de réparation occasionnés par ce sinistre. Ces réparations peuvent s'avérer rapidement très chères.

Vous devez obligatoirement contacter votre assureur pour fournir **chaque année** au FSH, **une attestation** du renouvellement **d'assurance locative multirisques habitation**. En cas de sinistre, vous devez prévenir le FSH et votre assureur **sous 48 heures**.

Pour faciliter vos démarches, le FSH peut vous proposer une assurance multirisques à la signature du bail. Renseignez-vous auprès de votre chargé de clientèle.



J'ai le droit :

- de déterminer le choix de mon assureur pour souscrire une assurance locative multirisques habitation.



Je n'ai pas le droit :

- de ne pas renouveler mon assurance habitation. Cela peut conduire à la résiliation de mon bail pour non respect des clauses et conditions.



ETAPE 4 Vous faites l'état des lieux entrant en présence d'un représentant du FSH

L'état des lieux entrant sert à constater l'état du logement. Un deuxième état des lieux appelé « sortant » est réalisé lors de votre départ du logement. Tout dégât non spécifié dans l'état des lieux entrant vous est facturé.



J'ai le droit :

- de faire enregistrer ce qui ne me semble pas en bon état dans mon logement lors de l'état des lieux d'entrée.
- de faire modifier cet état des lieux dans les 15 jours suivant mon entrée, si je constate de nouvelles imperfections dans mon logement.



Je n'ai pas le droit :

- de modifier la structure de mon logement sans autorisation écrite du FSH (destruction ou construction de murs)
- dans mon jardin, de modifier la structure d'un talus, de couler une dalle, ou d'effectuer une quelconque construction (abris de jardin, carport, extension de terrasse, pièce supplémentaire...) sans autorisation écrite du FSH.

Vous n'avez plus qu'à faire les démarches pratiques pour informer de votre changement d'adresse EEC/ENERCAL, CDE, l'OPT, la CAFAT, les services fiscaux, les services administratifs pour vos documents officiels (permis, carte grise, passeport etc...), votre banque, votre employeur etc...

Tout changement relatif à votre situation professionnelle, familiale ou financière (mariage ou pacs, divorce ou séparation, perte d'emploi, naissance ou décès) doit impérativement être communiqué au FSH.

Vous voilà installés dans votre logement



ETAPE 1 Entretenez votre logement

Si l'entretien de certains équipements de votre appartement incombe au FSH, d'autres sont à votre charge. Reportez-vous au document « Cahier technique » qui signale en jaune les équipements dont l'entretien est à votre charge. En plus de l'entretien courant, **vous devrez répondre de toutes dégradations ou pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat de location.**



ETAPE 2 Respectez votre résidence

Toutes détériorations observées dans les espaces communs (Tags, luminaires cassés, barrières endommagées...) sont refacturées à l'ensemble des locataires au travers des charges. **Etre vigilant sur la propreté et l'état général de votre résidence vous permettra de faire des économies.** Alertez sans délai votre gérant de site si vous observez un dysfonctionnement ou appelez le numéro vert : **05 10 15.**

Les parties communes : Préserver son cadre de vie, c'est d'abord éviter de salir et d'abîmer. C'est aussi apprendre aux enfants à respecter leur logement et leur environnement, notamment les cages d'escaliers, les ascenseurs, les bancs et parc de jeux, les plantations.



J'ai le droit :

- d'utiliser les étendoirs pour étendre mon linge,
- d'emballer mes ordures ménagères dans un sac poubelle et le déposer dans les bacs prévus à cet effet,
- de garer ma voiture sur la place qui m'a été attribuée et respecter les interdictions de stationnement,
- d'effectuer des plantations en accord avec le gérant de site si je bénéficie d'un logement avec un jardin.



Je n'ai pas le droit :

- d'étendre mon linge dans les parties communes,
- de laisser des sacs poubelles sur mon palier même provisoirement,
- de jeter les saletés balayées dans mon logement sur mon palier ou par-dessus mon balcon,
- de salir ou de dégrader les espaces communs de ma résidence,
- d'entreposer un véhicule hors d'usage dans ma résidence. Je peux faire l'objet d'une procédure pour l'évacuer du site,
- de faire de la mécanique dans ma résidence (ex : vidange etc...).



Les tags



Je dois :

J'ai un devoir de surveillance, et je dois prévenir mon bailleur si j'ai remarqué une personne qui réalise des tags dans ma résidence.



Je n'ai pas le droit :

- de faire, ou de laisser tout occupant de mon logement (enfants, famille en visite, invités etc..) faire des tags ou graffitis sur les murs ou les équipements de ma résidence. Une plainte sera déposée par le FSH et tout contrevenant peut encourir une amende allant jusqu'à 440 000 F et se voir facturer les reprises de peinture (article n°322-1 du code pénal).



Le bruit



Je dois :

- limiter le bruit (TV, radio, travaux, musiques des téléphones portables, claquement de portes, déplacement de meubles..) durant la journée pour respecter le bien être de mes voisins,
- prévenir mon voisinage si j'organise une réception chez moi ou si j'effectue des travaux pouvant générer des nuisances, et ce afin de maintenir de bonnes relations avec mon voisinage,
- en cas de nuisances persistantes, appeler la police ou la gendarmerie.



Je n'ai pas le droit :

- de faire du bruit notamment entre 22h00 et 7h00 du matin (arrêté municipal n°97/409 du 7 mars 1997 - article du code pénal n°R623-2). Un tapage nocturne peut me coûter une amende de 54 000 F.
- de faire des travaux ou du jardinage générant une nuisance sonore le dimanche et les jours fériés.



La sécurité

Pour la sécurité de tous, respectons quelques règles élémentaires.



Je dois :

- maintenir libre d'accès les coursives et entrées de bâtiments, les accès pompiers et les locaux techniques.
- sécuriser mes pots de fleurs si je les mets en bordure de balcons ou de fenêtres.



Je n'ai pas le droit :

- d'entreposer quoi que ce soit dans les locaux techniques.
- d'entreposer dans mon logement, mon cellier ou sur mon parking des produits combustibles ou dangereux.
- pour des raisons de sécurité, de laisser mes enfants jouer dans les coursives, locaux techniques ou parkings de ma résidence.
- De suspendre à mon balcon quelconque objet (ex : vélos) au dessus du vide.



Vous voulez quitter votre logement

ETAPE 1 Prévenez sans attendre votre chargé de clientèle

Dès que vous souhaitez quitter votre logement, faites parvenir une lettre recommandée avec accusé de réception au FSH ou remplissez votre formulaire de départ avec votre chargé de clientèle car vous aurez un préavis de **1 à 2 mois** à respecter selon votre bail.



Je dois :

- continuer à régler mon loyer et mes charges pendant la période de préavis.



Je n'ai pas le droit :

- de quitter mon logement sans prévenir mon bailleur,
- de refuser des visites de mon logement (représentant du FSH ou futurs locataires) pendant mon préavis.



ETAPE 2 Vous faites un pré-état des Lieux de sortie

Il est fait en présence d'un technicien du FSH, 1 mois avant votre départ.
Vous êtes tenus de rendre l'appartement dans l'état où vous l'avez trouvé.

Ce pré-état des lieux définira les réparations locatives qui seront à votre charge (ex : peintures, barrières entourant le jardin, remplacement de boîtes aux lettres et toutes autres réparations, nettoyage des sols, plafonds, plinthes, prises de courant etc...).
Ces travaux devront être réalisés par un professionnel avant l'état des lieux de sortie.



ETAPE 3 Vous faites un état des Lieux de sortie

Le jour de l'état des lieux de sortie, votre logement et ses annexes (cellier, parking, terrasses) doivent être complètement vides, et les travaux qui vous incombent, réalisés.

- **Les travaux qui incombent au locataire et qui n'auront pas été réalisés avant l'état des lieux de sortie, seront déduits du dépôt de garantie.**
- **Vous devez rendre les clefs du logement, du garage, de la boîte aux lettres, du cellier, ainsi que tous leurs doubles.**



Je dois :

- rendre l'appartement dans l'état où je l'ai pris. A défaut toutes remises en état notées dans l'état des lieux de sortie (peinture, nettoyage de sols, remplacement d'accessoires comme flexible de douche ou abattant WC) me seront facturées,
- maintenir mes abonnements électricité et eau ouverts jusqu'à la date de remise des clefs de mon logement.



Je n'ai pas le droit :

- de démonter des équipements de mon logement (porte serviettes, barres de douche, étagères de placards, robinetterie etc...).



ETAPE 4 Votre solde de tout compte

Votre solde de tout compte est arrêté après votre état des lieux de sortie :

On fait ainsi un point sur : les loyers restant dûs, le montant des éventuelles réparations locatives, la régularisation de vos charges, le solde de votre dépôt de garantie.

Exemples de calcul de solde de tout compte :

Dépôt de garantie

- Loyers restant dûs
- Réparations locatives

= **Solde de tout compte**

Dans le cas où le solde de tout compte est négatif, vous êtes tenus de régler la différence.

Dans le cas où le solde de tout compte serait positif, le remboursement des sommes dues est effectué dans un délai de 2 mois.



Cahier technique pour l'entretien de votre logement

Ce cahier technique définit les équipements dont l'entretien courant est à votre charge. Dans le cas d'une détérioration ou d'une dégradation, vous serez tenus pour responsable et devrez assumer la charge financière de la réparation quelque soit l'équipement.

N'oubliez pas qu'une assurance habitation est obligatoire pour votre logement. En cas de sinistre, cette assurance vous évitera des réparations parfois très coûteuses.

SOMMAIRE

Dans tout l'appartement	17
La cuisine	19
La salle de bain	21
Les WC	23
Le coin buanderie	25
Les extérieurs	27

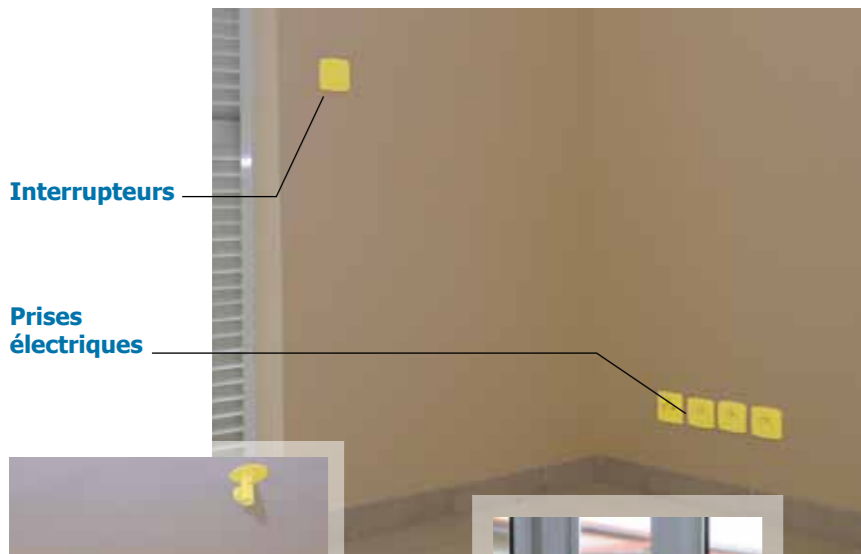
Dans tout l'appartement

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- les **clefs** de mon appartement sont perdues.
- le système d'ouverture et de fermeture (poignées) d'une de mes **fenêtres** ou de mes baies vitrées est défectueux,
- ma **porte**, ma **fenêtre** ferme mal et/ou frotte,
- un **interrupteur**, une **prise d'antenne**, ou une **prise électrique** est arraché,
- une **ampoule** est grillée, une **douille** est endommagée ou un **fusible** a sauté,
- le **carrelage** situé au sol ou la **faïence** du mur est cassé,
- les **butées** de portes sont endommagées.

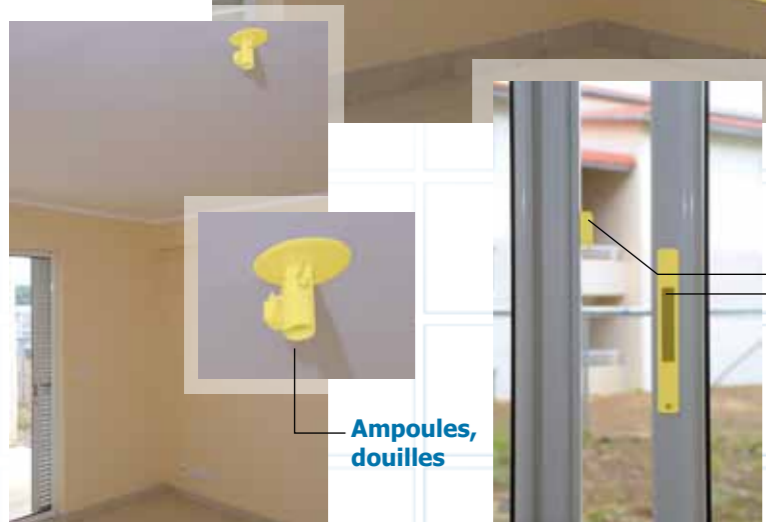
Conseils d'utilisation :

- Nettoyez les rails de baies vitrées régulièrement.
- Ne surchargez pas vos prises électriques. Cela peut engendrer un court circuit ou un incendie.
- Ne débouchez vos sanitaires qu'avec du matériel approprié (ventouse, produit adapté, furet).
- N'utilisez jamais d'acide. Si vous n'êtes pas équipé, vous devez appeler une entreprise compétente.
- Utilisez vos canons de serrures avec précaution. Toute dégradation sera à votre charge.
- N'obstruez ou n'occultez pas les bouches d'aération, elles contribuent à la bonne ventilation de votre logement.



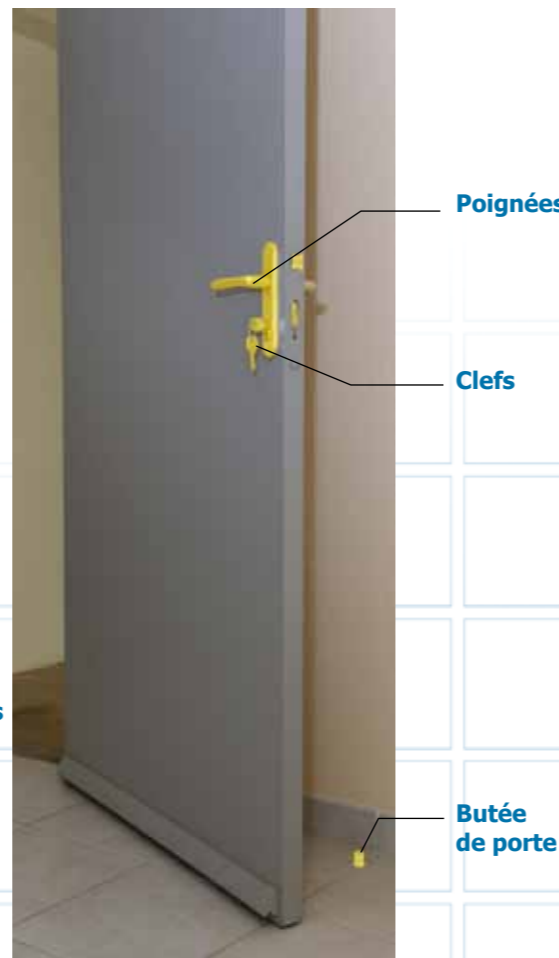
Interrupteurs

Prises électriques



Ampoules, douilles

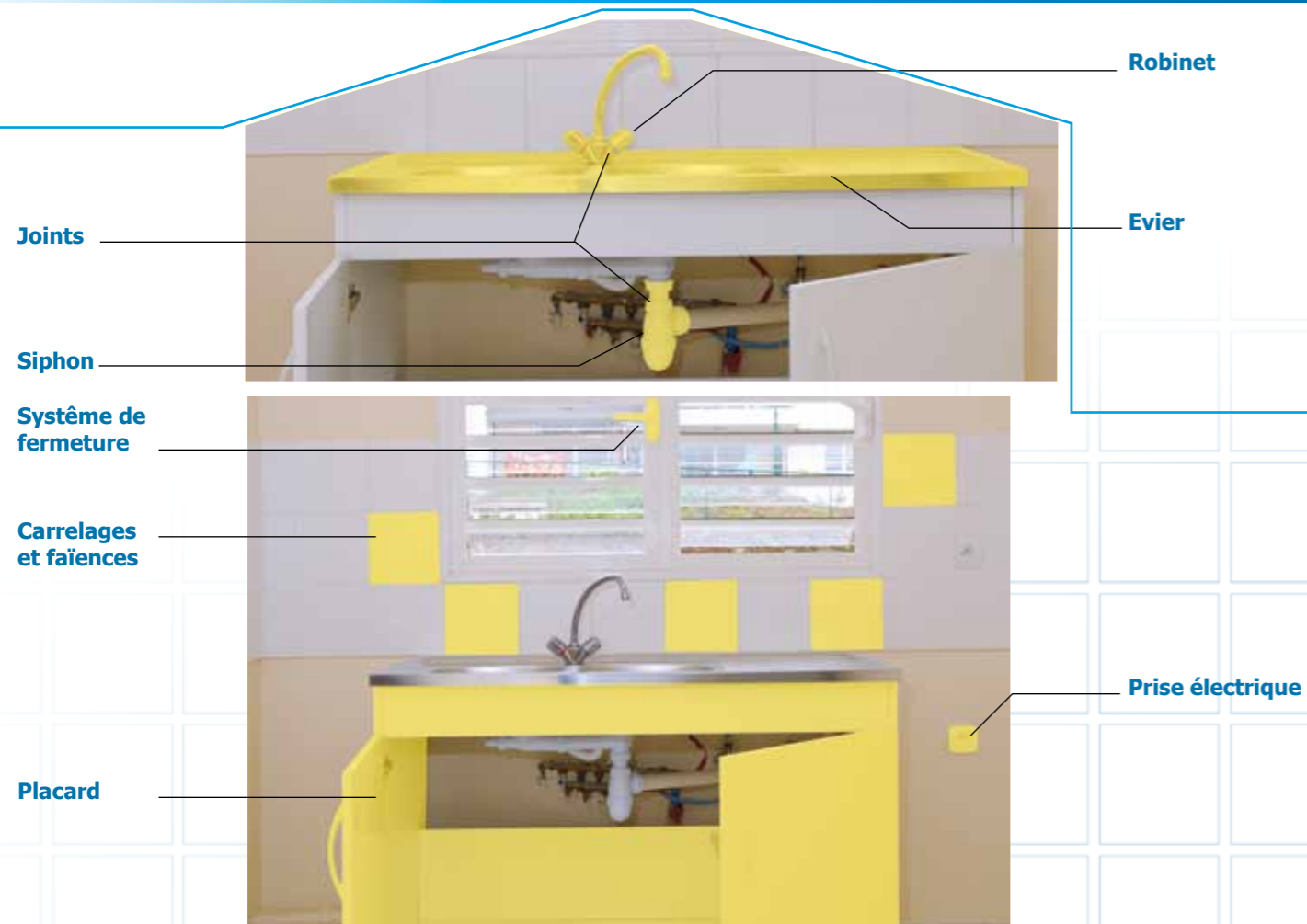
Systèmes d'ouvertures des baies et fenêtres



Poignées

Clefs

Butée de porte



La cuisine

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- l'**évier** est bouché,
- l'**évacuation** ou l'**alimentation de l'évier** fuit.

Conseils d'utilisation :

- Nettoyez régulièrement à l'eau chaude (dégraisser) le mur et/ou la faïence murale et entretenez vos joints avec de la javel pour éviter les infiltrations.
- Utilisez de l'eau chaude pour faire la vaisselle. Votre vaisselle sera nettoyée plus rapidement et cela évitera aux canalisations de se boucher.
- Ne serrez pas trop fort les robinets et ne vous servez pas de l'évier comme d'un plan de travail.

La salle d'eau

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- le **flexible** ou la **pomme de douche** est cassé,
- le **robinet** ou le **siphon** fuit,
- le **joint** souple entre le **lavabo** et le mur (silicone) est usé,
- la **douche** est bouchée.

Conseils d'utilisation :

- Maintenez les joints de votre carrelage et de votre faïence en bon état pour éviter les infiltrations.
- Nettoyez régulièrement la faïence murale.
- Nettoyez régulièrement vos évacuations (les siphons).
- Seul le bac à douche est traité en étanchéité, veillez à ce qu'il n'y ait aucune projection d'eau sur le sol de la salle d'eau afin d'éviter les infiltrations.
- Manipulez les accessoires de salle de bain (flexibles, pomme de douche, siphon...) avec précaution.



Les WC

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- la **chasse d'eau** fuit car le mécanisme intérieur ou le bouton poussoir est défectueux,
- l'**abattant** ou le **porte papier toilette** est cassé,
- le **joint du robinet** d'alimentation est usé.



Conseils d'utilisation :

- Manipulez le mécanisme de la chasse d'eau avec précaution.
- Veillez périodiquement au bon fonctionnement de votre WC, la moindre fuite (mécanisme, joints etc...) peut engendrer une surconsommation d'eau et augmenter votre facture.

Le coin buanderie

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- le **cumulus électrique**, le **chauffe eau gaz** ou la **pompe à chaleur** est endommagé.

Conseils d'utilisation :

- N'encombrez pas votre buanderie et ne posez rien sur les appareils de production d'eau chaude, car cela peut endommager leur fonctionnement.
- N'obstruez pas les évacuations (siphons de sol) car cela pourrait engendrer une inondation.
- Ne nettoyez pas votre terrasse à grande eau et arrosez raisonnablement vos plantes.

Chauffe eau gaz



Compresseur de pompe à chaleur



Pompe à chaleur



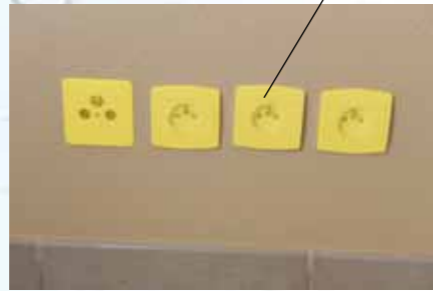
Robinet d'arrivée d'eau pour lave-linge



Evacuation de lave-linge



Prises électriques



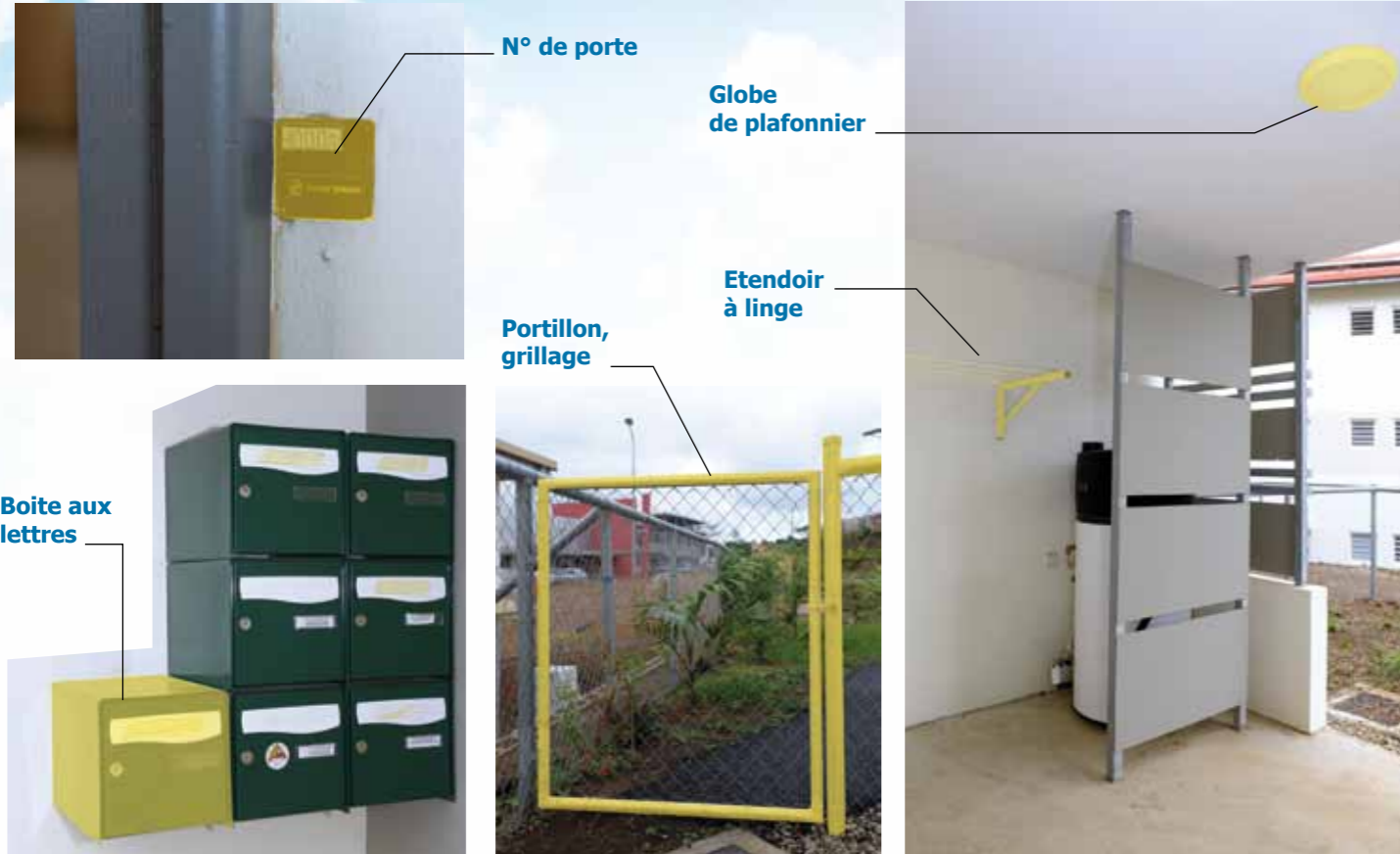
Les extérieurs

Quelques exemples non exhaustifs de pannes pour lesquelles les réparations sont à la charge du locataire :

- mon **évacuation de terrasse** est bouchée,
- le **globe de mon luminaire (plafonnier)** est cassé.
- la **clôture de mon jardin** est détériorée.

Conseils d'utilisation :

- N'obstruez pas les siphons d'évacuation.
- Nettoyez régulièrement les globes d'éclairage extérieur.
- Utilisez prioritairement les étendoirs mis à votre disposition. Pour la mise en place de cordes supplémentaires, contactez votre gérant de site.
- soyez vigilant quant à l'entretien de votre boîte aux lettres. Etant « rattachée » à votre logement, sa remise en état, en cas de détérioration sera à votre charge, même en cas de vandalisme.



En cas de problème technique, contactez sans attendre le numéro vert : **05 10 15** (appel gratuit)



www.fsh.nc

Immeuble Auguste Henriot
B.P. 642
98 860 Koné
Tél. 47 35 28

1 rue de la Somme
B.P. 3887
98 846 Nouméa - RP
Tél. 26 60 00