

Val de Berry

Office Public de l'Habitat du Cher

Guide du locataire

Bienvenue chez vous !

Inclut le guide d'entretien



www.valdeberry.fr

.....
Rédaction : service communication Val de Berry
Conception & Illustrations : Boris & Bruno Renaudet
www.br-graphiste.fr - 06 81 10 11 63
Imprimeur : Typocentre
.....

Guide du locataire
Val de Verry

2

Sommaire

1 Vous emménagez

- P5 Votre contrat de location
- P5 L'état des lieux
- P5 L'assurance

2 Loyers et charges

- P6 Votre dépôt de garantie
- P6 Les charges
- P6 Votre loyer
- P6 Modalités de règlement

3 Changement de situation

- P7 La réduction de loyer de solidarité (RLS)
- P7 L'aide personnalisée au logement (APL)
- P7 Le supplément de loyer de solidarité

4 Votre cadre de vie

- P8 Les bruits
- P8 Vous êtes responsable des actes de vos enfants et de toute personne accueillie à domicile
- P8 Animaux de compagnie
- P8 Animaux dangereux

5 Votre sécurité

- P9 Électricité
- P9 Que faire en cas de sinistre ?
- P10 Consignes incendie
- P10 Panne d'ascenseur

6 Installation de la fibre

- P11 La fibre

7 L'entretien de votre logement

- P12 Les conseils d'entretien
- P12 Les déchets
- P12 Les encombrants

8 Les bons réflexes

Pour faire des économies d'énergie
Quelques gestes simples pour agir

- P13 L'eau
- P14 L'éclairage
- P14 Le chauffage
- P14 Quelques réflexes au quotidien

9 Les bons réflexes

Guide d'entretien

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

- P15 Qui fait l'entretien, les menues réparations dans votre logement ?
- P16 L'entrée et la cuisine
- P17 Pièces à vivre
- P18 Salle de bain et wc
- P19 Espaces extérieurs
- P20 Principales réparations locatives

10 Si vous devez partir

- P21 Bien préparer votre départ
- P21 Visite conseil
- P21 Rendez votre logement en bon état
- P22 État des lieux

11 Extranet locataires

- P23 Extranet



VAL DE BERRY

Créé en 1920, Val de Berry - Office Public de l'Habitat du Cher est aujourd'hui le seul bailleur social public du Cher. Le Conseil Départemental est sa collectivité de rattachement. Le parc est constitué d'environ 11 000 logements sociaux répartis dans 100 communes du département.

Nos missions

Location de logements :

Val de Berry gère un patrimoine de plus de 11 000 logements. Nous accompagnons les demandeurs tout au long des recherches et assurons un suivi après l'entrée dans les lieux.

Construction :

Les habitations à loyer modéré (Hlm) que nous proposons à la location sont de natures diverses : pavillons individuels, appartements, logements BBC,...

Maintenance :

Val de Berry s'appuie sur ses équipes ainsi que sur un réseau de prestataires locaux afin d'intervenir rapidement. En cas de nécessité, un service d'astreinte est disponible 7j/7 et 24h/24.

Amélioration, réhabilitation et restructuration :

D'un ravalement de façade à un changement d'installation électrique, Val de Berry assure l'amélioration et la réhabilitation de son patrimoine. L'objectif est de toujours pouvoir proposer des habitations fonctionnelles et de qualité.

Contacts

5 agences de proximité

- **Bourges Centre – Siège social :**
14 rue Jean-Jacques Rousseau – 18000 Bourges
Tél : 02 48 23 10 00
- **Bourges Sud :**
199 rue de Lazenay – 18000 Bourges
Tél : 02 18 87 00 63
- **Bourges Nord :**
13 rue Jean Rameau – 18000 Bourges
Tél : 02 48 24 03 51
- **Vierzon :**
69 avenue du 8 mai 1945 – 18100 Vierzon
Tél : 02 48 71 52 44
- **St Amand Montrond :**
20 rue du Commandant Rauscher
18200 St Amand Montrond - Tél : 02 48 96 94 44



Horaires d'ouverture au public :

Lundi au vendredi : 8h30 – 12h00 et 13h30 – 17h/16h30 le vendredi

Astreinte :

Pour toutes les urgences techniques liées à la sécurité des biens et des personnes, et uniquement en dehors des heures ouvrées, **contactez l'astreinte au 03 27 73 82 28**

Question technique :

Pour toute question technique, contactez-nous durant nos heures ouvrées au 02 48 23 10 10



contact@valdeberry.fr



www.valdeberry.fr



Extranet locataires

1 Vous emménagez...

Votre contrat de location

Lisez-le attentivement.

En signant le bail, vous vous engagez à respecter les règles qui régissent vos rapports avec Val de Berry et les autres locataires. Vous devez conserver ce document et ses annexes durant toute la période où vous occuperez votre logement.

L'état des lieux

Il s'agit d'un constat de l'état du logement au moment de votre emménagement (état des lieux entrant) ou déménagement (état des lieux sortant). L'état des lieux est établi, contradictoirement, en votre présence et celle d'un représentant de Val de Berry. **Vous disposez d'un délai de 20 jours pour signaler par courrier tout complément à votre état des lieux d'entrée.** Un exemplaire vous sera remis. Une visite d'installation vous sera proposée peu après votre emménagement.

Conservez-le soigneusement.

L'assurance

Elle est obligatoire. Conformément aux articles 1732 à 1735 du Code Civil. La loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé vous imposent d'être assuré.

Vous devez être couvert pour les dommages causés à l'immeuble, à vos voisins et à vous-même, par le feu, l'eau ou l'explosion. Vous devez avoir :

- soit un contrat de "responsabilité civile familiale", ou de particulier
- soit un contrat "multirisques habitation", comprenant la garantie responsabilité civile.

Conseil

Pensez également à vous assurer contre le vol, de même que pour votre mobilier.

Depuis la Loi ALUR (2014), si vous ne respectez pas votre obligation d'assurance ou si vous ne fournissez pas votre attestation dans les délais demandés par Val de Berry, le bailleur est en droit de souscrire une assurance pour votre compte à vos frais, une «garantie risques locatifs». Le montant de la prime annuelle est alors ajouté, par douzième, au montant de votre loyer.



Chaque année, Val de Berry vous demande, 6 semaines avant votre date de fin d'échéance, de fournir votre attestation d'assurance dans les 15 jours. A défaut, vous recevrez une mise en demeure vous laissant un délai de 30 jours. Au-delà, une « Garantie Risques Locatifs » vous sera facturée. **ATTENTION ! Cette garantie ne couvre pas vos biens personnels.**



2 Loyers et charges

Votre dépôt de garantie

Il vous sera restitué lors de votre départ du logement en fin de mois, 1 mois après l'arrêt définitif de votre compte locataire, déduction faite des sommes éventuelles dues à Val de Berry (régularisation de charges, réparations locatives, nettoyage du logement, dette de loyer).

Les charges

Elles correspondent à des dépenses faites par Val de Berry pour le compte des locataires. La liste de celles-ci est fixée réglementairement par le décret du 9 novembre 1982 modifié. Elles sont payables par provisions mensuelles indiquées sur l'échéance et font l'objet d'une régularisation annuelle.

Votre loyer

Le loyer est payable à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé. **Il est exigible le 10 de chaque mois** (hors prélèvement automatique). Exemple : vous devez payer le loyer de janvier au plus tard le 10 février.

Conseil

En cas de difficultés à payer votre loyer, surtout n'attendez pas ! Dès les premières difficultés, prévenez Val de Berry afin de mettre en oeuvre les solutions les plus adaptées à votre situation et ne pas laisser la dette s'alourdir.

Conseil

Conservez vos avis d'échéance. Si vous êtes à jour de vos loyers et que vous désirez une quittance, de même que pour tout paiement partiel, contactez-nous. Téléchargez gratuitement votre avis d'échéance sur l'extranet locataire.



Modalités de règlement

Chaque fin de mois, vous recevrez un avis d'échéance (Facture), par voie postale ou dématérialisée.

1 Par prélèvement automatique

Simple et pratique

Le montant du loyer est prélevé automatiquement et gratuitement de votre compte bancaire ou postal à la date préalablement fixée (vers le 5, le 10 ou le 15 de chaque mois).

2 Par paiement en ligne

Via votre espace locataire (à créer lors de votre 1ère connexion sur notre site)

www.valdeberry.fr

Guide du locataire
Loyers et charges

3 Par TIP (Titre Interbancaire de Paiement) Joint à l'avis d'échéance

Il remplace le chèque

- Signez et datez le TIP sans joindre de chèque (si vos coordonnées bancaires ne figurent pas sur le TIP ou sont modifiées, joignez un RIB).

- Renvoyez-le à l'aide de l'enveloppe jointe au Centre de Paiement à l'adresse indiquée.

- N'oubliez pas d'affranchir l'enveloppe.

5 Par chèque

- Libellez le chèque à l'ordre de Val de Berry.

- Joignez obligatoirement le TIP non signé et non daté.

- Envoyez le tout à l'aide de l'enveloppe jointe au Centre de Paiement à l'adresse indiquée.

- N'oubliez pas d'affranchir l'enveloppe.

6 En espèces

Au guichet de votre agence postale la plus proche de votre domicile munis obligatoirement de votre avis d'échéance (**Coût de l'opération à votre charge : 8€**)

4 Par virement bancaire

Relevé d'identité bancaire à solliciter auprès du Pôle Encaissement de Val de Berry.

3 Changement de situation

Si votre situation familiale change en cours d'année, informez-en votre CAF - MSA, le ré-examen de votre dossier peut vous ouvrir ou modifier vos droits actuels.

La réduction de loyer de solidarité (RLS)

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) est une mesure en faveur des familles les plus modestes, logées dans le parc locatif social. En parallèle de la baisse des APL, a été mise en place la RLS dans le but d'un maintien du pouvoir d'achat des locataires du parc social. Votre droit à la RLS est calculé par les services de la CAF ou MSA et transmis au bailleur en charge de l'appliquer sur le mois en cours, au même titre que l'APL.

L'aide personnalisée au logement (APL)

Examinée par la CAF ou la MSA, les droits à l'APL sont directement versés à Val de Berry et viennent en déduction du montant de votre avis d'échéance.

Le supplément de loyer de solidarité

La réglementation stipule que les bailleurs doivent appliquer sur certaines communes un loyer supplémentaire auprès des locataires dont les revenus imposables dépassent de 20 % et plus, les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements.

Conseil

Si votre situation familiale change au cours de l'année (concubinage, décès, mariage,...), merci de contacter rapidement votre agence de proximité. Votre dossier doit toujours être actualisé et à jour pour correspondre à votre situation familiale réelle.



Risques si un changement de situation n'est pas déclaré à VAL DE BERRY :

- Un départ du logement non signalé continue à engager la responsabilité sur le logement de la personne partie (paiement du loyer, entretien du logement...)
- L'arrivée d'une personne au foyer sans être déclarée la prive de tout droit sur le logement et peut perturber le versement des prestations sociales (APL...)

4 Votre cadre de vie

La vie en commun est parfois difficile ; or, elle dépend souvent de la bonne volonté de chacun. Le bien commun et les personnes ne sont pas toujours respectés comme il se doit. Respecter quelques règles simples peut faciliter le quotidien de chacun. Le non-respect des règles de vie en collectivité, provoquant des troubles de voisinage, peut constituer un motif d'expulsion.

Les bruits

Ils sont gênants à tout moment :

Télé, chaîne HI-FI, instruments de musique, talons, claquements de portes, jeux d'enfants dans les parties communes, perceuse, marteau, animaux laissés seuls. La vie est faite de tolérance : on peut effectuer des travaux ou organiser des fêtes occasionnellement.

Conseil

Il faut simplement savoir qu'un bruit de voisinage est toujours mieux accepté lorsqu'il est annoncé, par exemple, par voie d'affichage dans l'entrée de l'immeuble.

Vous êtes responsable des actes de vos enfants et de toute personne accueillie à domicile

Veillez aux actes de vos enfants et de toute personne que vous recevez qui peuvent éventuellement commettre des dégradations, même de façon involontaire, ou provoquer des nuisances ou des accidents.

Animaux de compagnie

Ne laissez pas errer vos animaux domestiques (chiens, chats...).

Assurez vous qu'ils ne laissent pas de traces désagréables de leur passage dans les espaces extérieurs. Veillez à ce qu'ils n'importunent pas le voisinage par leurs cris, notamment en ne les laissant pas seuls pendant de longues périodes. Par mesure d'hygiène, ne nourrissez pas les animaux errants conformément au règlement sanitaire départemental (article 26).

Animaux dangereux

La Loi du 6 janvier 1999 prévoit que le propriétaire de chien de 1^{ère} catégorie (chiens communément appelés "pit-bull", "boer-bull" et assimilables aux chiens de race "tosa") et 2^{ème} catégorie (chiens de garde et de défense comme les "Staffordshire terrier, rottweiler") doit déclarer son animal en Mairie. Ces animaux doivent être tenus en laisse par un majeur et muselés dans les espaces communs.

RISQUES ENCOURUS PAR LE LOCATAIRE IRRESPECTUEUX :

Verbalisation si constat du tapage (de jour comme de nuit) par les forces de l'ordre.

Les plaintes répétées du voisinage auprès de VAL DE BERRY peuvent déclencher une procédure contentieuse pouvant aboutir à une expulsion



5 Votre sécurité

N'oubliez pas que la simple observation dans votre vie quotidienne de quelques précautions élémentaires – connues de tous mais pas toujours respectées – constitue votre meilleure protection et celle de votre famille.



Électricité

Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques. Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule. Lorsqu'un fusible a fondu, remplacez-le par un fusible de même calibre.

Conseil

N'utilisez pas un appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés, à plus forte raison si vous êtes dans la baignoire ou sous la douche.

Que faire en cas de sinistre ?

Prévenez votre assureur dans un délai maximum de 5 jours ouvrés par tout moyen à votre convenance, téléphone, mail, courrier... (2 jours ouvrés en cas de vol).

Contactez Val de Berry sous 48h afin que votre bailleur puisse établir une déclaration auprès de sa propre assurance.

N'oubliez pas que vous devez fournir la preuve des dommages, ne jetez donc pas les objets détériorés. Veillez à conserver tout ce qui peut justifier de la valeur des biens disparus ou détériorés : factures, certificats de garantie, photos, etc...

Conseil

Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée, DAAF. Vérifiez régulièrement le bon fonctionnement de vos détecteurs DAAF, les piles doivent être changées régulièrement.



5 Votre sécurité

Consignes incendie

Toute personne apercevant un début d'incendie doit, sans attendre, donner l'alerte sans manifestation excessive susceptible de provoquer la panique et appeler les pompiers en composant le 18.

Pour l'alerte, répétez 2 fois clairement :

Le lieu - la nature du feu - votre nom.

Si les couloirs ne sont pas envahis par la fumée :

- Avant de quitter votre logement, coupez les compteurs d'énergie et fermez toutes les portes et fenêtres pour éviter tout courant d'air.
- Évacuez.
- Fermez la porte en sortant.
- Ne revenez surtout pas dans votre logement sans l'avis des pompiers.
- Utilisez l'escalier.
- N'empruntez pas les ascenseurs.
- Baissez-vous dans la chaleur et la fumée (l'air frais est près du sol).

Si les couloirs et les escaliers sont envahis par la fumée :

- Restez chez vous, coupez le gaz et l'électricité.
- Protégez la porte en la mouillant et en la calfeutrante (serviettes, draps).
- Évitez les courants d'air en maintenant fermées les portes et les fenêtres.
- À l'arrivée des pompiers, allez à la fenêtre et manifestez votre présence.

Panne d'ascenseur

**Si vous êtes à l'intérieur :
ne paniquez pas.**

Suivez les instructions affichées dans l'ascenseur. Vous êtes relié à un central d'appel, ce dernier prévient l'entreprise chargée d'intervenir sur votre secteur. Pour un usager bloqué, le délai d'intervention est de 45 mn maximum après la demande. Si vous êtes à l'extérieur : ne tentez aucune manoeuvre vous-même. Prévenez la société responsable du dépannage (faites référence à votre document "Contrats d'entretien").

Pour un non-fonctionnement de l'ascenseur, le délai maximum d'intervention de l'entreprise est de 2 h après la demande.



6 Installation de la fibre

Comment installer la fibre dans mon logement ?

Etape 1

Je fais une déclaration d'installation à Val de Berry par écrit. Une lettre pré-rédigée est à disposition sur le site valdeberry.fr ou à retirer auprès de l'agence Val de Berry de proximité.

Etape 2

Je veille à la bonne exécution des travaux par mon opérateur fibre :

Conseil

IL DOIT FAIRE :

- Passer les câbles par les cheminements téléphoniques existants
- Des percements avec soin, réduits au strict nécessaire, après validation par les services de VAL DE BERRY
- Dans le logement, faire passer le câble en suivant les contours (plinthes, encadrements de portes...)
- Réparer « dans les règles de l'art » les éventuelles dégradations,
- Laisser les lieux en bon état de propreté

Etape 3

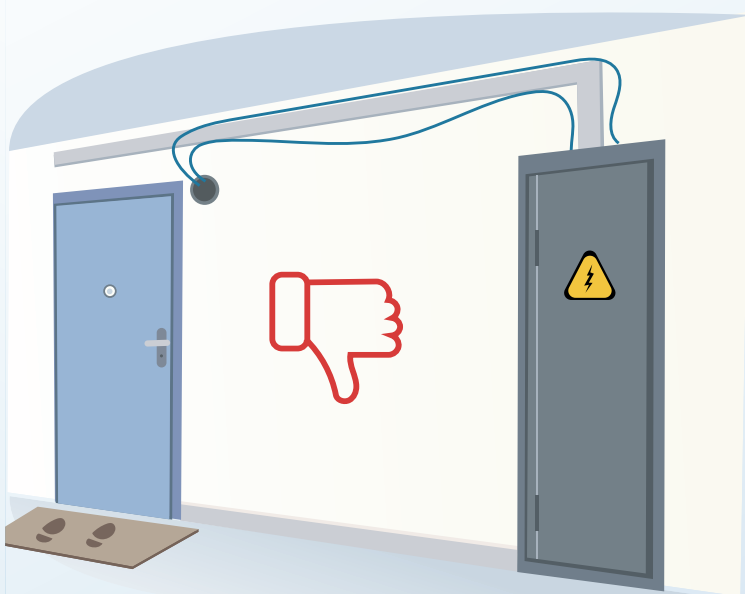
Si je constate que ces consignes n'ont pas été respectées par l'opérateur, je dois lui adresser une réclamation et en informer les services de Val de Berry.

A défaut, ma responsabilité peut être engagée et les frais de remise en état pourront m'être réclamés à l'occasion de mon départ du logement.



L'OPÉRATEUR NE DOIT PAS :

- laisser des câbles volants ou apparents dans les parties communes ou dans le logement
- Passer la fibre par les gaines techniques réservées au gaz



7 L'entretien de votre logement

Les conseils d'entretien

Votre bailleur, Val de Berry veille au bon état de ses logements et s'efforce d'en améliorer le confort et l'aspect. Le maintien en bon état des logements dépend aussi de l'entretien effectué par les locataires.

Durant tout le temps d'occupation de votre logement, vous êtes tenu de l'entretenir et d'exécuter les réparations qui sont à votre charge, pour maintenir le logement en bon état d'habitabilité.

Le défaut d'entretien d'un logement peut constituer un motif d'expulsion.

Important

Toute transformation dans l'agencement du logement, ou tout aménagement, doit faire l'objet d'une demande écrite auprès de Val de Berry.

Par ailleurs, il vous est demandé de laisser libre accès à votre logement pour permettre la réalisation de travaux décidés par les collaborateurs de Val de Berry ou les entreprises missionnées.



RISQUES SI MAUVAISE VENTILATION :

Apparition d'humidité et moisissures néfastes à la santé

Frais de remise en état à la charge du locataire



Les déchets



Quel intérêt de bien trier mes déchets ?

1 Je fais un geste citoyen et je participe à la préservation de l'environnement :

Mes déchets serviront à fabriquer de nouveaux objets et emballages.

2 Je fais un geste pour mon porte-monnaie :

Incinérer ou enfouir les déchets coûte de plus en plus cher. Trier permet ainsi de limiter la hausse du coût de traitement des ordures, donc de la Taxe Ordure Ménagère et de mes charges locatives.

Les encombrants

Comment faire pour me débarrasser de mes vieux meubles, appareils électro-ménagers, vêtements... qui ne me servent plus ?

Je leur donne une seconde vie et je rends service, en les proposant à mon entourage (famille, amis, voisins, associations, recyclerie...).

Sinon, je dois les porter moi-même à la déchèterie la plus proche. Pour les conditions d'accès, je me renseigne auprès de mon agence de proximité Val de Berry.

Je ne dois jamais laisser mes encombrants dans les parties communes de ma résidence ou ses abords car cela nuit à mes voisins et augmente les risques d'incendie.

De plus les frais d'enlèvement pourront m'être réclamés.

8 Les bons réflexes

Pour faire des économies d'énergie

Quelques gestes simples pour agir

L'eau



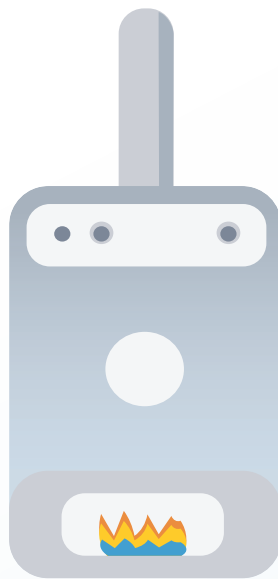
Conseil

- Ne laissez pas couler l'eau en permanence,
- Arrosez vos plantes de manière raisonnable,
- Vous vous absentez plus de trois jours... Pensez à couper le compteur d'eau.

Vérifiez régulièrement vos canalisations, robinetteries et équipements sanitaires : toute fuite, même minime, entraîne une consommation d'eau importante. Si vous constatez une fuite provenant des équipements de votre logement, coupez l'eau et prévenez l'entreprise qui assure la maintenance et l'entretien de votre robinetterie (référence au document "Contrats d'entretien").

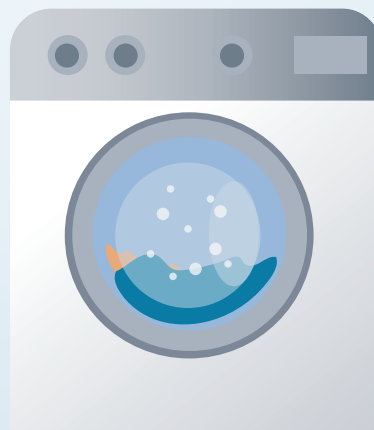
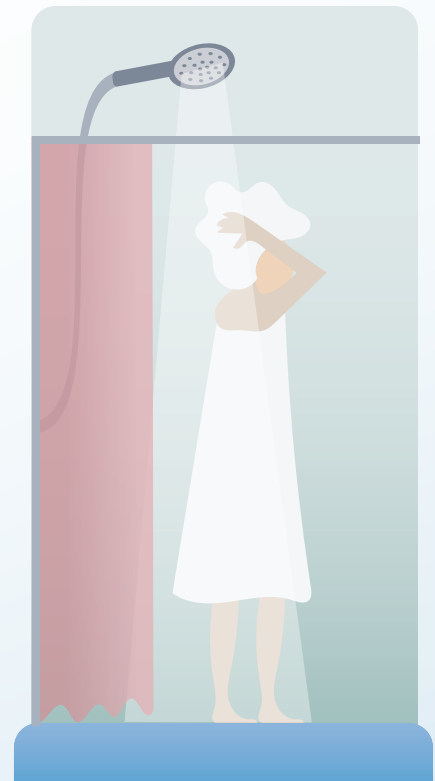
Info

- Une chasse d'eau consomme 6 à 12 litres à chaque utilisation.
- Un lave-vaisselle consomme entre 20 et 25 litres par lavage.



Réglez votre chauffe-eau entre 55°C et 60°C.
-30% d'économie par rapport à 80°C

Prenez une douche plutôt qu'un bain
économie de 150€/an/personne



Lavez votre linge à 30°C
= 3 fois moins d'énergie qu'à 90°C

8 Les bons réflexes

Pour faire des économies d'énergie

Quelques gestes simples pour agir

L'éclairage



Conseil

En votre absence, les meubles n'ont pas peur du noir.
Évitez les ampoules halogènes ou à incandescence et utilisez des ampoules basse consommation qui consomment 5 fois moins d'électricité. Elles offrent le même éclairage et durent 6 à 8 fois plus longtemps !
Laissez entrer un maximum de lumière naturelle.

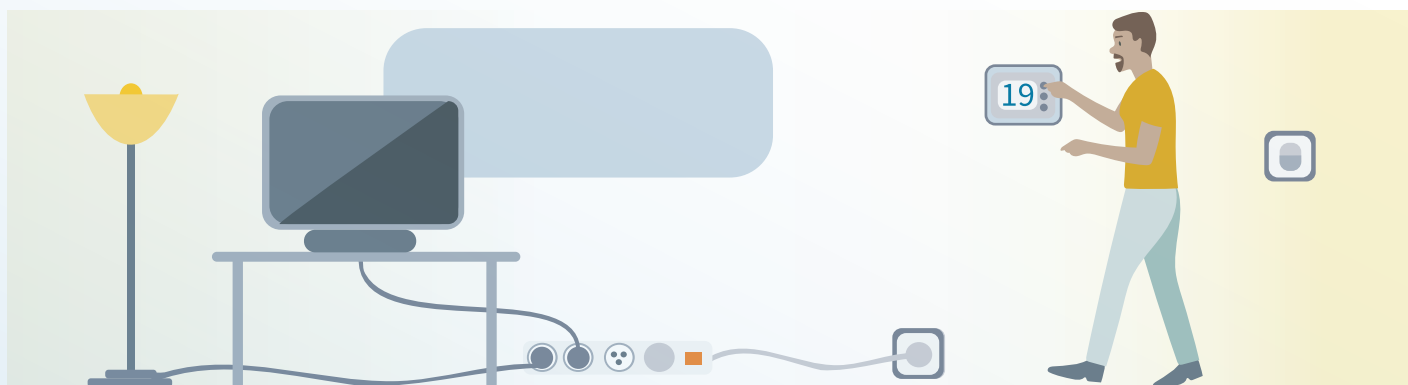
Quelques gestes simples pour agir

Le chauffage



Conseil

Adaptez la température de chaque pièce : les pièces n'ont pas besoin d'être toutes chauffées à 20°C.
En cas d'absence de plus de 2 h, baissez la température, c'est le premier conseil pour faire des économies d'énergie.
Baissez la température mais ne coupez pas le chauffage : réchauffer votre domicile demandera plus d'énergie que si vous l'aviez laissé à température.



QUELQUES RÉFLEXES AU QUOTIDIEN

Enfin, au quotidien, pensez à appliquer ces quelques conseils pour réaliser davantage d'économies d'énergie :

- En couvrant votre casserole sur le feu, la cuisson est plus rapide et économique !
- La nuit, pensez à fermer vos volets, rideaux et persiennes afin de conserver la chaleur à l'intérieur de l'habitation. Ils sont vos remparts contre le froid.
- Ne gênez pas la diffusion des radiateurs : veillez par exemple à ce que les rideaux ne les couvrent pas.
- En hiver, continuez à aérer les pièces mais par à-coup, sans ouvrir les fenêtres au-delà de 5 min par pièce. Si les radiateurs sont situés en dessous des fenêtres, pensez à les couper le temps de l'aération de vos pièces.

9 Les bons réflexes

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Durant la location, le bailleur est tenu d'assurer les travaux importants concernant les grosses réparations. Le locataire a donc la responsabilité de l'entretien courant du logement et doit assurer les petites réparations. Val de Berry est en droit d'attendre du locataire qu'il prenne soin, au fil de la location, du bien loué : qu'il nettoie, de façon à assurer hygiène et propreté, fasse quelques raccords de peintures, revernisse ou encaustique les parquets, huile ou graisse certains éléments, change quelques pièces, etc.

Un bon nombre de litiges apparaissent en fin de location lors du départ, il est donc important que le locataire prenne le temps d'effectuer les réparations locatives, sinon Val de Berry sera en droit de les faire effectuer à vos frais.

Conseil

Vous avez tout à gagner à entretenir régulièrement votre logement. Vous réaliserez ainsi des économies significatives, renforcerez votre sécurité et améliorerez votre confort. Bref, l'entretien courant concourt directement à améliorer votre qualité de vie.

Qui fait l'entretien, les menues réparations dans votre logement ?

Le décret n° 87-712 du 26 Août 1987 définit les réparations locatives comme étant les travaux d'entretien courant et menues réparations, y compris les remplacements assimilables aux dites réparations, consécutives à l'usage locatif. Cette liste n'est pas exhaustive mais indicative ! Le fait que le décret ne fasse pas allusion à la réparation concernée n'est pas un motif suffisant pour en déduire qu'elle incombe au bailleur.

La responsabilité du bailleur est également exclue lorsque la dégradation ou le défaut de fonctionnement sont dûs à un défaut d'entretien, mauvaise utilisation ou à une négligence du locataire. Exemple : le locataire qui n'a pas pris la précaution de chauffer son logement durant son absence, doit remplacer les canalisations brisées par le gel.



9.1 L'entrée et la cuisine

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Laissez respirer votre logement

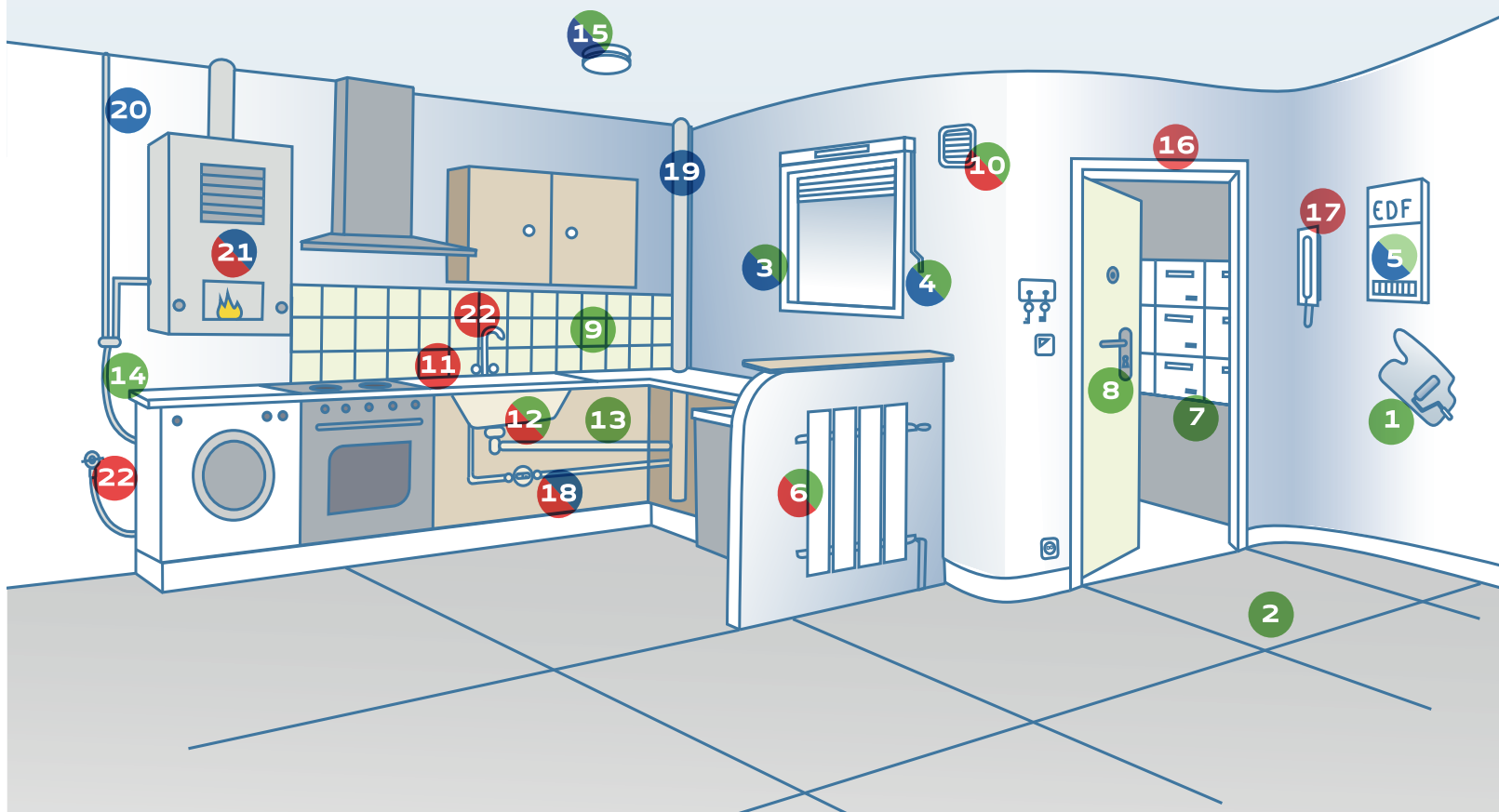
Le système de ventilation qui équipe votre logement permet de renouveler l'air dans toutes les pièces. Son bon fonctionnement est donc indispensable à la respiration et à la santé de ses occupants. Une bonne ventilation permet d'éviter l'accumulation de mauvaises odeurs, de gaz toxiques et la formation de moisissures.

Conseil

Assurez un entretien régulier des bouches d'aération : nettoyez-les une fois par an minimum. Veillez surtout à ce que les bouches de ventilation et grilles d'entrée d'air ne soient jamais obstruées. Ne raccordez jamais de hottes mécaniques ou de sèche-linge sur les bouches de ventilation.

Du sol au plafond

Les sols, murs et plafonds de votre logement nécessitent que vous en preniez soin. Il vous appartient en effet d'assurer les menues réparations et autres reprises de dégradations : faïences cassées, trous dans les murs, papiers peints déchirés ou crayonnés, sols brûlés, tâchés, poinçonnés par les pieds des meubles...



RISQUES SI MAUVAISE VENTILATION :

Apparition d'humidité et moisissures néfastes à la santé
Frais de remise en état à charge du locataire

9.2 Pièces à vivre

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Chauffage et confort

On a bien raison d'associer le confort de son habitat à la qualité du chauffage. Encore faut-il que la diffusion de la chaleur ne soit pas gênée. Une fois par an, nettoyez vos radiateurs.

Si votre logement est équipé de convecteurs électriques, nettoyez les régulièrement en aspirant les poussières. Ne posez pas de tablettes sur les radiateurs ou sur les convecteurs.

Évitez de mettre du linge à sécher sur ces appareils, faute de quoi vous provoqueriez un dégagement anormal d'humidité provoquant l'apparition de moisissures dans votre logement.

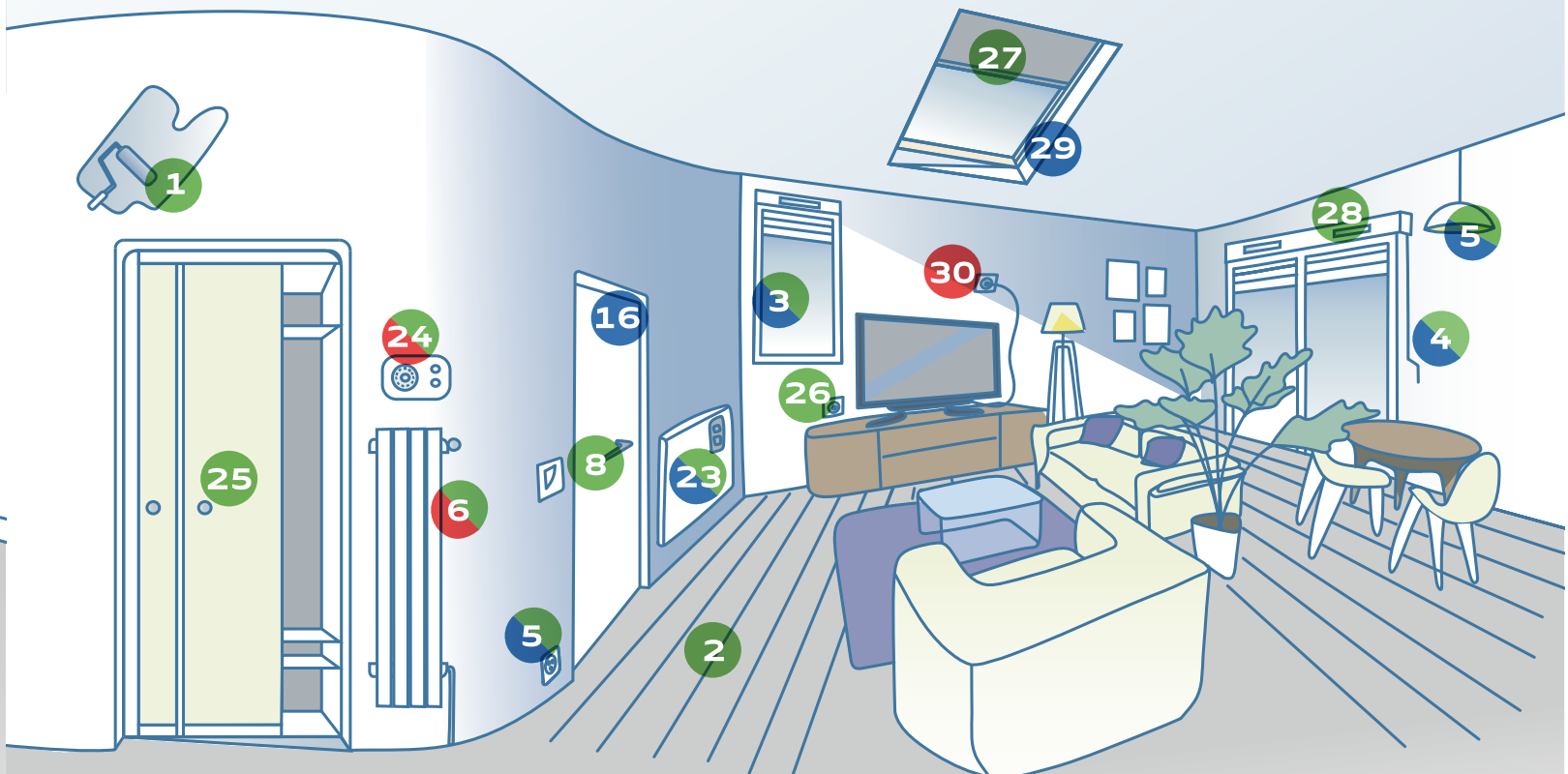
Conseil

Lorsque vous aérez votre logement, pensez à éteindre les radiateurs avant d'ouvrir les fenêtres.

Menuiseries et volet

Qu'elles soient en bois ou en PVC, les fenêtres nécessitent le plus grand soin. Vérifiez périodiquement que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne soient pas obstrués.

Pour la pose de vos rideaux, ne percez surtout pas les fenêtres PVC, utilisez des supports adhésifs.



Repères des codes couleur pour retrouver à qui incombent les réparations et l'entretien des différents équipements de votre logement :

Se référer à la page 20 pour la légende des numéros

- X LE LOCATAIRE ENTRETIEN ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT
- X VAL DE BERRY PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)
- X PEUT FAIRE L'OBJET D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN

9.3 Salle de bain et wc

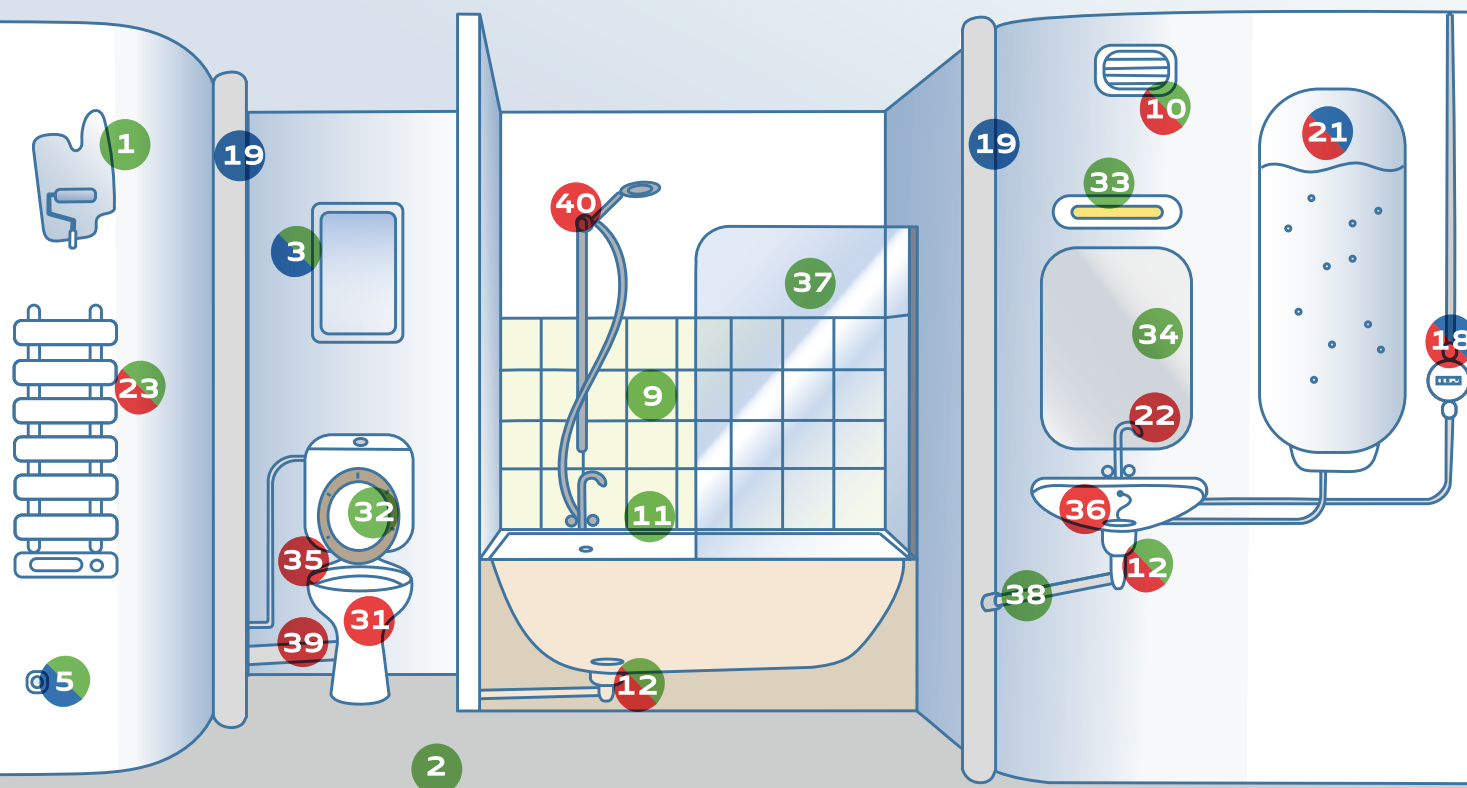
Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Plomberie et robinetterie

Vérifiez périodiquement le bon fonctionnement du robinet d'arrêt de l'alimentation d'eau de votre logement et du groupe de sécurité de votre chauffe-eau (cumulus) en l'actionnant au moins une fois par trimestre. Maintenez en bon état les joints sanitaires (silicone) autour des lavabos, baignoires et éviers afin d'éviter les infiltrations d'eau. Nettoyez régulièrement les siphons des lavabos, de la baignoire, de la douche et de l'évier afin d'éviter l'encrassement des évacuations.

Conseil

Lorsque les robinets fuient, inutile de les serrer à fond. Il est beaucoup plus efficace de faire changer les joints. Une fuite dans le réservoir des WC ou sur le robinet de la cuisine, c'est beaucoup d'argent gaspillé ! Alors appelez sans tarder le prestataire en charge de votre contrat d'entretien robinetterie.



Repères des codes couleur pour retrouver à qui incombent les réparations et l'entretien des différents équipements de votre logement :

Se référer à la page 20 pour la légende des numéros

- X LE LOCATAIRE ENTRETIENT ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT
- X VAL DE BERRY PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)
- X PEUT FAIRE L'OBJET D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN

9.4 Espaces extérieurs

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Fenêtres, balcons, terrasses

Les étendages, et autres objets disgracieux (meubles, sommiers, brise vues,...) exposés à la vue de tous constituent une gêne certaine pour les passants et les voisins. Prenez garde à ne pas laver à grandes eaux balcons et terrasses. Vous éviterez les ruissellements sur les façades et sur les logements du dessous. Seuls les barbecues électriques sont autorisés.

Conseil

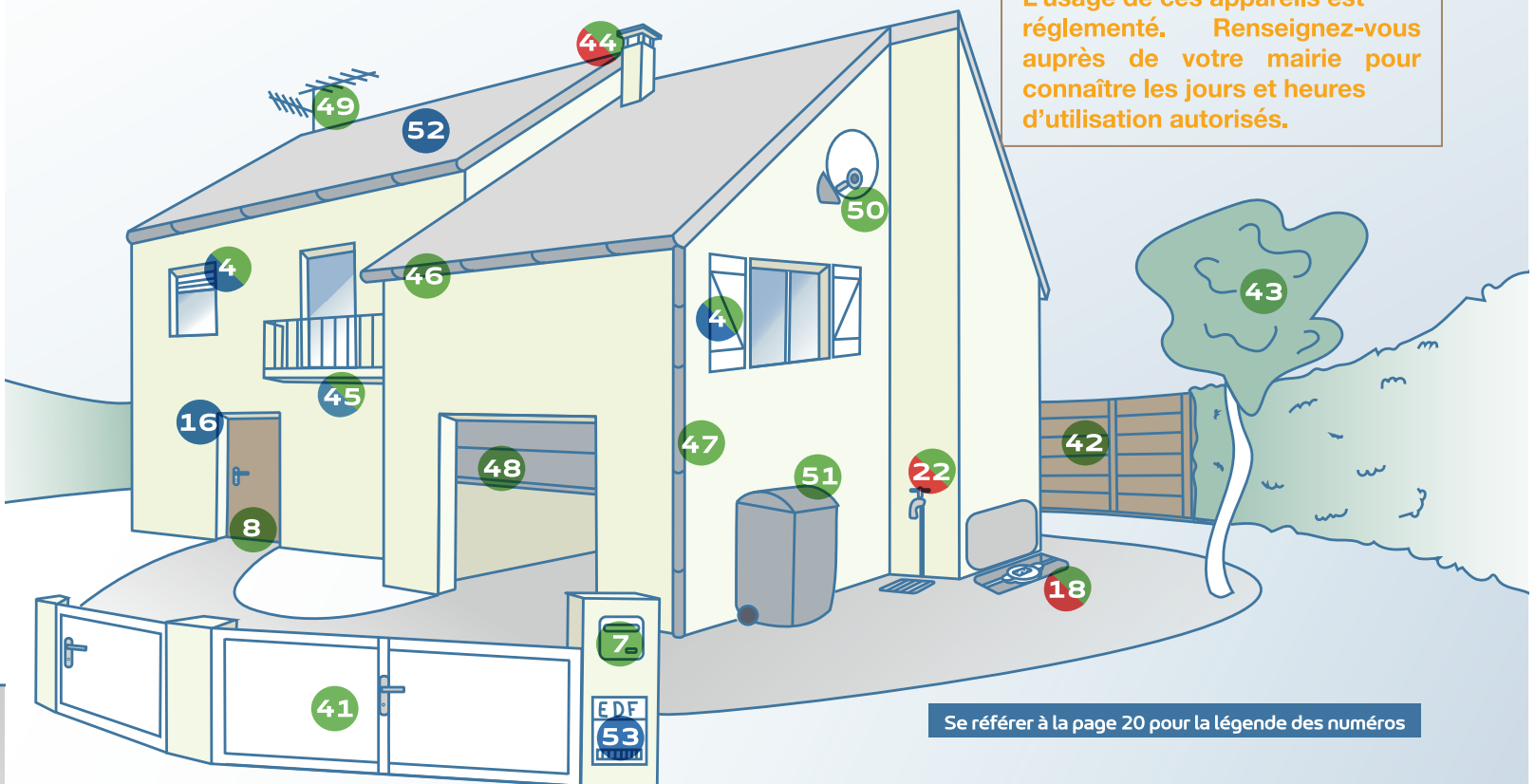
Si vous envisagez l'installation d'une antenne parabolique sur votre balcon (ou sur la façade), n'oubliez jamais d'en demander préalablement l'autorisation écrite de Val de Berry. Elle pourrait devoir être déposée à vos frais.

Côté jardin

Si vous avez un jardin privatif, veillez à ce qu'il soit propre et correctement entretenu. Respectez les hauteurs réglementaires des haies naturelles ou clôtures. Elles participent à l'esthétique de l'habitat.

Conseil

Lorsque vous réalisez des travaux de jardinage en utilisant des outils bruyants (tondeuse à gazon, taille haies, tronçonneuse...) pensez à vos voisins. L'usage de ces appareils est réglementé. Renseignez-vous auprès de votre mairie pour connaître les jours et heures d'utilisation autorisés.



Se référer à la page 20 pour la légende des numéros



RISQUES SI TERRAIN NON ENTRETENU :

Courriers de rappel de l'obligation de garder propre le terrain (pas d'accumulation d'encombrants, pas de constructions « sauvages », pas de stationnement de véhicules non roulants, pas d'excréments d'animaux...), pouvant aboutir à une procédure contentieuse.

Principales réparations locatives

Les réparations locatives, qui fait quoi ?

Légende des codes couleur pour retrouver à qui incombent les réparations et l'entretien des différents équipements de votre logement :

X LE LOCATAIRE ENTRETIEN ET PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT

X VAL DE BERRY PREND EN CHARGE LA RÉPARATION OU LE REMPLACEMENT (SAUF EN CAS DE DÉGRADATION)

X PEUT FAIRE L'OBJET D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN

- | | | |
|---|---|--|
| 1 Rebouchage des trous de fixations peinture ou tapisserie : murs, plafonds et boiseries, tuyauteries. | 14 Flexible de gaz : surveiller durée de vie et remplacement. | 34 Miroir : si existant à l'entrée dans les lieux. |
| 2 Sol : parquets, dalles, linoléum, carrelage, plinthes. | 15 Détecteur de fumée : à tester régulièrement : nettoyage et remplacement durant la durée du bail. | 35 Joint d'étanchéité : entre cuvette et réservoir. |
| 3 Fenêtre : gonds, paumelles et crémones, vitres et joints de fenêtre, mastic. Encadrement de fenêtre. | 16 Porte : ouvrant et bâti. | 36 Chainette lavabo et baignoire, bouchon et système de vidage. |
| 4 Jalousies et volets roulants : graissage éléments mobiles, manivelle, sangle de volet roulant, lame de volet roulant ou de jalousie. Jalousies et volets roulants : mécanisme si défectueux. | 17 Combiné d'interphone. | 37 Pare douche et rideau, habillage de baignoire. |
| 5 Electricité : recherche de dysfonctionnement, coupe-circuit, fusibles, interrupteurs, prises de courant, douilles, ampoules, tubes lumineux. Electricité : vérification générale. | 18 Compteur Eau froide : maintien hors gel. Canalisation d'eau : (alimentation eau froide et eau chaude). Compteurs d'eau froide et d'eau chaude : entretien dans le cadre du contrat. | 38 Evacuations : débouchage jusqu'à la colonne verticale principale. |
| 6 Radiateurs à eau : lessivage, peinture. Nettoyage intérieur. Radiateurs à eau : entretien, réglage et réparation. | 19 Colonne eau usée. | 39 WC : joint de pipe. |
| 7 Boîte aux lettres : clés, serrure et porte. | 20 Canalisation d'arrivée de gaz. | 40 Douchette flexible de douche. |
| 8 Porte d'entrée : clé, poignée, cylindre, serrure, pêne, microviseur, entrebailleur, verrou, barre de seuil, sonnette. Badges et télécommandes en cas de perte, piles. | 21 Appareils de production d'eau chaude et de chauffage : chaudière, chauffe-eau, entretien, réglage, réparation, remplacement. | 41 Portail : nettoyage, graissage, remplacement de boutons et systèmes de fermeture, poignée, butée. |
| 9 Faïence murale et joints de faïence : nettoyage et remplacement carreaux cassés. | 22 Robinetterie : entretien et réparation. Robinets extérieurs : maintien hors gel. | 42 Clôtures. |
| 10 VMC : nettoyage bouche d'extraction, bouche d'entrée d'air des pièces sèches. VMC : entretien colonne et réglage (en cas de mauvais fonctionnement). | 23 Convecteur électrique : dépoussiérage. Convecteur électrique : remplacement. | 43 Jardins privatifs, allées : entretien courant, taille des végétaux et tonte des pelouses. |
| 11 Joint d'étanchéité. | 24 Thermostat d'ambiance : (régler et changer les piles). Thermostat d'ambiance : en cas de non fonctionnement. | 44 Toiture : ramonage cheminée. Cheminée-ramonage : (contrat entretien chaudière et son conduit). |
| 12 Evier : siphon. Siphons PVC : débouchage et remplacement si nécessaire en cas de fuite. | 25 Placards : portes, boutons et poignées, dispositif de fermeture, rails et roulettes. | 45 Balcons, terrasses : maintenir en parfait état les écoulements d'eau et éviter les ruissellements sur les façades. Balcon : garde-corps. |
| 13 Meuble évier : portes, boutons et poignées, dispositif de fermeture. | 26 Prise TV et téléphone : fixations. | 46 Chéneaux et gouttières : nettoyage et démaillage (pavillon). |
| | 27 Rideau de chassis de toit : graissage du mécanisme. | 47 Tuyaux descente eaux pluviales : fixation. |
| | 28 Bouche d'entrée d'air : nettoyage. | 48 Cave, grenier, garage : entretien et réparation du système de fermeture. À maintenir fermés pour éviter le risque de squat. |
| | 29 Fenêtre de toit : étanchéité. | 49 Antenne hertzienne : entretien. |
| | 30 TV : mauvaise réception liée au réseau. | 50 Antenne parabolique : l'installation est soumise à autorisation auprès de Val de Berry. |
| | 31 Appareils sanitaires : détartrage et fixation. | 51 Déchets : entretien des poubelles de tri, composteurs, débarras des encombrants. |
| | 32 Abattant WC et lunette. | 52 Toiture. |
| | 33 Applique lumineuse. | 53 Compteur EDF, fournisseur d'électricité. |

10 Si vous devez partir

Bien préparer votre départ

Vous allez quitter votre logement. Il est essentiel de faire parvenir à Val de Berry un courrier avec accusé-réception signifiant votre départ. C'est ce courrier qui marquera le début de votre préavis au terme duquel le quittancement des loyers sera arrêté.



Visite conseil

Après envoi de votre demande de congé, vous recevrez une lettre de Val de Berry accusant réception de ce dernier et vous permettant de prendre contact avec votre interlocuteur pour effectuer une visite des lieux.

Elle permet de bien préparer votre départ et aidera les deux parties à apprécier les réparations qui pourraient vous incomber.

La visite est bénéfique pour les 2 parties (locataire et Val de Berry) :

1 Val de Berry, pour prendre des dispositions afin de permettre une remise en location le plus rapidement possible.

2 Le locataire, pour effectuer lui-même les éventuelles remises en état avant la rédaction de l'état des lieux sortant.



RISQUES SI VISITE CONSEIL NON EFFECTUÉE AVANT ETAT DES LIEUX DE SORTIE :

Des frais de réparations, qui auraient pu être facilement évités, seront réclamés.

Exemples :

une cuvette WC non détartrée = environ 60.00 €

une serrure à changer = environ 80.00 €

encombrants à évacuer = environ 130.00 €/m3

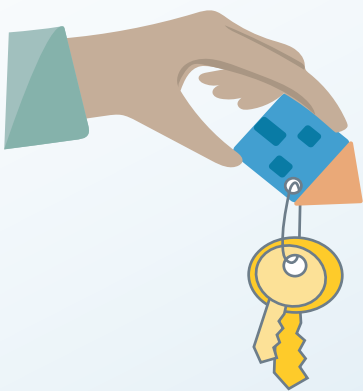
Rendez votre logement en bon état

En effet, vous devez laisser votre logement en bon état d'entretien. Outre la propreté et le nettoyage du logement, les réparations locatives qui peuvent vous être réclamées, concernent notamment :

- papiers et peintures ;
- revêtements de sols détériorés par votre faute ;
- appareils sanitaires cassés, fêlés ou à nettoyer ;
- portes, fenêtres, serrures abîmées ou faussées ;
- trous dans les murs ou les cloisons ;
- vitres cassées ou fêlées ;
- non-restitution de la totalité des clés ;
- dépose des éléments locatifs posés par le locataire ;
- canalisation d'eau et robinetterie, etc.

Conseil

Pour éviter d'avoir à payer une facture trop importante pour les réparations locatives, il est préférable, avant votre départ, à faire vous-même certains travaux.



10 Si vous devez partir

État des lieux

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie doit être établi entre le propriétaire et le locataire, signé par les deux parties. Lors de ce rendez-vous, votre logement devra être vide (étagères vidées, tringles retirées...).

L'état des lieux sortant est comparé avec l'état des lieux entrant. Les différences constatées servent au chiffrage des indemnités réparatrices locatives. Ce barème a été validé par les associations de locataires en réunion de concertation locative et par le Conseil d'Administration de Val de Berry.

En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par acte d'huissier.

- Si vous ne vous présentez pas à votre rendez-vous d'état des lieux : vous recevrez une mise en demeure. Si celle-ci reste sans réponse, Val de Berry fera intervenir un huissier dont les frais seront partagés entre le bailleur et le locataire.
- Si vous ne pouvez pas assister à l'état des lieux : donnez procuration écrite à la personne de votre choix. N'oubliez pas que le jour de l'état des lieux, une pièce d'identité sera demandée à la personne qui se présentera en votre nom.
- Si vous décidez d'effectuer l'état des lieux sortant et la remise des clés avant l'expiration du préavis : vous restez redevable des loyers et charges jusqu'à la fin du délai de ce dernier. Votre logement devra rester assuré jusqu'à la remise des clés. Dans ce cas, Val de Berry vous fera signer une décharge explicitant votre renonciation à l'article 15.1 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir le droit de jouissance du logement loué, en restituant les clés par anticipation ; ce n'est pas Val de Berry qui met fin à ses obligations. En cas de refus, le bailleur se réserve le droit de n'effectuer l'état des lieux sortant que le dernier jour du préavis de départ.



JE PAIE MON LOYER EN LIGNE

1 ESPACE PERSONNEL - ACCUEIL

Val de Berry vous propose un extranet locataire pour vous permettre de payer en ligne vos loyers et charges.

Pour y accéder, connectez-vous (*photo 01*) sur : <https://www.valdeberry.fr/espacelocataires>

Cet extranet est gratuit et sécurisé. Il est accessible à tout moment depuis un ordinateur, une tablette ou un smartphone connecté à internet. Il vous permettra de réaliser des opérations simples depuis chez vous !



Photo 01 - Site internet Val de Berry - <https://www.valdeberry.fr>

2 INSCRIPTION

Une inscription est nécessaire pour accéder à cet espace. Pour cela, munissez-vous de votre dernier avis d'échéance et rendez-vous sur le site internet : <https://www.valdeberry.fr/espacelocataires>

Vous arriverez directement sur la page ci-contre (*photo 02*). Cliquez sur le bouton *s'inscrire* et laissez-vous guider.

Une fois l'inscription terminée, vous pourrez vous connecter avec votre identifiant et votre mot de passe personnels. Vous aurez alors accès à l'ensemble des modules de l'espace locataire de Val de Berry.

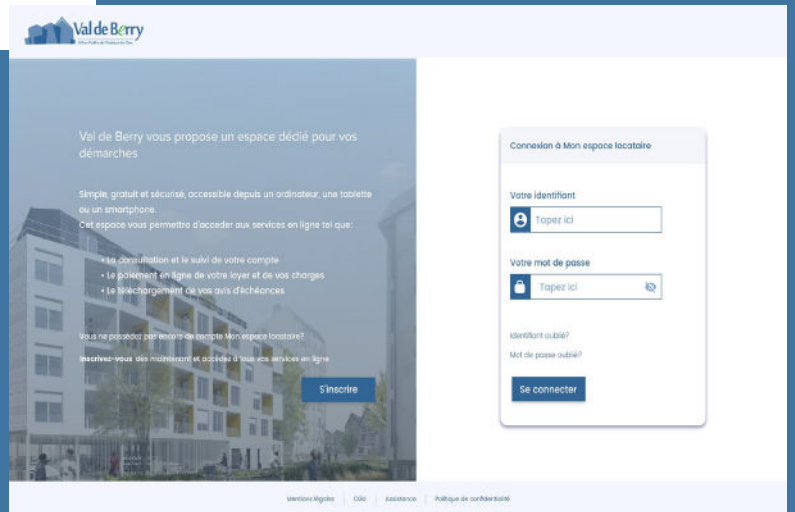


Photo 02 - Espace locataire - Page Accueil - <https://www.valdeberry.fr/espacelocataires>

3 PAIEMENT EN LIGNE

L'onglet *Paiement en ligne* (*photo 03*) vous permettra de payer votre loyer et vos charges à tout moment. Vous n'aurez besoin que d'une carte bancaire.

Cette solution simple, sécurisée et gratuite est ouverte aux locataires présents de Val de Berry.

Pour procéder au paiement, il faudra suivre 3 étapes rapides (*photos 03, 04 et 05*) en entrant des coordonnées bancaires valides. Vous serez automatiquement redirigé sur une page sécurisée La Banque Postale (partenaire de Val de Berry) lors de l'étape n°2.

Un message de confirmation vous indiquera la bonne réussite du paiement.

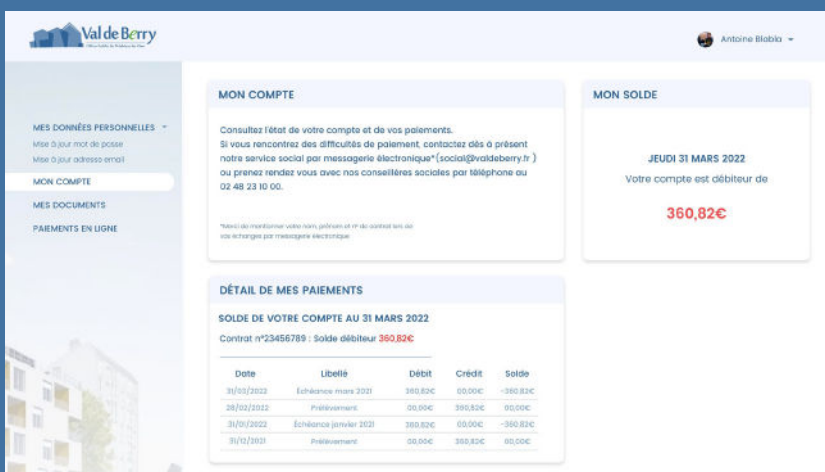


Photo 03 - Espace locataire - Onglet Paiement en ligne (étape n°1)



Photo 04 - Onglet Paiement en ligne (étape n°2)

Photo 05 - Onglet Paiement en ligne (étape n°3)

DES QUESTIONS ?

E-mail : contact@valdeberry.fr
Val de Berry - 14 rue J-J. Rousseau
18000 Bourges





Agence Bourges Centre - Siège Social

14 rue Jean-Jacques Rousseau
18000 Bourges
Mail : contact@valdeberry.fr
Tél : 02 48 23 10 00

Agence Bourges Sud

199 rue de Lazenay
18000 Bourges
Tél : 02 18 87 00 63

Agence Bourges Nord

13 rue Jean Rameau
18000 Bourges
Tél : 02 48 24 03 51

Agence Vierzon

69 avenue du 8 mai 1945
18100 Vierzon
Tél : 02 48 71 52 44

Agence St Amand Montrond

20 rue du Commandant P. Rauscher
18200 St Amand Montrond
Tél : 02 48-96 94 44

www.valdeberry.fr

