



Guide des droits et des devoirs des locataires



Un habitat pour tous

Sommaire

La sdh p.3

| | |
|---|-----|
| La SDH à votre service | p.3 |
| Une gestion de proximité pour améliorer votre satisfaction | p.3 |

Votre arrivée p.4

| | |
|------------------------|-----|
| Les démarches | p.4 |
| Assurer votre logement | p.5 |

Votre loyer et vos charges p.6

| | |
|---|------|
| Votre loyer | p.6 |
| Vos charges | p.7 |
| Les aides financières | p.8 |
| Si vous changez de situation | p.8 |
| Des difficultés de paiements, réagissez ! | p. 9 |

Pour votre sécurité p.10

L'entretien de votre logement p.11

Bien vivre avec ses voisins p.12

Votre départ p.13

Règlement intérieur p.14

Les contacts utiles p.16



La SDH à votre service

La Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) est une entreprise d'intérêt général qui a pour vocation de construire et de gérer des logements sociaux. La SDH est aujourd'hui la première Entreprise Sociale pour l'Habitat sur le département de l'Isère. Elle est présente dans 132 communes et gère plus de 16 000 logements sociaux

dont des foyers, des résidences étudiantes et des établissements pour personnes âgées, ainsi que des commerces.

► Les 4 principales activités de la SDH :

- L'aménagement
- La construction
- L'entretien et l'amélioration
- La gestion de proximité

Une gestion de proximité pour améliorer votre satisfaction

Le dispositif de gestion de proximité de la SDH couvre l'ensemble du département de l'Isère selon une logique territoriale correspondant à quatre grands bassins d'habitat : Sud Métro, Nord Métro, Département Sud Isère et Département Nord Isère. Ces différentes entités regroupent des équipes de professionnels de l'habitat (Chargés de secteur, gardiens, chargés de clientèles, Conseillères en Economie Sociale et Familiale...). Ensemble, ils s'efforcent de tisser des relations privilégiées basées sur un esprit de service : qualité des prestations au quotidien, réactivité, écoute personnalisée, accompagnement...

► Les 7 principaux objectifs de la politique de proximité :

- La propreté des parties communes
- La maintenance et le fonctionnement des équipements
- La qualité de l'accueil, le traitement des demandes et des réclamations
- La communication avec les habitants
- La qualité du cadre de vie
- Les conditions d'entrée dans les lieux
- L'accompagnement social des ménages les plus en difficultés.

33 antennes et permanences de proximité en Isère et 1 agence dans le Nord Isère (voir mémo client).

**Un seul numéro
pour nous joindre
04 76 68 39 39**

- Accueil et suivi personnalisé
- Demandes et réclamations techniques et administratives

**Un service d'urgence
24h/24
0 820 820 629**

(0,118 euros TTC/min - prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

- Pour signaler tous les problèmes techniques urgents en dehors des heures d'ouverture.

VOTRE ARRIVÉE



► Les démarches

A votre entrée dans un nouveau logement, un certain nombre de démarches sont à effectuer.

► Contrat de location

Il s'agit d'un document important puisqu'il définit vos droits et obligations ainsi que ceux de la SDH. Prenez-en connaissance avec attention et conservez-le précieusement.

► Etat des lieux

L'état des lieux est établi en votre présence par un représentant de la SDH. Signé par les deux parties, il constate l'état du logement lors de votre arrivée comme au moment de votre départ, alors que votre appartement est obligatoirement vide de tous vos meubles. Si vous ne pouvez pas être présent, faites vous représenter par une personne à qui vous aurez remis une lettre de procuration avec photocopie de votre carte d'identité.

La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie déterminera les éventuelles réparations locatives qui vous seront imputables. Bien sûr,

les réparations rendues nécessaires par la vétusté et un usage normal restent à la charge de la SDH.

N'oubliez pas

Prenez contact le plus vite possible et communiquez votre nouvelle adresse aux administrations et services publics suivants :

- votre fournisseur d'électricité et de gaz
- service des Eaux
- caisse de Sécurité Sociale
- caisse d'Allocations Familiales
- services fiscaux
- écoles et crèches
- mairie pour votre inscription sur les listes électorales
- préfecture pour le changement de carte grise de votre voiture
- commissariat de police ou mairie pour le changement d'adresse sur votre carte d'identité
- pensez à faire transférer ou à établir votre contrat d'assurance couvrant les risques locatifs et de voisinage.

► Signalez votre nouvelle adresse

Assurer votre logement

Vous y êtes obligé...

Cette obligation constitue également une clause du bail. Vous devez payer régulièrement vos primes d'assurance, faute de quoi, vous n'êtes plus couvert.

...Et c'est utile

En cas de sinistre, explosion, dégâts des eaux, 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.

▶ Contre quels risques vous assurer ?

Une assurance obligatoire

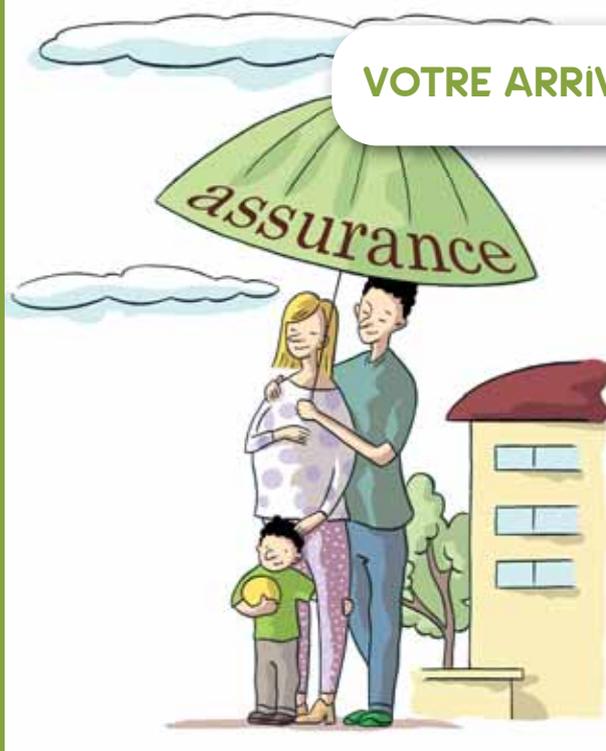
- contre les dommages causés à l'immeuble, aux voisins et à vous-même par le feu, l'eau ou l'explosion
- contre le risque de « responsabilité civile » pour les dommages causés accidentellement aux autres par vous-même, votre conjoint, vos enfants, un animal ou un objet vous appartenant.

▶ Une assurance facultative mais prudente

- contre le vol de votre mobilier ainsi que pour les dégâts commis sur les portes et fenêtres en cas d'effraction
- contre les bris de glace
- locaux annexes : caves, celliers, garages...(vérifiez que la garantie vol soit acquise pour ces locaux).

▶ Comment vous assurer ?

Si vous n'êtes pas déjà assuré, contactez au plus vite une compagnie d'assurance de votre choix. Avant de choisir une compagnie, vérifiez le montant des garanties. Pour la garantie vol, informez-vous des mesures de prévention à respecter pour que l'assurance joue. Si vous êtes déjà



assuré pour votre précédent logement, votre contrat reste valable pour votre nouveau domicile. Vous devez prévenir votre assureur de votre changement d'adresse, en lui précisant le nombre de pièces du nouveau logement. N'oubliez pas de vérifier périodiquement que le montant de la garantie correspond bien à la valeur des objets assurés.

Prévenez le plus rapidement possible :

- la SDH
- votre assureur, dans un délai maximum de 5 jours ouvrés (2 jours ouvrés en cas de vol)

Vous devez fournir la preuve des dommages : conservez les objets détériorés et rassemblez les documents qui peuvent justifier de la valeur des biens disparus ou abîmés (facture, photos, garanties...).

Déposez plainte auprès des autorités de police lors des vols et tentatives de vol.

ATTENTION

A tout moment, la SDH peut vous demander une attestation d'assurance. En cas de défaut d'assurance, la SDH est en droit de résilier votre bail.

VOTRE LOYER ET VOS CHARGES



▶ Votre loyer

▶ Ce que vous devez payer à la SDH

Le dépôt de garantie :

lors de la signature du bail, vous payez un dépôt de garantie dont le montant est précisé dans les conditions de votre bail. Il vous sera restitué, dans un délai de 2 mois suite à l'état des lieux sortant, déduction faite des sommes éventuellement dues à la SDH.

Le loyer et les charges :

chaque mois, vous réglez le loyer et les provisions des charges.

▶ A quoi sert votre loyer ?

Avec votre loyer, la SDH :

- rembourse les emprunts contractés pour acheter les terrains et construire des logements
- paie les frais de gestion et d'entretien non récupérables
- finance les grosses réparations à sa charge
- rémunère son personnel
- règle les diverses taxes et impôts à sa charge.

▶ Comment payer votre loyer ?

Chaque mois, vous recevez votre avis d'échéance. Ce document vous rappelle le montant de votre loyer et la provision mensuelle de vos charges.

Vous pouvez payer :

- par le prélèvement automatique : c'est un moyen simple, rapide et gratuit.
- TIP (Titre Interbancaire de Paiement)
- par chèque.
- en espèces auprès de la poste (ex : mandat compte, mandat cash).

▶ Le supplément de loyer solidarité (SLS)

C'est une somme versée par les locataires dont les revenus imposables dépassent les plafonds de ressources.



► Vos charges

Elles sont fixées de façon réglementaire (décret du 26 août 1987)

► Elles correspondent à :

- vos consommations de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide
- des dépenses liées aux parties communes et à votre logement (électricité des communs, nettoyage, ascenseurs, espaces verts, etc...)
- des impôts et des taxes prélevés pour le compte des collectivités locales et de l'Etat.

► Quand devez-vous payer vos charges ?

Vos charges sont payables par provisions mensuelles et régularisées annuellement. Le montant des charges étant lié directement à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services, la SDH ne peut pas connaître par avance et avec exactitude, les sommes qui seront facturées. Votre décompte individuel annuel des charges vous est adressé personnellement et les documents justificatifs sont à votre disposition à la SDH.

VOTRE LOYER ET VOS CHARGES



▶ Les aides financières

Les aides à la personne versées par les caisses d'allocations familiales (CAF) ont pour but d'aider les familles à réduire le coût de leur logement.

▶ L' Aide Personnalisée au Logement (APL)

La demande doit être faite dans le mois de l'entrée dans le logement. Le montant de cette aide est très variable et fait l'objet d'un calcul personnalisé par la CAF.

Les droits à l'APL sont revus au 1er janvier de chaque année.

L'APL est calculée sur la base de vos revenus imposables de l'année précédente.

L'aide est directement versée à la SDH qui la déduit de votre loyer. Ce montant figure sur votre avis d'échéance.

▶ Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Vous pouvez bénéficier d'aides financières qui sont versées par le FSL sous certaines conditions (adressez-vous directement à l'assistante sociale de votre secteur).



▶ Si vous changez de situation

Votre situation peut se modifier : mariage, pacs, naissance, divorce, décès...

Prévenez la SDH et fournissez-lui les pièces nécessaires : photocopie du livret de famille, jugement de divorce, certificat de décès...





Des difficultés de paiements ? Réagissez!

Les Conseillères en Economie Sociale et Familiale de la SDH sont à votre écoute.

Elles vous apportent une aide et des conseils dans la gestion de votre budget, une liaison avec le service du recouvrement, des solutions à envisager et une orientation vers les services compétents (CAF, Bureau d'Aide Sociale, Fonds de Solidarité Logement).

Alors n'hésitez pas à prendre contact avec elles, pour trouver ensemble une solution.

Surtout ne laissez pas votre dette s'aggraver. Le non paiement vous exposerait à des poursuites graves, pouvant aller jusqu'à la résiliation de votre bail.



VOTRE SÉCURITÉ



Pour votre sécurité

► En cas d'incendie

Appelez ou faites appeler les pompiers : 18 (ou 112 depuis un téléphone portable)

En priorité, fermez le gaz

Si le feu se déclare dans une pièce de l'appartement :

- fermez cette pièce ainsi que toutes les fenêtres pour éviter les appels d'air
- alertez vos voisins
- attaquez le feu à l'aide d'un extincteur si cela est possible
- restez à l'extérieur de l'appartement en attendant les pompiers

Si la cage de l'escalier est enfumée :

- restez à l'intérieur de l'appartement
- placez des linges mouillés contre la porte
- évitez les courants d'air
- ne prenez l'ascenseur en aucun cas si le feu se déclare à l'extérieur de votre logement et si les flammes le menacent :
- évitez les courants d'air
- placez des linges mouillés et arrosez la porte menacée ou les fenêtres
- si la porte est menacée, restez dans l'appartement jusqu'à l'arrivée des pompiers

► Les fuites de gaz

- changez les tubes souples des cuisinières (la date de péremption est inscrite dessus)
- préférez les tuyaux flexibles qui se vissent
- ne cherchez jamais à repérer une fuite avec des allumettes : utilisez de l'eau savonneuse
- ne bouchez pas les grilles de ventilation : elles assurent votre protection en cas de fuite, en même temps qu'elles évitent tout risque d'asphyxie

Si vous constatez une fuite de gaz :

- fermez le robinet général d'arrivée, ouvrez la fenêtre
- prévenez tout de suite les pompiers et votre agence
- n'actionnez pas les interrupteurs électriques

► Les risques électriques

- vérifiez régulièrement le bon état des 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
- n'utilisez aucun appareil électrique en ayant les pieds ou les mains mouillés ou les pieds nus (attention aux rasoirs électriques et aux sèche-cheveux)
- n'abusez pas des prises multiples ni des cordons à rallonge : ils peuvent être à l'origine d'accidents
- si vous avez des enfants en bas âges, utilisez des cache-prises

► Pannes d'ascenseur

Si vous êtes à l'intérieur de l'ascenseur et que celui-ci tombe en panne, conformez-vous aux consignes de sécurité affichées dans l'ascenseur : boutons alarme, attendre une intervention extérieure...

Si vous êtes à l'extérieur, invitez ceux qui sont dedans à se conformer aux consignes de sécurité et rassurez-les ; prévenez la société de maintenance dont le numéro figure sur la porte, le gardien, ou à défaut les pompiers.

Ne tentez aucune manœuvre vous-même

► Vous êtes absents quelques jours

Si vous partez en vacances, prévenez vos voisins, donnez l'adresse où l'on peut vous joindre et les coordonnées d'une personne qui peut agir pour votre compte. Fermez les robinets d'arrivée de gaz et d'eau, coupez l'électricité (attention au congélateur).

L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

▶ Revêtement de sols

Dalles plastiques, linoléum, carrelages : évitez le lavage à grande eau et utilisez de préférence des produits spécialement adaptés à la nature du revêtement. Prévoyez des coupelles de protection sous les pieds de vos meubles.

Moquette : l'aspirateur ou le balai mécanique suffisent pour l'entretien courant. Un shampoing avec un produit spécial peut être effectué périodiquement. Parquet : attention aux talons aiguilles.

▶ Robinetterie et chasse d'eau

Évitez les fuites qui peuvent augmenter considérablement votre consommation d'eau et provoquer des dégâts ; réparez rapidement les chasses d'eau, les robinets et les raccords défectueux. Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des WC, lavabos, éviers, n'utilisez surtout pas de produit à base de soude caustique qui attaque les joints et les canalisations.

▶ Ventilation

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation par aspiration, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais. Les bouches d'aération correspondantes ne doivent en aucun cas être obstruées et doivent être nettoyées régulièrement à l'eau savonneuse.

▶ Vide-ordure

Prenez toujours soin de fractionner les débris pour ne pas boucher le conduit. Ne jetez jamais d'objets susceptibles de blesser (bouteilles en verre par exemple), et rappelez-vous qu'une cigarette mal éteinte peut provoquer un incendie. Les ordures ménagères doivent toujours être enfermées dans des sacs étanches.

▶ WC

Ne jetez pas de coton, ni de tissus, ni de serviettes hygiéniques dans les WC ; ils risquent d'obturer le siphon et de provoquer ainsi des dégâts importants.

▶ Fenêtres

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

▶ Fixations

Pour fixer des tableaux, des éléments... utilisez des crochets ou des chevilles appropriées afin d'éviter les dégradations.

Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixation renforcés.

▶ Insectes

À la moindre apparition d'insectes, utilisez des produits insecticides appropriés. En cas de prolifération, prévenez la SDH qui régulièrement organise des campagnes de désinsectisation : votre collaboration est un facteur essentiel dans cette lutte.

▶ Moisissures

Pour éviter la condensation et les moisissures qui l'accompagnent, veillez à bien aérer les pièces où se produisent des dégagements de vapeurs d'eau importants (cuisine, salle de bains). Ne coupez pas le chauffage quand vous vous absentez, baissez-le seulement de quelques degrés. En cas d'apparitions de moisissures, vérifiez que les bouches d'aérations ne soient pas obstruées. Attention au chauffage d'appoint type pétrole, il favorise les moisissures.

▶ Papiers peints et peinture

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

▶ Radiateurs

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ni de linge dessus : cela empêcherait la bonne diffusion de la chaleur. Nettoyez régulièrement les radiateurs sans les démonter.



Conseils d'entretien

Quelques conseils d'utilisation des équipements les plus courants...

▶ Balcons, terrasses et loggias

Tenez en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau, et évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

▶ Cave, garage (ou grenier)

Si vous disposez d'une cave ou d'un garage, vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que l'appartement. N'y stockez pas de produits inflammables ou de denrées périssables.

▶ Chauffage

La température minimale contractuelle des logements est de 19°; en cas de problèmes, contactez la société chargée de la maintenance (cf Mémo Pratique). Sauf pour le chauffage électrique direct.

▶ Chauffe-eau électrique

Si vous disposez d'un chauffe-eau électrique individuel, réglez son thermostat sur 60° : vous limiterez ainsi les risques d'entartrage.

BIEN VIVRE AVEC SES VOISINS



► Bien vivre avec ses voisins

Ne faites pas subir à vos voisins ce que vous ne voulez pas qu'ils vous infligent !

► Le bruit

Les bruits excessifs et intempestifs représentent le trouble de jouissance le plus courant. Ainsi, les bruits en tous genres peuvent être sanctionnés par les juges et entraîner la résiliation du bail. **Attention aux idées reçues : de jour comme de nuit, on n'a pas le droit d'importuner ses voisins.**

► Des petits bruits de rien du tout

Il y a des bruits plus « sournois », plus modérés mais qui, répétés, finissent par être plus insupportables qu'une perceuse attaquant rageusement un mur. L'adolescent qui utilise le mur de sa chambre pour son entraînement quotidien de tennis, ou la voisine qui fait des claquettes du matin au soir... n'oublions pas non plus les mixeurs, hachoirs, moulins à café électriques ou aspirateurs... Ils représentent eux aussi malgré leur usage généralisé, des agressions continues.

► Les animaux aussi

Veillez à ce qu'ils ne laissent pas de traces désagréables de leur passage dans les ascenseurs, les parties communes et les espaces extérieurs ; ni qu'ils importunent le voisinage par leurs cris ; évitez de les laisser seuls pendant une longue période. La détention de chiens d'attaque, de garde et de défense doit être déclarée à la mairie du lieu de résidence de l'animal ; ils doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles collectifs.

► Les parties communes

Préserver son cadre de vie, c'est d'abord éviter de salir ou d'abîmer, et apprendre aux enfants, dès leur plus jeune âge, à respecter de la même façon leur logement et leur environnement (en particulier les cages d'escaliers, ascenseurs, bancs et jeux extérieurs, arbres et plantations).

► Mais c'est aussi

- laisser toujours libres les accès pompiers

- participer aux nettoyages des paliers et cages d'escaliers
- 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 sa voiture dans les garages ou sur les parkings et respecter les interdictions de stationnement
- éviter d'étendre son linge de façon visible depuis l'extérieur
- veiller à ne pas secouer de tapis, balais ou paillasons et ne rien jeter par les fenêtres
- accepter les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'entretien de l'immeuble.

En toutes occasions, restez courtois avec vos voisins même s'ils sont un peu bruyants, quelques fois gênants ; souvent tout peut s'arranger par une saine discussion et quelques sourires.

Si vous fêtez un événement particulier, ayez la courtoisie de prévenir vos voisins.





▶ Votre départ

▶ Résilier le contrat de location

Vous devez prévenir la SDH de votre départ par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant impérativement le délai de préavis figurant sur votre bail.

▶ L'état des lieux

C'est un document important : il a une valeur juridique. Lors de votre départ, vous établissez avec le chargé de secteur un état des lieux du logement vide et en état de propreté. Comparé à l'état des lieux établi lors de votre arrivée, il permettra de déterminer les éventuelles indemnités de préjudice.

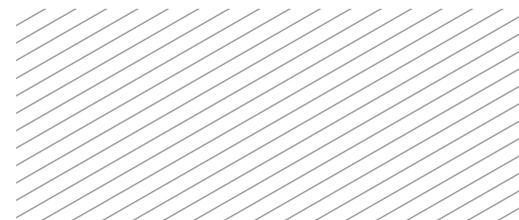
Si vous ne pouvez pas être présent, faites vous représenter par une personne à qui vous aurez remis une lettre de procuration avec photocopie de votre carte d'identité.

▶ Restitution du dépôt de garantie

Il vous sera adressé dans les 2 mois qui suivent votre départ. Laissez votre nouvelle adresse à la SDH.

▶ C'est également le moment de rendre toutes les clés et cartes magnétiques

dont vous disposiez (logement, boîte aux lettres, parking, etc.). N'oubliez pas de nous communiquer votre nouvelle adresse.



► Règlement intérieur

Les occupants d'un immeuble doivent jouir des logements en "bon père de famille" et en "bon voisin". La tranquillité, le bon ordre, l'hygiène et la propreté des immeubles et de leurs abords ne doivent jamais être troublés par leur fait, celui de leurs visiteurs, ou des personnes qu'ils emploient. (Art. 1728 du Code Civil). Les locataires doivent respecter et faire respecter les présentes dispositions.

LE BON VOISINAGE BON ORDRE ET TRANQUILLITÉ

Le tapage diurne ou nocturne, même à l'intérieur des logements est formellement interdit et réglementé. Les locataires doivent s'abstenir, ainsi que tous les membres de leur famille et leurs invités, de tous agissements pouvant nuire à la tranquillité de leurs voisins dans l'immeuble ou aux abords de l'immeuble. Ils doivent amortir le bruit de leurs allées et venues dans l'appartement, régler le volume de leurs appareils de reproduction sonore quels qu'ils soient, de telle sorte que les bruits ne dépassent pas les limites de leur appartement. Ils doivent éviter les bruits, chants et usage d'instruments divers troublant la quiétude de l'immeuble. L'usage excessif des appareils sonores (radio, chaîne HI FI, appareils ménagers, outillage, perceuse...) expose son auteur à des poursuites judiciaires (Art 623-2 du code pénal). Si un trouble de voisinage lié au bruit survient entre locataires, le bailleur invite les parties à dialoguer, au-delà le bailleur peut prendre l'initiative à la requête du ou des locataires plaignants de convoquer les parties et d'engager une médiation visant à rétablir un rapport de voisinage courtois et normal.

Les enfants sont sous la responsabilité des parents, tuteur, gardien, nourrice...qui doivent veiller à ce qu'ils ne se livrent pas à des jeux bruyants à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Les escaliers, halls d'entrée, circulations, ou rampes de garages ainsi que les minuteriers, interrupteurs, et ascenseurs ne doivent pas servir de jeux, ni de lieux d'attroupement. Les frais de remise en état des parties dégradées, ou détériorées seront facturés aux parents, tuteur,

gardien, nourrice... du ou des enfants. Il ne faut absolument pas : - étendre du linge aux fenêtres ou disposer des objets quelconques sur les appuis de fenêtres ou balustrades des balcons. Les bacs ou pots de fleurs doivent être installés et accrochés sur le côté intérieur des balcons - battre, secouer les tapis, paillasons, draperies, et étoffes diverses par les fenêtres, et sur les façades de l'immeuble. - laver à grande eau les balcons. - jeter des objets par les ouvertures de son logement (détritus, sacs poubelle...).

ANIMAUX

Le séjour des animaux - chiens (hors chiens d'attaque), chats ou autres animaux- est toléré dans la limite de la réglementation, s'ils ne perturbent pas le voisinage, y compris par l'usage de tout dispositif dissuadant les animaux de faire du bruit de manière répétée ou intempestive. Les chiens de garde doivent avoir subi un dressage tel qu'ils n'aboient qu'en cas de tentative d'effraction. Ainsi, les bruits en tout genre constituent un abus de jouissance sanctionné par les juges et pouvant entraîner la résiliation du bail. Les chiens devront être tenus en laisse, et ne pas nuire à la propreté de l'immeuble (cour, couloir, ascenseur, jardin, bac à sable...). Tous les frais de remise en état des parties souillées ou dégradées seront facturés aux propriétaires des animaux. Les plaintes des voisins peuvent donner lieu à des poursuites judiciaires. Chiens dangereux : La Loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative « aux chiens dangereux et à la protection des animaux (parue au Journal Officiel du 7 janvier 1999) précise que la détention des chiens d'attaque, de garde et de défense est interdite pour certaines personnes (mineurs, majeurs sous tutelle, personnes condamnées pour crime ou délit), sous peine de condamnation à 3 mois d'emprisonnement et de 25 000 francs d'amende. Par ailleurs, l'acquisition, la cession à titre gratuit ou onéreux de chiens d'attaque sont interdites. Les chiens d'attaque, de garde, de défense doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure, sur la voie publique et dans les parties communes des immeubles. »

Article L211-16 Code Rural «L'accès des chiens de première catégorie aux transports en commun, aux lieux publics à l'exception de la voie publique et aux locaux ouverts au public est interdit. Leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est également interdit. Sur la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, les chiens de première catégorie et de la deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure (...). Un bailleur ou un copropriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien résidant dans un des logements dont il est propriétaire (...). Article L211-19-1 « Il est interdit de laisser divaguer les animaux domestiques et les animaux sauvages apprivoisés ou tenus en captivité ». Les animaux ont des droits : L'abandon volontaire d'un animal est réprimé par l'article 511.1 du nouveau code pénal. L'auteur d'un acte de cruauté envers un animal peut être conduit devant un tribunal correctionnel. Selon la gravité des faits reprochés, la peine encourue peut aller jusqu'à 50 000F d'amende ou 6 mois de prison. En cas de récidives, ces peines peuvent être doublées.

ASSURANCE

Le locataire a l'obligation de souscrire une police d'assurance multirisque et responsabilité civile. Il devra en justifier lors de la remise des clés, et chaque année à la demande du bailleur (loi du 21 Juillet 1994). Le locataire non assuré encourt la résiliation de son bail. Le choix de la compagnie d'assurances est à la libre initiative du locataire. Chaque locataire est responsable personnellement, et pécuniairement jusqu'à preuve du contraire, de l'incendie, volontaire ou non, survenu dans les lieux loués en sa présence ou en son absence (Art 1733 & 1734 du Code Civil). La pluralité d'incendiaires n'exclut pas cette responsabilité. Les locataires pourront être tenus pour responsables des dégradations survenues dans d'autres logements du fait de leur négligence (débordements d'appareils, fuites de canalisations, incendie, explosion, implosions).

ENVIRONNEMENT, PARTIES COMMUNES

Les parties communes (halls, sas, escaliers, paliers, couloirs, coursives, caves et garages communs) doivent être maintenues par tous en parfait état de propreté et maintenus constamment libres. Rien ne doit être entreposé devant les portes palières et dans les circulations. Le bailleur se réserve le droit de faire enlever les meubles, épaves de cycles ou de voitures d'enfants, détritres et immondices encombrants ou salissant les parties communes. Si le propriétaire de ces encombrants est identifié, il est passible d'une contravention pénale (code pénale) et l'enlèvement se fera à ses frais. L'accès aux terrasses ne peut être envisagé qu'accompagné d'une personne appartenant au personnel de la SDH. La pose de parabole sera assurée par un professionnel agréé, aux frais du locataire, après autorisation écrite de la SDH. Les locataires ont l'obligation de ne pas entreposer les objets encombrants sur les espaces extérieurs. Ils doivent être transportés à la déchetterie. La SDH se réserve le droit de les faire enlever aux frais des intéressés. Les récepteurs de sacs d'ordures ménagères dans les halls d'entrée, doivent être utilisés correctement suivant la nature des matières recyclables. Les espaces verts (plantations, pelouse...) et les espaces extérieurs doivent être respectés par tous. Il est rappelé que les locataires participent financièrement à leur entretien.

RASSEMBLEMENT DANS LES PARTIES COMMUNES

Il est strictement rappelé que les regroupements abusifs dans les entrées, cages d'escaliers ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation sont interdits et punis de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 Euros d'amende. Article L126-3 du code de la construction et de l'habitation « Les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne ou l'entrave apportée, de manière délibérée, à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, lorsqu'elles sont commises en réunion de plusieurs auteurs ou complices, dans les

entrées, cages d'escalier ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 Euros d'amende. Sont punies des mêmes peines les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave apportée, de manière délibérée, au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté commises sur les toits des immeubles collectifs d'habitation. » Il est rappelé également les dispositions de l'article L 126-2 du code de la construction et de l'habitation « Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationale ou à la police municipales pour rétablir la jouissance paisible des lieux. »

VOIES DE CIRCULATION – PARKING

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer sur les emplacements prévus à cet effet. Il est interdit sur les trottoirs, les voies d'accès aux garages, les accès réservés aux véhicules de secours et les espaces verts. Le stationnement des caravanes est toléré lors des périodes de vacances dans la limite de 8 jours maximum. De même les vidanges ne sont autorisées que dans la mesure où les locataires prennent les précautions nécessaires pour récupérer les huiles usagées. Les travaux de grosse mécanique (dépose de moteurs..) sont quant à eux prohibés. Le bailleur se réserve par ailleurs le droit de faire enlever, après mise en demeure, les véhicules qui ne sont plus en état de marche.

SÉCURITÉ

Tout dépôt de matières dangereuses, inflammables ou incommodes est interdit. L'utilisation du gaz butane est tolérée dans

les appartements, à condition de ne pas conserver plus d'un récipient de butane commercial non branché d'une contenance supérieure à 10 litres. Il est vivement conseillé de vérifier régulièrement le tuyau de raccordement à la bouteille de gaz, et de le changer aux dates indiquées par le constructeur. L'utilisation du gaz propane est formellement interdite. La ventilation du logement est obligatoire. Les bouches d'extraction des V.M.C, ainsi que les aérations sur les fenêtres ne doivent en aucun cas être bouchées, et doivent être nettoyées régulièrement. En aucun cas, les hottes aspirantes ne doivent être raccordées sur la bouche de ventilation des cuisines. Les dispositifs d'alarme ou d'incendie doivent être respectés par tous. Toute dégradation apparente, même minime, doit être rapidement signalée à l'agence, ou au Chargé de secteur de la SDH. Il est formellement interdit d'entreposer dans les logements ou local à vélo des deux roues motorisés. Le bailleur s'il en a connaissance se réserve le droit d'engager toute procédure judiciaire.

ESPACES PRIVATIFS EXTÉRIEURS AUX LOGEMENTS.

L'interphone définit un accès privé. Il est de la responsabilité de chacun de veiller à son bon fonctionnement. Les locataires entretiendront en bon état de propreté, et tiendront fermées leurs portes de caves, garages, boîtes aux lettres. S'il existe, le jardin ne pourra donner lieu à l'élevage d'animaux..., ainsi qu'à un potager. Il devra être régulièrement entretenu. Aucune construction ne pourra y être édifiée sans l'accord, préalable et écrit de la SDH. A défaut, ladite construction sera détruite aux frais du locataire.

Les contacts utiles

Société Dauphinoise pour l'Habitat
(siège social)
34, avenue de Grugliasco
BP 128 - 38431 Echirolles Cedex
Tel : 0476 68 39 39
www.sdh.fr

Agence SDH Territoire Nord Isère
5 et 7 allée Henri Michaux
38090 Villefontaine
tel : 04 74 96 48 44

Caisse d'Allocations Familiales
3 rue des Alliés
38051 Grenoble Cedex 9
Tel : 0 820 25 38 10
Fax : 04 76 20 60 65

Caisse d'Allocations Familiales Vienne
1 montée Saint Marcel
38200 Vienne
Tel : 04 74 57 37 57

PACT de l'Isère
54 cours Jean Jaurès
BP 1504
38025 Grenoble Cedex 1
Tel : 04 76 47 82 45
www.isere-info-logement.org

CLCV
(Consommation Logement et Cadre de Vie)
2 rue Lachenal
38100 Grenoble
tel : 04 76 22 06 38
isere@clcv.org

CNL
(Confédération Nationale du Logement)
6 rue Berthe de Boissieux
38000 Grenoble
tel : 04 76 46 91 75
laclnl@wanadoo.fr

CSF
(Confédération Syndicale des Familles)
8 bis rue Hector Berlioz
38000 Grenoble
tel : 04 76 44 57 71
csf38.logement@wanadoo.fr

Les adresses
des permanences de proximité
sont consultables sur :
www.sdh.fr

Un seul numéro pour joindre la SDH : 04 76 68 39 39

**Un service d'urgence 24h/24 : 0 820 820 629
pour signaler les problèmes techniques urgents**

(0,118 euros TTC/min - prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)



Société Dauphinoise pour l'Habitat
34, avenue Grugliasco - BP 128
38431 Echirolles Cedex
Tél. : 04 76 68 39 39

www.sdh.fr