



Guide pratique du locataire

Bienvenue chez vous



François CORNUZ
Directeur Général de la SODEGIS

S'installer dans un nouveau logement est un moment important.
Ce guide pratique a été réalisé afin de répondre à vos
questionnements et ainsi faciliter votre emménagement et vos
démarches.

Il comporte l'ensemble des informations utiles « pou zot projet d'vie »,
pour vous accompagner tout au long de votre location.
Nous vous invitons à en prendre connaissance et à le conserver
soigneusement.



L'équipe KOZY.RE reste à votre
disposition pour vous accueillir dans les
meilleures conditions.

Sommaire

- 03 Réussir votre arrivée
- 05 Découvrir votre espace locataire
- 09 Entretien votre logement
- 16 Réagir rapidement en cas de sinistre
- 18 Vivre ensemble c'est vivre mieux
- 20 Organiser votre départ



REUSSIR VOTRE ARRIVEE

Vous venez d'emménager dans votre nouveau logement. Pour vous accompagner dans ces démarches, voici des conseils utiles à adopter !

Contrat de location

Conservez-le ainsi que ces annexes précieusement. Ce contrat vous engage comme il engage votre propriétaire.

Etat des lieux d'entrée

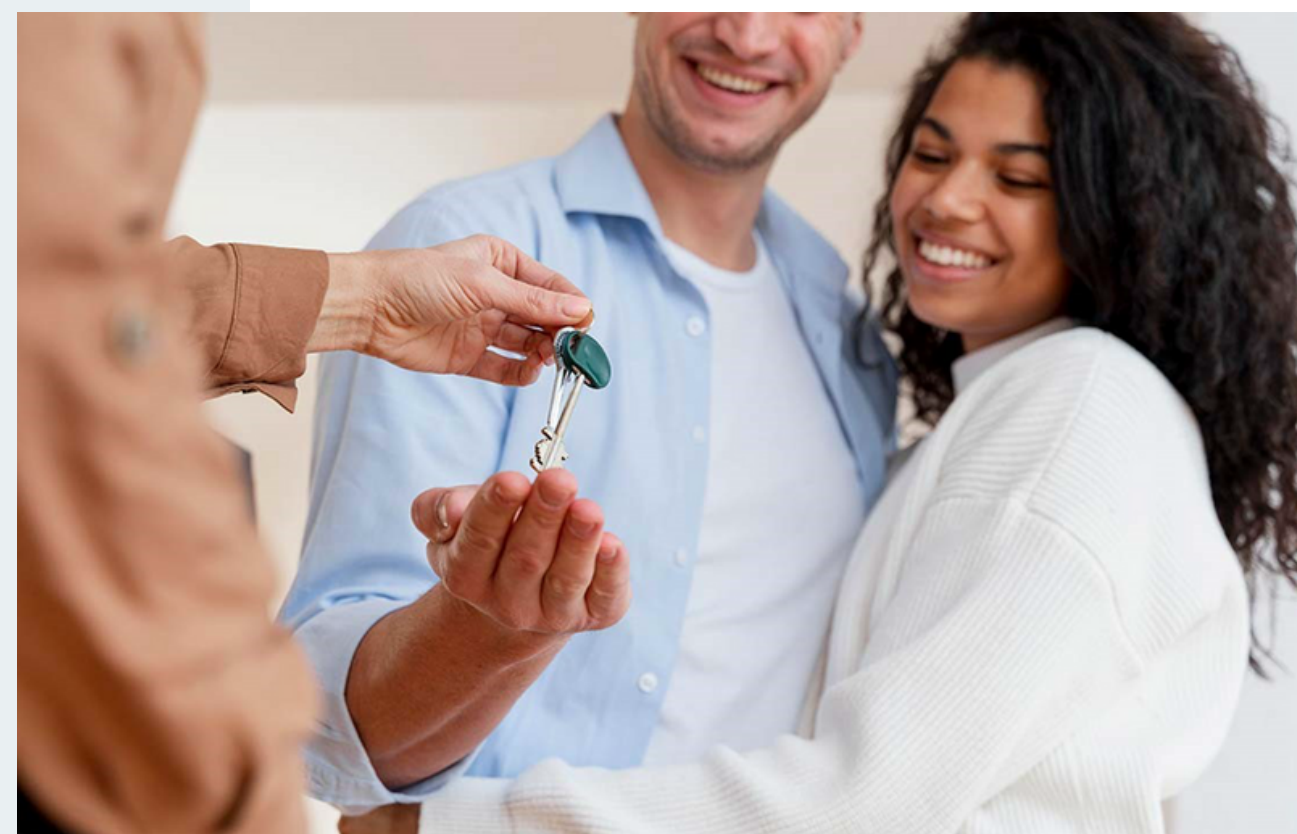
Gardez-le et pensez à nous signaler tous les dysfonctionnements dans **un délai de 10 jours.**

Dépôt de garantie

Egal à 1 mois de loyer hors charges, il vous sera restitué après votre départ dans le délai légal, après déduction éventuelle des sommes dues (loyer & charges, réparations locatives, ...).

Nouvelle adresse

Pensez à la communiquer le plus tôt possible aux divers organismes. Vous pouvez faire le transfert de vos courriers auprès de la Poste ou via le site <https://www.service-public.fr/>



Assurance habitation

La législation impose à tous les locataires d'être assurés.
L'assurance est donc obligatoire, pendant toute la durée de la location.

"Ayez l'esprit tranquille : pensez à la renouveler et à nous faire parvenir une attestation chaque année".

Quels risques ?

Le logement doit être assuré contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, la responsabilité civile.

En cas de sinistre

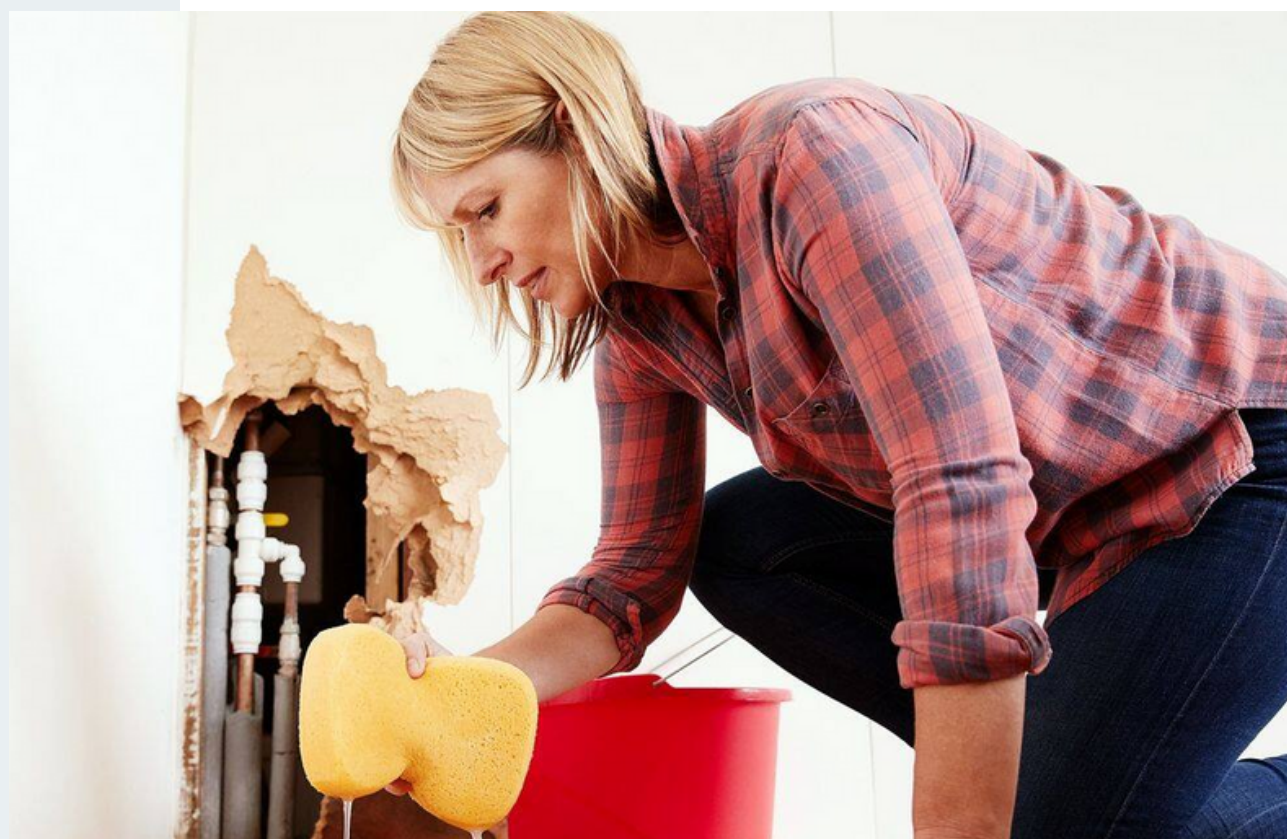
Prévenez le plus rapidement possible votre assureur
-cf. marche à suivre, page 18.

A NOTER

Défaut d'assurance

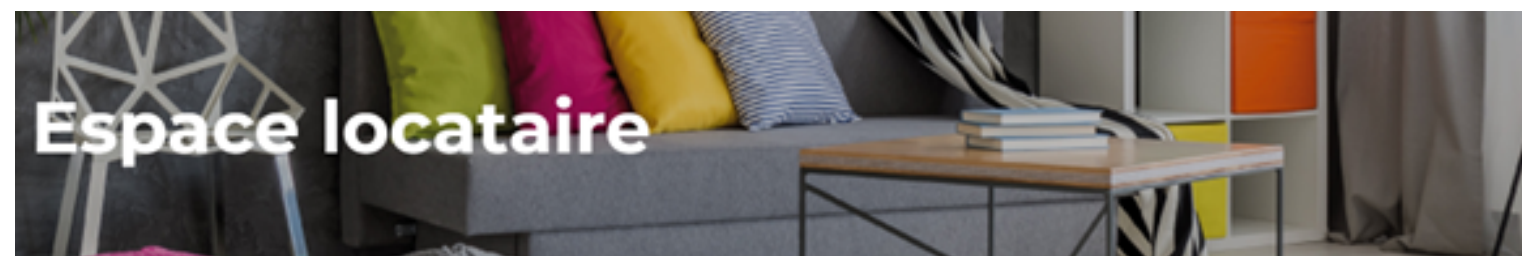
L'absence d'assurance peut entraîner la résiliation de votre contrat de location ou la souscription d'une assurance par le bailleur, à votre charge.

Si vous n'êtes pas assuré, en cas de sinistre, vous vous exposez à devoir indemniser la SODEGIS ou votre voisin.



DECOUVRIR VOTRE ESPACE LOCATAIRE

KOZY.RE à votre écoute



Contact

L'équipe KOZY.RE est à votre disposition pour répondre à vos sollicitations :

- Pour toute demande d'intervention technique :



via le formulaire en ligne



0692 328 794 : pour toute urgence technique :

Les vendredis (11h - 19h), les samedis, dimanches et jours fériés (7h - 19h).

- Pour toute question sur votre bail, sur votre loyer :



contact@kozy.re



0262 818 819 :

du lundi au jeudi (8h - 12h et 13h - 17h) et le vendredi (8h - 11h).

KOZY.RE facilite le paiement de votre loyer

Régler mon loyer

A NOTER

KOZY.RE est une marque créée par la SODEGIS pour la commercialisation de ses PLS. C'est une agence à l'intérieur de la SODEGIS.

Tout paiement devra être effectué à l'ordre de la SODEGIS.

Prélèvement automatique

Ce mode de paiement est le plus sécurisé, le plus simple et le plus pratique

**MANDAT
SEPA**

Payer en ligne

Pour vous éviter de vous déplacer

Payer en ligne

KOZY.RE Le 28/02/2022 Au Tampon

0262 818 819

Madame, Monsieur,

Réf :
Loyer Plafond : €

Compte Locataire : xxxxxx
Occupant :

OBJET : AVIS D'ÉCHÉANCE : MARS 2022
Du 01/03/2022 au 31/03/2022

RELEVÉ DE COMPTE			
Date	Libellé	En notre faveur	En votre faveur
	Solde au 31/01/2022		0,00
01/02/2022 15/02/2022	Loyers + Charges + Divers PRELEVEMENT LOCATAIRE	540,16	540,16
	Solde au 28/02/2022		0,00

Ce présent relevé ne tient pas compte des versements qui ont eu lieu après la date d'édition de ce présent document.

Si votre relevé de compte est à jour, cet avis tient lieu de quittance pour le mois précédent.

DETAIL DE VOTRE ECHEANCE		
Libellé : mars 2022	En notre faveur	En votre faveur
Loyer Princ. forfait Lgts Soc.	487,75	
Provision pour Charges	52,41	
Total dû au titre de la mensualité	540,16	

L'Allocation Logement de la période due par la C.A.F est prise en compte et n'est donnée qu'à titre indicatif, **sous réserve de l'encaissement effectif** de la somme.

Dû au 31/03/2022	540,16	
------------------	--------	--

A régler avant le **15/03/2022** **540,16 €**

7 rue Jean Couturier - CS 40030 - 97831 LE TAMPON CEDEX
SAEML au capital de 9 014 400 euros - SIRET 38017717000111 - APE 6820A RCS 91 B 08 SAINT-PIERRE

Vous devez régulariser votre loyer la semaine qui suit la réception de l'avis d'échéance ou au plus tard avant le 15 du mois.

A noter

L'avis d'échéance n'a pas de caractère obligatoire et son absence ne justifie pas le non-paiement du loyer mensuel dû. Chaque année, la SODEGIS peut augmenter le loyer **aux dates et aux conditions prévues par la loi**. Son montant n'excède pas la variation moyenne annuelle de l'indice de révision de loyer (IRL).

En cas de difficultés financières, ne laissez pas la situation se détériorer ! Prenez contact, sans attendre, avec notre service qui vous aidera dans vos recherches de solution.

Les charges locatives

Il s'agit, conformément à la réglementation, des dépenses d'entretien des immeubles (eau, électricité, espaces verts, ...), taxes d'enlèvement des ordures ménagères et contrats de maintenance (ascenseurs, portails, curage des regards d'eaux usées ...).

Ces charges font l'objet de provisions mensuelles étalées sur l'année. Une régularisation des charges* se fera en fonction des dépenses réelles annuelles.

* En cas de trop-perçu, l'excédent vous est remboursé. Dans le cas contraire, nous vous demanderons de verser le complément.



L'Allocation Logement

Si vous bénéficiez de l'allocation logement, celle-ci sera versée directement sur votre compte locataire, en déduction de votre loyer.

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Un supplément de loyer de solidarité (SLS) dit surloyer peut vous être appliqué dès lors que vos revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Chaque année, les locataires concernés doivent répondre à l'enquête "SLS" pour déterminer s'ils sont redevables au SLS. La réponse à l'enquête est obligatoire. À défaut, le SLS maximum est appliqué, ainsi que des pénalités.

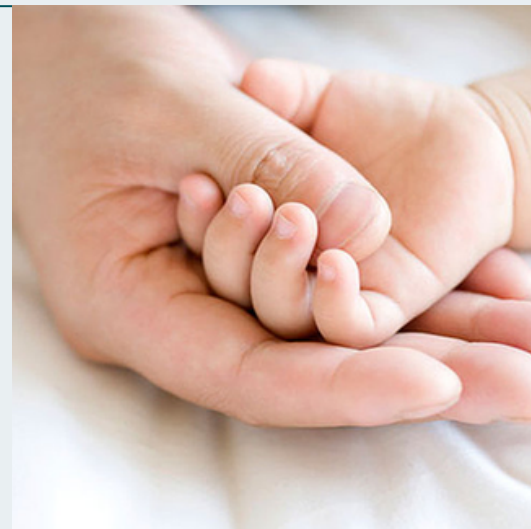


Des CHANGEMENTS DANS VOTRE VIE...

... sur le plan familial

Votre situation familiale a changé ?

Sachez qu'en fonction de votre nouvelle situation (mariage, PACS, concubinage, divorce, décès, naissance...), des documents justificatifs devront nous être transmis.



... sur le plan professionnel

Vos ressources ont évolué ?

Pensez à prévenir la Caisse d'Allocations Familiales pour l'étude de vos droits en terme d'allocation logement.

Tout changement peut avoir une incidence sur votre contrat de location, vos droits, ... et nécessitera d'établir un avenant au bail, ou de considérer une révision des allocations logement, voire d'envisager de changer de logement.

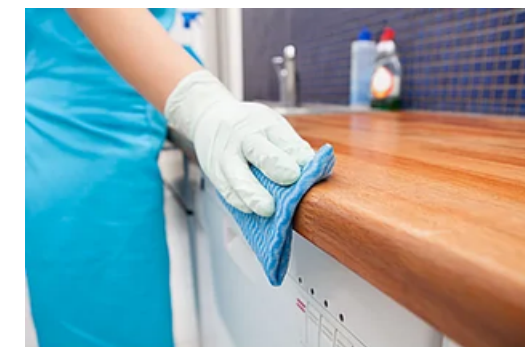
ENTREtenir VOTRE LOGEMENT

Les bons réflexes

« Pour réaliser des économies, tout en pensant à votre bien être et à l'environnement ».

L'hygiène et la propreté

- Veillez au maintien en bon état de propreté de votre logement
- Assurez les petits travaux courants à votre charge
- Respectez et faites respecter le travail effectué par les agents d'entretien



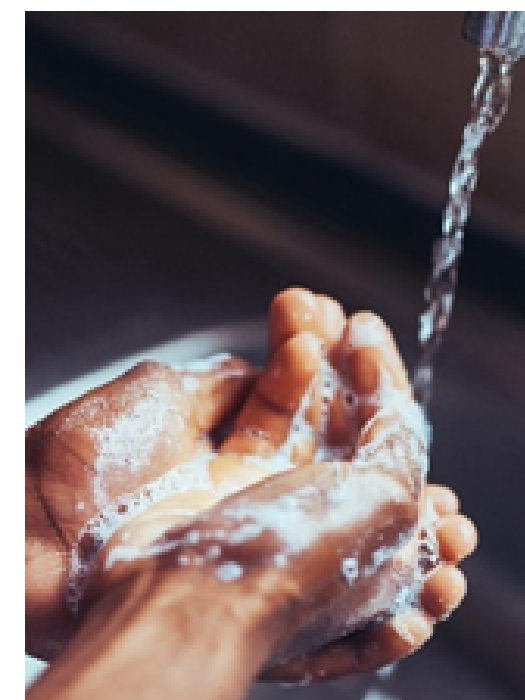
L'aération de votre logement

- Pensez à aérer votre logement au moins 10 mn par jour, même en hiver, pour éviter les moisissures...
- Nettoyez régulièrement les grilles d'aération et ne pas les obstruer
- Veillez à la bonne marche de la VMC pour un renouvellement d'air automatique



L'eau : une ressource à préserver

- Préférez une douche au bain : 1 bain équivaut en moyenne à 3 douches
- Pensez à couper l'eau lorsque vous vous brossez les dents, lorsque vous faites la vaisselle
- Faites tourner votre machine à laver à 30-40°C plutôt qu'à 60°C autant que possible
- Si vous utilisez un lave-vaisselle, remplissez-le au maximum et utilisez-le en mode "économique"
- La chasse d'eau à double touche vous permet de réaliser une économie d'eau de 45 à 60 % par an
- N'attendez pas pour faire réparer un équipement présentant une fuite d'eau visible, même faible

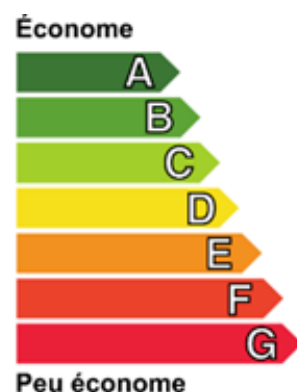


Les bons réflexes

« Pour réaliser des économies, tout en pensant à votre bien être et à l'environnement ».

L'éclairage et la lumière naturelle

- Rapportez vos ampoules à économie d'énergie ou tubes néons usagés, en magasin ou déchetterie
- Eteignez la lumière si vous quittez une pièce
- Privilégiez les ampoules basses consommation et l'éclairage naturel



Les appareils électroménagers

- Choisissez de préférence des appareils électroménagers qui consomment peu d'énergie. Ces appareils sont repérables grâce à l'étiquette énergie
- Eteignez et/ou débranchez vos appareils électriques (télé, ordinateurs, chargeurs...), ils consomment du courant, même en veille, surtout en cas d'absence prolongée
- Préférez les multiprises avec interrupteur : il vous sera plus facile de les éteindre après leur utilisation

Les déchets

- Faites le tri de vos déchets et déposez-les dans les poubelles correspondantes
- Déposez vos encombrants dans les locaux prévus à cet effet, la veille du jour de collecte. Sinon transportez-les à la déchetterie
- Déposez les verres dans les bornes mises à votre disposition
- Rapportez les piles usagées dans les grandes surfaces
- N'abandonnez pas de véhicules hors d'usage sur les parkings...



Les réparations locatives

cf. décret n°87-172 relatif aux réparations locatives

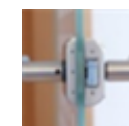
Votre espace de vie vous appartient, prenez-en soin !

Les ouvertures intérieures et extérieures



Porte palière

- Graissage des gonds, paumelles et charnières
- Poignées : entretien et remplacement
- Remplacement porte d'entrée si dégradations



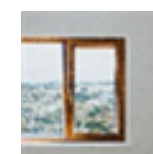
Portes, Volets, stores, grilles et manivelles

- Entretien courant et graissage des volets et du mécanisme (gonds, paumelles, charnières)
- Remplacement des lames de volets, des gonds, des paumelles et charnières y compris accessoires de menuiserie



Fenêtres et baies vitrées

- Graissage des gonds, paumelles et charnières
- Entretien poignée, nettoyage grille d'entrée d'air
- Remplacement des vitres cassées, joints et mastics vétustes



Serrures, canons,

Graissage et remplacement de petites pièces



Clés, badges et télécommandes

Remplacement des piles ou de la pièce



Boîte aux lettres

- Entretien
- Remplacement serrures, gonds, clés



Les réparations locatives

cf. décret n°87-172 relatif aux réparations locatives

Votre espace de vie vous appartient, prenez-en soin !

Les parties intérieures du logement



Plafonds - murs

- Maintien en l'état de propreté
- Menus raccords de peintures
- Rebouchage des trous



Revêtement de sol

Entretien, pose de raccords et remplacement à l'identique, si dégradations



Faïences

Entretien et remplacement à l'identique, si dégradations



Placards et meubles (cuisine, salle de bains ...)

Remplacement des divers accessoires (tablettes, tasseaux, charnières, aimants, targettes, boutons, poignées, ...), entretien et graissage



Hotte aspirante, plaque chauffante, ...

Entretien et remplacement en cas de dégradations



Interphone

Remplacement boîtier et combiné en cas de détérioration

Porte de la gaine technique

Nettoyage



Brasseurs d'air

Entretien et nettoyage

Cheminée/Insert bois

- Ramonage et nettoyage régulier
- Remplacement de joints de porte



Grilles de ventilation et VMC

- Nettoyage, débouchage
- Interdiction d'obstruer

Détecteur de fumée

Entretien et remplacement (vérification du fonctionnement, dépoussiérage, remplacement des piles...)



Balcon

Débouchage évacuation

Les réparations locatives

cf. décret n°87-172 relatif aux réparations locatives

Votre espace de vie vous appartient, prenez-en soin !

Les installations de plomberie



Cuisine, sanitaires et autres arrivées d'eau

- Débouchage évacuation sous évier, baignoire, douche et lavabo (jusqu'à la colonne)
- Entretien et débouchage syphons
- Remplacement des flexibles, joints, colliers de l'ensemble des canalisations



Evier

- Nettoyage dépôt calcaire
- Remplacement des joints silicone



Lavabo/Vasque

- Nettoyage dépôt calcaire
- Remplacement joints silicone

Salle de bains

- Remplacement de la douchette, tuyaux flexibles, joints silicone
- Entretien du miroir, du support ou paroi de rideau de douche

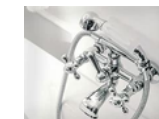


WC

- Remplacement des joints pipe, joints et colliers, des fixations sol, du mécanisme, et de l'abattant
- Débouchage évacuations

Robinetterie

Remplacement de joints, clapets, et presse-étoupe



Compteur d'eau individuel

Entretien

Les équipements électriques



Tableau électrique

Remplacement coupe circuits, fusibles et temporisateur du chauffe-eau

Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV

Entretien et remplacement si détériorés



Appliques, douilles et ampoules

Entretien, réparation et remplacement

En cas de défaut d'entretien ou de mauvais usage, certaines prestations, normalement à la charge du bailleur, peuvent être imputées aux locataires. Il convient alors d'établir la réalité du défaut d'entretien ou de mauvais usage, et, lorsqu'il s'agit d'équipement à usage commun, d'identifier le ou les responsables.

Autres équipements si maison individuelle, jardin privatif



Terrasse
Entretien, démaquage

Auvent
Entretien, nettoyage

Gouttières, chéneaux, descentes eaux pluviales
Débouchage, nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales

Fosse septique
Vidange, entretien

Porte garage
- Entretien peinture
- Remplacement poignée, chaînette, ressorts



Arbres
Taille, élagage, échenillage

Pelouse
Entretien, tonte

Haies, arbustes
Entretien, taille, remplacement

Portillon
Entretien et réparation



Grille
- Nettoyage et graissage
- Remplacement, notamment boulons, clavettes, targettes

La sécurité dans votre logement

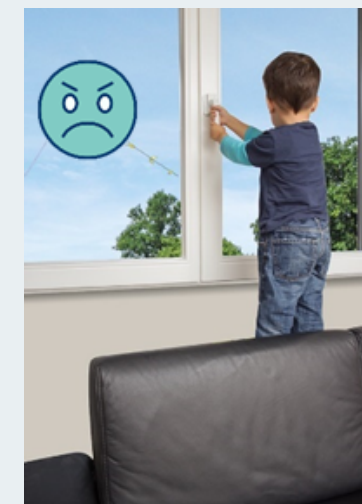
KOZY.RE attache une importance particulière à la sécurité de ses locataires et à celle de leur famille.

N'hésitez pas à nous faire part de tous les dysfonctionnements que vous pourrez constater, que ce soit à l'intérieur de votre logement ou au niveau des parties communes.



Sécurité des personnes

- Veillez à ne pas disposer de meubles sous les fenêtres
- Si vous souhaitez installer des jardinières, elles devront être placées à l'intérieur des balcons et être fixées.



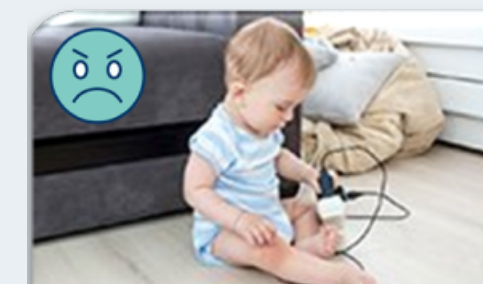
Risques d'incendie



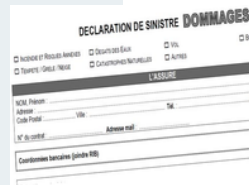
- Veillez à bien éteindre vos mégots et à ne pas les jeter par les fenêtres
- Veillez à maintenir en l'état le détecteur de fumée installé dans votre logement et à vous assurer de son fonctionnement régulièrement
- N'encombrez pas les circulations des espaces communs afin de faciliter l'évacuation du bâtiment si nécessaire
- Tenez les allumettes, bougies ou tout autre objet susceptible de provoquer un incendie hors de portée des enfants.

Risques électriques

- Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques (les fils dénudés sont source d'incendie ou d'électrocution)
- Evitez les surcharges de circuits sur une même prise et les abat-jours en papier.

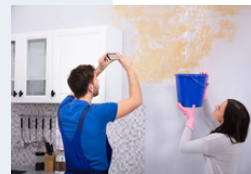


REAGIR RAPIDEMENT EN CAS DE SINISTRE

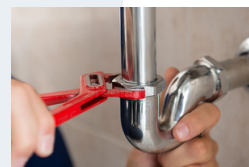
A form titled 'DECLARATION DE SINISTRE DOMMAGES' with fields for 'NOM, Prénom', 'Adresse', 'Code Postal', 'Ville', 'N° de contrat', and 'Adresse mail'. It also has checkboxes for 'Incendie et Explosion', 'Foudre', 'Vols', 'Trompe d'eau', 'Inondation', 'Dégâts des eaux', and 'Autres'.

- Faire une déclaration de sinistre auprès de votre assureur, en courrier recommandé avec accusé de réception, sous un **délai de 5 jours**
- Nous informer du sinistre

KOZY.RE - 0262 818 819



- Lister l'ensemble des dommages et faire les photos.
- En cas de dégât des eaux, remplir un constat :
- avec votre voisin si un autre logement est touché,
- avec votre bailleur si le sinistre provient de l'immeuble (infiltration toiture ...)

A form titled 'CONSTAT AMIABLE DÉGÂTS DES EAUX' with multiple columns for recording details of water damage, including location, date, and description.

- ✓ Réparer les causes du sinistre dans les meilleurs délais si vous êtes responsable de l'origine du sinistre (infiltration par joints d'étanchéité, fuite sur flexible de machine à laver ...)



- ✓ Permettre l'accès au logement pour l'expertise



- ✓ Attendre la décision de l'assureur concernant l'indemnisation

Numéros d'urgence

Sapeurs-pompiers : 18
SAMU : 15
Numéro unique avec un portable : 112

Service d'astreinte

Tél. : 0692 32 87 94
Le vendredi de 11h à 19h
Le week-end et jour férié de 7h à 19h

REAGIR RAPIDEMENT EN CAS DE SINISTRE

Les BONS RÉFLEXES

Limitier les dommages

- Couper l'alimentation d'eau en cas de fuite, et d'électricité
- Chercher la fuite



Assainir votre logement

- Isoler ou surélever les meubles et appareils électriques
- Nettoyer et faire sécher les biens endommagés (mobilier, vêtements, tapis ...)
- Aérer votre logement, éponger l'eau



VIVRE ENSEMBLE, C'EST VIVRE MIEUX

La qualité de vie de tous est l'affaire de chacun :
trois mots à retenir

1

Tranquillité
J'aime la tranquillité
et mes voisins aussi



2

Propreté
C'est essentiel pour
un cadre de vie agréable

3

Respect
C'est le respect de ses voisins,
de son lieu de vie, des espaces
communs



Vous avez signé le règlement intérieur de la résidence en même temps que votre contrat de location : respectez-le.

*"Pour vivre ensemble, en harmonie, chacun doit respecter son voisin.
Des règles simples, il convient d'y mettre du sien !"*

Bien vivre ensemble, **C'EST VIVRE MIEUX**



DONNER SON CONGÉ

Vous avez l'intention de quitter votre logement.

Pour cela, vous devez nous envoyer votre préavis de départ par courrier recommandé avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge.

Le délai de préavis est de 3 mois. Il peut être réduit à 1 mois, selon certains cas -cf. votre contrat de location.

La résiliation de votre bail est une décision très importante.

A la fin de votre préavis de départ, vous serez obligatoirement tenu de quitter les lieux.

Dès lors que vous avez donné congé, vous vous engagez à laisser visiter votre logement à de futurs locataires.



LES ÉTAPES-CLÉS

La visite conseil (ou pré-état des lieux de sortie)

Un rendez-vous important

- Un rendez-vous vous est proposé au cours du premier mois de votre préavis pour constater et évaluer les éventuels travaux de remise en état du logement.
- La visite conseil permet de mettre en exergue les éventuelles réparations à votre charge et ainsi éviter une facture trop élevée à votre départ. Il vous est conseillé de réaliser les travaux vous-même pour éviter de payer les réparations locatives.

Le logement étant toujours meublé lors de la visite conseil, il est possible que des réparations supplémentaires soient inscrites sur l'état des lieux de sortie.



L'état des lieux de sortie

Lors de ce rendez-vous, vous devez être présent ou représenté par une personne dûment mandatée, munie d'une procuration et d'une pièce d'identité.

En cas de litige ou d'absence, l'état des lieux de sortie pourra être établi par voie d'huissier. Les frais seront répartis entre la SODEGIS et le locataire.

Le constat de l'état des lieux de sortie est obligatoire. Il permet de déterminer les réparations à votre charge. NB : le logement doit être vide de tout mobilier et nettoyé.

L'état des lieux d'entrée vous servira de comparatif lors de l'état des lieux de sortie.

C'est le moment de la récupération des clés.

Les clés, badges et télécommandes du logement et locaux annexes devront être restitués.

*Afin de vérifier le bon fonctionnement des installations électriques et de plomberie, il est obligatoire de **garder vos compteurs ouverts**.*

Les formalités diverses

- Votre nouvelle adresse nous est indispensable pour régler les dernières formalités liées à votre départ
- Pensez également à transmettre votre nouvelle adresse aux divers organismes.

A NOTER

Le changement d'adresse,
simplement et rapidement,
via le site service-public.fr/

Le remboursement du dépôt de garantie :

Il vous sera restitué :

- soit dans les deux mois qui suivent la restitution des clés
- soit un mois après si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

A NOTER

Un solde de tout compte vous sera transmis au moment du remboursement, déduction faite, le cas échéant des sommes dues à la SODEGIS (réparations locatives, régularisation des charges, dettes de loyer...).



Notes

Mon compte locataire :

--	--	--	--	--	--

[illegible]



KOZY.RE à votre écoute

Pour toute demande d'intervention technique :



via le formulaire en ligne



0692 328 794 : pour toute urgence technique

- le vendredi (11h - 19h)
- les samedi, dimanches et jours fériés (7h- 19h)

Pour toute question sur votre bail, sur votre loyer :



contact@kozy.re



0262 818 819 :

- du lundi au jeudi (8h - 12h et 13h- 17h)
- le vendredi (8h - 11h)



SODEGIS

7 rue Jean Couturier - CS 40030 - 97831 LE TAMPON CEDEX

SAEML au capital de 9 014 400 euros – SIRET 38017717000111

APE 6820A RCS 91 B 08 SAINT-PIERRE

0262 818 819 - contact@kozy.re - www.kozy.re