

I GUIDE DE L'ACCÉDANT



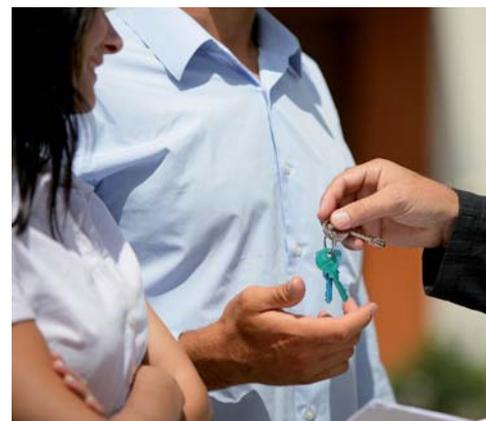
BIENVENUE DANS VOTRE LOGEMENT

De la location à l'accession,
Vendée Habitat vous accompagne
dans vos projets immobiliers
et sécurise votre parcours résidentiel.



BIENVENUE DANS VOTRE LOGEMENT

Afin de faciliter vos démarches pour devenir propriétaire, Vendée Habitat publie le guide de l'accédant dans lequel vous trouverez des informations, des conseils et des astuces qui vous seront utiles, de l'entrée dans les lieux à la levée d'option d'achat.



LES DOCUMENTS QUI VOUS SONT REMIS

• Le contrat de location-accession

Le contrat de location-accession définit les droits et les obligations du locataire accédant et de Vendée Habitat.

• L'état des lieux entrant

Établi dans votre logement et en votre présence, il a une valeur juridique.

• Le règlement intérieur

Il a pour objet d'assurer les meilleures conditions de vie en prescrivant les règles de la location-accession.

Ces documents définissent vos droits et vos obligations et constituent une protection et une preuve en cas de litige. Lisez-les attentivement et conservez-les précieusement !

LES DOCUMENTS À CONSERVER

• Pendant la phase de location :

- > L'acte de location-accession
- > Les plans
- > La notice descriptive des logements
- > L'état des lieux d'entrée
- > L'entretien de votre installation de chauffage est à votre charge, veiller à conserver les factures.chaudière gaz, dont nous vous rappelons qu'il est nécessaire de la faire contrôler tous les ans.
- > Toutes vos factures d'entretien, de réparation, d'aménagement et de transformation du logement.

• À la levée d'option d'achat :

- > L'acte d'achat,
- > Le contrat d'assurance « Dommage Ouvrage » accompagné d'une déclaration de sinistre que vous devrez photocopier autant que de besoin,
- > L'assurance habitation.

L'ASSURANCE

À l'entrée dans les lieux, le locataire accédant doit avoir souscrit un contrat d'assurance habitation pour son logement.



ATTENTION

- L'assurance habitation doit être renouvelée chaque année. En période de location, Vendée Habitat vous demandera une attestation. Le défaut d'assurance peut entraîner la résiliation de votre contrat de location-accession.
- Il est important d'assurer les annexes du logement (garage, cellier, ...)

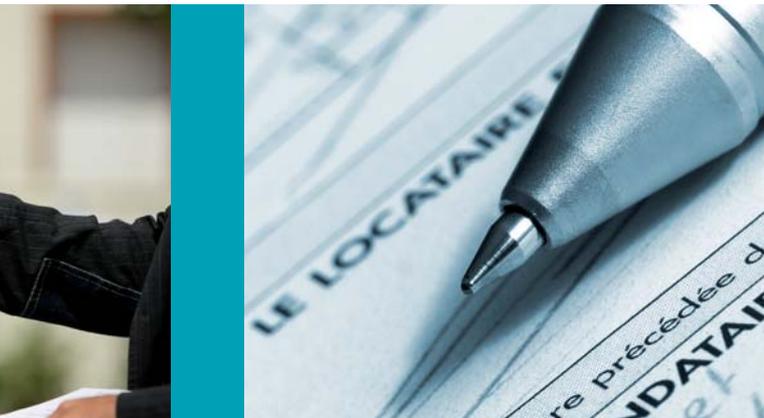
Rappel du rôle de l'assurance :

Dans le cas d'un sinistre pour lequel vous êtes tenus responsable, votre assurance s'engage à rembourser tout ou partie des dommages subis par votre habitation.

Il est obligatoire de vous assurer :

- contre les dommages causés à votre logement (incendie, explosion, dégât des eaux ou dommages électriques)
- contre les risques engageant votre « responsabilité civile » (dommages occasionnés accidentellement à autrui par vous-même, votre conjoint, vos enfants, un animal ou un objet vous appartenant).

Il est prudent de vous assurer contre le vol de votre mobilier et les dégâts occasionnés lors d'un tel événement.



EN PÉRIODE LOCATIVE QUE FAIRE EN CAS DE ... ?

SINISTRE

(incendie, dégât des eaux, explosion...)

Prévenez d'abord les secours compétents (18, 112, ...). Puis, prévenez Vendée Habitat le plus rapidement possible et adressez, dans les plus brefs délais, une déclaration de sinistre à votre assureur.

VOL

Prévenez la Police ou la Gendarmerie et votre assureur.



VOTRE LOYER

À QUOI CORRESPOND VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE ?

• Au loyer du logement

Le montant est fixé et révisé annuellement par le Conseil d'Administration de l'office selon la réglementation en vigueur. Il est déduit, le cas échéant, du montant de l'Aide au Logement.

• À la part acquisitive

Le montant correspond à l'épargne constituée pendant la phase locative. Elle est déduite du prix de vente lors de l'achat de votre pavillon.

• Aux impôts et taxes

Une provision pour la taxe des ordures ménagères qui sera reversée à la collectivité gérant ce service. Ces montants sont régularisés annuellement.

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT ACCESSION

L'Aide au Logement peut être attribuée à toute personne en fonction des revenus et de la composition familiale. Elle est versée directement à l'office. Il ne reste donc à votre charge que la différence (loyer résiduel).

Si vous n'aviez pas droit à l'Aide au Logement auparavant, le versement de l'aide ne sera ouvert qu'à partir du 2^e mois de location, 1 mois dit de carence.

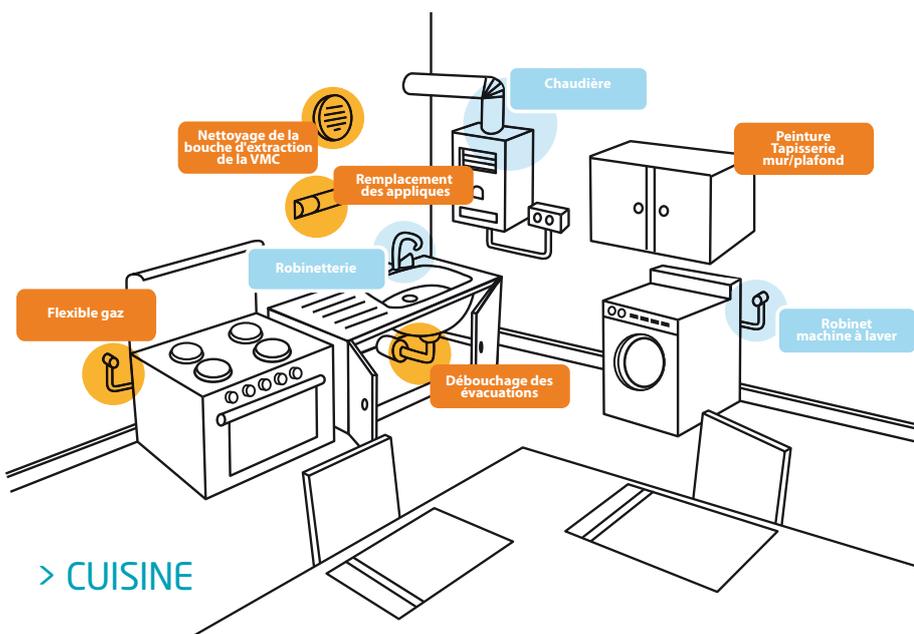


ATTENTION

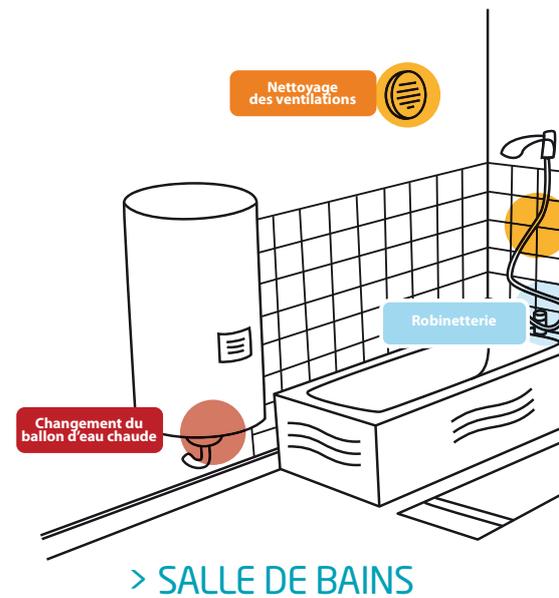
- L'Aide au Logement peut être suspendue, si le loyer n'est pas payé.
- N'oubliez pas chaque année d'accomplir les formalités de renouvellement de vos droits auprès de la CAF ou MSA.
- En cours d'année, avertissez votre Caisse en cas de changement de votre situation.

L'ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT

L'INTÉRIEUR



> CUISINE



> SALLE DE BAINS

■ À la charge du locataire accédant ■ À la charge de l'office ■ Couvert par un contrat d'entretien hormis l'île d'Yeu

VENTILATION MÉCANIQUE CONTROLÉE

Les logements sont équipés d'une VMC. Ce système permet le renouvellement automatique de l'air frais et vous assure un confort supplémentaire.

Ne coupez jamais le moteur de cet équipement et veillez à maintenir les bouches d'aération correctement dégagées et nettoyées.

COMPTEUR D'EAU ET CANALISATIONS

Le compteur d'eau de votre logement est placé sous votre responsabilité.

Surveillez-le régulièrement pour détecter d'éventuelles fuites. L'hiver, veillez à le protéger du gel, de même que les canalisations dans les locaux non chauffés. Nettoyez périodiquement les évacuations des appareils sanitaires (lavabo, douche, évier) ainsi que du lave-linge...

De manière générale, toute intervention de débouchage consécutive à une utilisation non conforme, serait à votre charge. Ne jetez aucune matière grasse dans les éviers, lavabos, ni de lingette ou de couche dans les WC, sous peine de les boucher.

CHAUDIÈRE, ROBINETTERIES...

Production d'eau chaude : durant votre phase locative, vous devez souscrire 1 contrat d'entretien auprès de l'entreprise de votre choix (1 entretien obligatoire / an).

ATTENTION

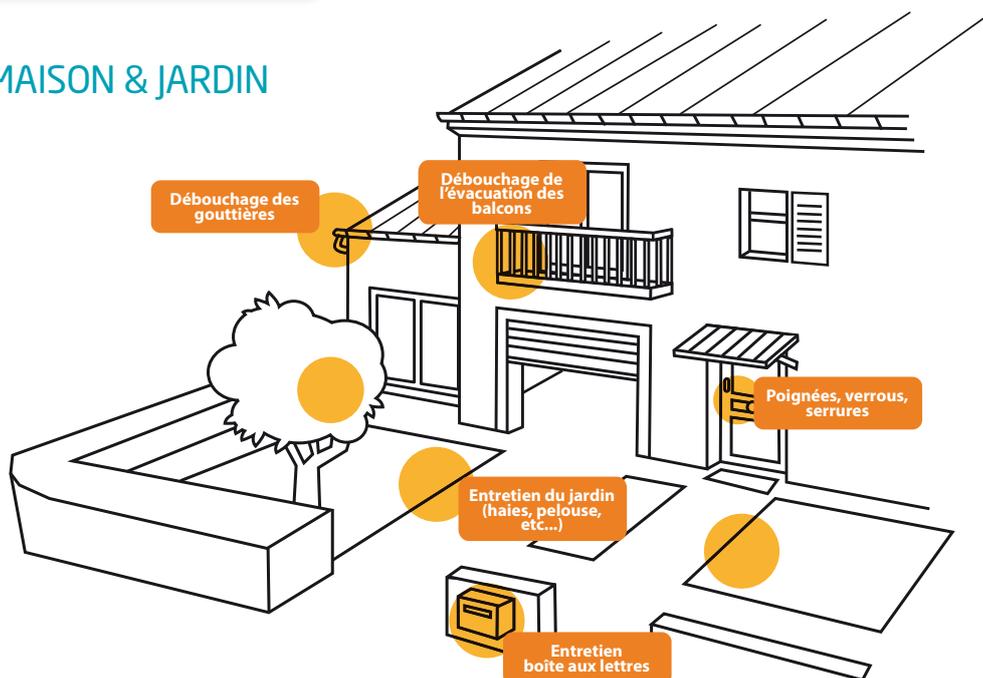
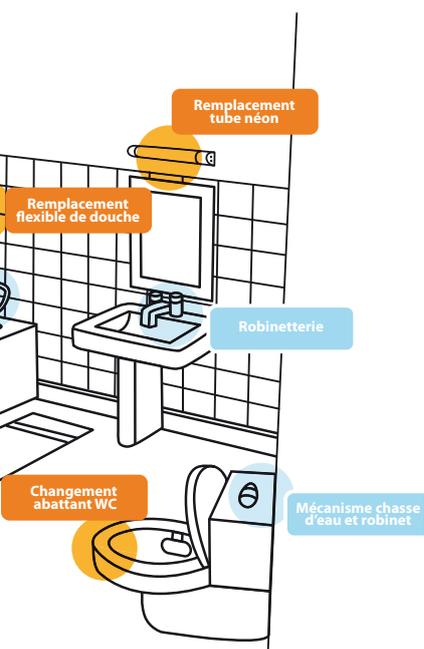
- Pensez à fermer l'arrivée d'eau en cas d'absence prolongée !





L'EXTERIEUR

> MAISON & JARDIN



LES OUVERTURES

Fenêtres :

Vous devez remplacer les vitres et les mastics des fenêtres lorsque ceux-ci sont abîmés et vérifier régulièrement les trous d'égouttage et les rainures d'évacuation d'eau.

Portes :

Veillez au bon entretien des portes intérieures et extérieures de votre logement.

Stores et volets :

N'oubliez pas de nettoyer et de graisser les manivelles et les cardans de vos volets pour limiter les risques d'usure prématurée.

LA FAÇADE

Façade :

Ne faites pas pousser de plantes grimpantes, elles risquent d'endommager les façades.

Toiture :

N'hésitez pas à signaler d'éventuelles infiltrations d'eau afin que l'entreprise chargée de l'entretien de la toiture intervienne dans les plus brefs délais.

Gouttière :

Entretenez-les et vérifiez leur propreté, surtout en automne.

L'ENTRETIEN PAYSAGER

Les jardins :

Tondez régulièrement la pelouse, respectez les hauteurs de haies naturelles ou clôtures. Taillez ou faites élaguer les arbres.

AUTRES ÉQUIPEMENTS

Conduit de cheminée :

Le ramonage annuel est obligatoire.

Antenne TV :

N'hésitez pas à signaler, à l'office, le moindre dysfonctionnement de votre antenne.

Boîte aux lettres :

L'entretien de votre boîte aux lettres est à votre charge. Pensez à inscrire votre nom et prénom pour faciliter la distribution du courrier.

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

LE SAVIEZ-VOUS?

Un ménage français dépense en moyenne 1 800 €* par an pour la consommation énergétique de son logement (chauffage, ECS, électricité spécifique). Vous pouvez facilement économiser 200 € par an en adoptant quelques gestes simples, voici quelques exemples.

LE CHAUFFAGE

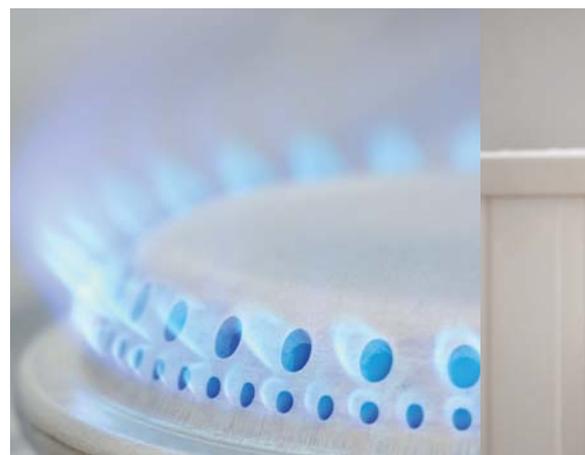
- > Si vous **baissez de 1° la température** de votre pièce, vous **économisez... 7% d'énergie !**
- > Les températures idéales varient selon les pièces de vie :
 - Une chambre peut être chauffée à **16°**.
 - La salle de bain à **21°**.
 - Pour les autres pièces, **19° suffisent**.
- > **Dépoussiérer** régulièrement les radiateurs ou convecteurs peut vous faire **gagner jusqu'à 10 % sur leur consommation**.

L'ÉCLAIRAGE

- > **Les ampoules LED** ont une **rentabilité rapide** (grâce à des prix qui ont beaucoup diminué) et leur durée de vie qui est nettement supérieure aux ampoules basses consommation : **15 000 h contre 10 000 h**

L'EAU

- > Prendre **une douche rapide** équivaut à **4 fois moins d'eau et d'énergie consommée** que pour un bain.
- > Changer le joint d'un **robinet qui goutte** peut faire économiser **35 000 à 220 000 litres d'eau par an** (soit 40 € à 250 €).



LES APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS

- > **Baisser la température** d'un réfrigérateur de **1°** fait consommer **5% d'énergie en plus**. Pas la peine de mettre une température trop froide : **4° suffisent**
- > Quand **vous lavez votre linge** à haute température, par exemple **60° en cycle court**, vous consommez **25% d'énergie en plus que si vous laviez à 40°**
- > Prendre l'habitude d'**utiliser la touche Eco** de votre lave vaisselle peut réduire votre consommation de **45%**. Il est conseillé de faire un cycle chaud de temps en temps pour éviter les bouchons de graisse
- > **Éteindre la veille** de vos appareils électriques vous permet d'**économiser jusqu'à 80 € par an** sur votre facture d'électricité
- > **Acheter avec l'étiquette énergie** : divisez votre consommation d'énergie **par 2** en achetant un équipement (réfrigérateur, congélateur) performant (A+, A++, A+++)

* Source : Bilan énergétique de la France pour 2014 du Commissariat général au développement durable



VOUS SOUHAITEZ DEVENIR PROPRIÉTAIRE

C'EST POSSIBLE DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE !

Dans les six mois qui suivent votre entrée dans le logement, Vendée Habitat vous informe des modalités à mettre en œuvre en vue de votre levée d'option.

Trois mois avant la date anniversaire de la signature de votre contrat de location-accession, vous devez aviser Vendée Habitat de votre souhait de lever l'option, par lettre recommandée avec accusé de réception (cf. contrat de location-accession).

Une fois cette opération effectuée, Vendée Habitat vous informera des formalités à engager pour le transfert de propriété et vous accompagnera tout au long de cette démarche.



ATTENTION

- **Au terme de votre contrat de location-accession, soit 18 mois*, Vendée Habitat vous mettra en demeure de lever l'option et d'acquiescer votre logement.**
- **Nous vous rappelons que si vous décidez de ne pas lever l'option, le contrat de location-accession prévoit votre départ du logement.**

* 14 mois pour les maisons issues du PSLA Catalogue



Contact

PÔLE IMMOBILIER
02 51 09 85 57
accession@vendeehabitat.fr

VENDÉE HABITAT
28, rue Benjamin Franklin - CS 60045
85000 LA ROCHE-SUR-YON Cedex

Retrouvez tous nos programmes sur

www.vendeehabitat.fr

