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.

VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience

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.**

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 dans 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 ?

1

Au loyer du logement

Le montant est fixé et révisé annuellement selon la réglementation en vigueur.

2

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.

3

Aux impôts et taxes

La taxe des ordures ménagères sera versée à la collectivité gérant ce service. Elle n'est pas comprise dans le montant du loyer.

4

Aux provisions pour charges locatives ou copropriété

Frais liés au fonctionnement des équipements, à l'entretien (ex. ascenseur, chauffage, parties communes, espaces verts communs...).

Ces montants sont régularisés annuellement par comparaison entre les provisions et les dépenses engagées.

LE PAIEMENT DE VOTRE LOYER

Quand ?

À terme échu, c'est-à-dire une fois le mois écoulé, dès réception de l'avis d'échéance, avant le 7 du mois. En cas de difficultés, veuillez contacter nos services le plus rapidement possible.

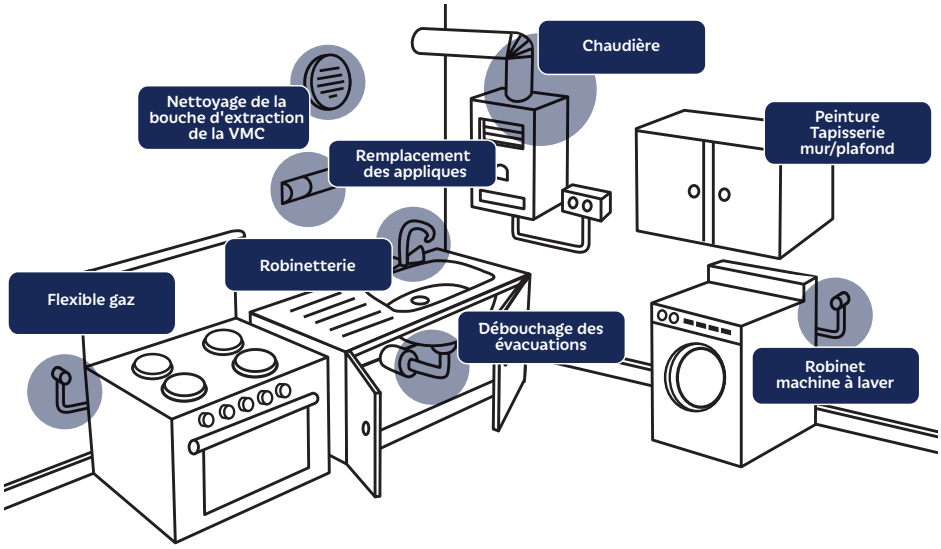
Comment ?

- Par prélèvement automatique (renseignez-vous auprès de votre agence ou téléchargez le formulaire type sur **www.vendeehabitat.fr**),
- Par carte bancaire sur le site **www.vendeehabitat.fr,** après création de votre compte sur votre espace locataire,
- Par chèque bancaire ou postal à l'ordre de Vendée Habitat,
- Par virement bancaire.

Pensez à souscrire aux abonnements eau, gaz, électricité et si besoin téléphone et internet.

L'entretien de votre logement

L'INTÉRIEUR



VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE

Les logements sont équipés d'une VMC. Ce système permet le renouvellement automatique de l'air frais et vous assure un confort supplémentaire. Certains équipements fonctionnent avec des piles, n'hésitez pas à les renouveler lorsque c'est nécessaire.

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...

> **Ne jetez aucune matière grasse dans les éviers, lavabos, ni de lingettes ou de couches dans les WC, sous peine de les boucher.**

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 lingettes ou de couches dans les WC, sous peine de les boucher.

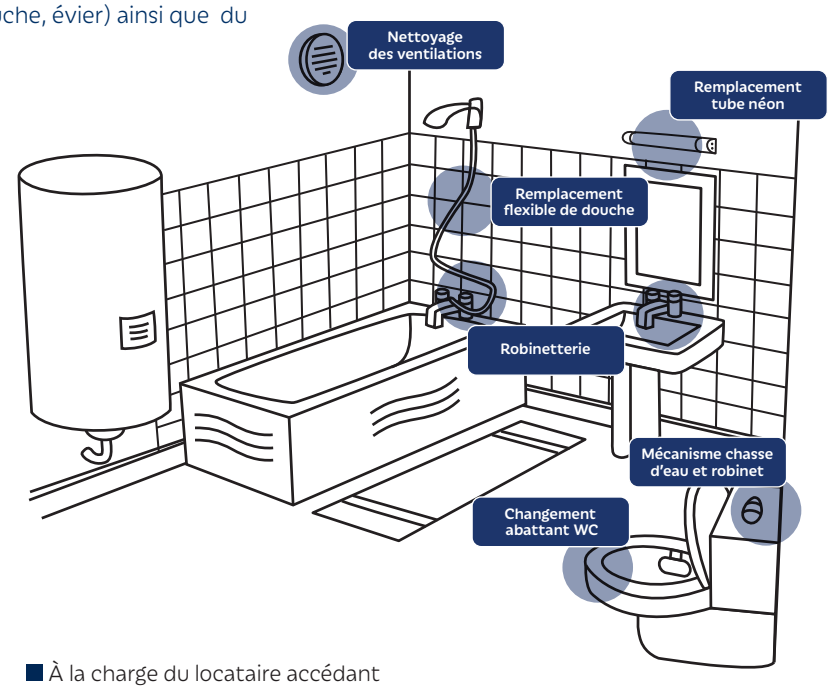
POMPE À CHALEUR

Production d'eau chaude

L'entretien de ces équipements doit être réalisé par un professionnel de votre choix (1 entretien obligatoire / an).

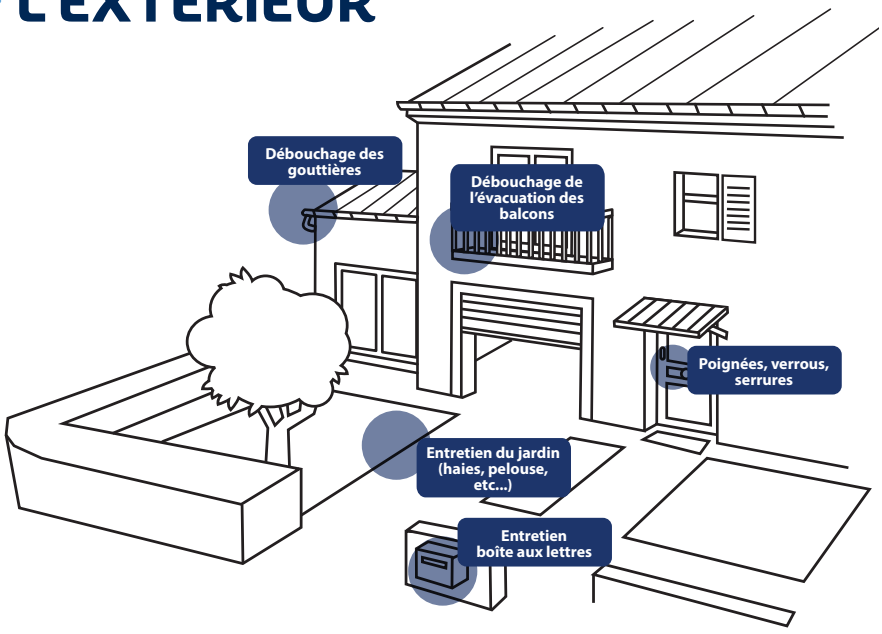
CONSEIL

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



■ À la charge du locataire accédant

L'EXTÉRIEUR



LES OUVERTURES

Fenêtres

Vous devez remplacer les vitres et les mastics des fenêtres lorsque ceux-ci sont abîmés et, vérifiez 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. N'oubliez pas de nettoyer et graisser régulièrement les systèmes de verrouillage de vos portes, fenêtres et baies.

Stores et volets

N'oubliez pas de nettoyer régulièrement les lames de vos volets pour limiter les risques d'usure prématurée. Pensez également à renouveler les piles de vos télécommandes lorsque c'est nécessaire.

LA FAÇADE

Façade

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

Toiture

Maintenez votre toiture saine (moisissure, lichen...). N'hésitez pas à consulter les entreprises spécialisées qui vous conseilleront sur des produits spécifiques et leur mise en œuvre.

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.

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.

Ordures ménagères

Nous vous invitons à vous renseigner auprès de votre collectivité sur les conditions et horaires de passage.

Les économies d'énergie

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un ménage français dépense en moyenne 1 800 €*/an

pour la consommation énergétique de son logement (chauffage, ECS, électricité spécifique).

Vous pouvez facilement économiser 200 €/an en adoptant quelques gestes simples.

QUELQUES EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES

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 **16-17°,**
- La salle de bain à **22°** lorsqu'elle est **utilisée,**
- 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.

LES APPAREILS ÉLECTROMÉNAGERS

Réfrigérateur

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.**

Lave-linge

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°.**

Lave-vaisselle

Prendre l'habitude d'**utiliser la touche Eco** de votre lave vaisselle peut réduire votre consommation de 45%.

CONSEIL

Faire un cycle chaud de temps en temps pour éviter les bouchons de graisse.

Concrétisez votre projet !

En 9 à 12 mois c'est possible !

Dans les 6 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.

3 mois avant la date d'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.

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 €).

Éteindre les appareils

Éteindre la veille de vos appareils électriques vous permet d'économiser jusqu'à 80 € par an sur votre facture d'électricité.

Étiquette énergie

Acheter avec l'étiquette énergie : divisez votre consommation d'énergie par 2 en achetant un équipement (réfrigérateur, congélateur) performant (A+, A++, A+++).

ATTENTION

En cas de non levée d'option d'achat, vous perdrez votre droit au maintien dans les lieux.

NOUS CONTACTER

PÔLE IMMOBILIER

02 51 09 85 57
accession@vendeehabitat.fr

VENDÉE HABITAT

28 rue Benjamin Franklin - CS 60045
85002 La Roche-sur-Yon Cedex

Retrouvez tous nos programmes sur
vendeehabitat.fr

VendéeHabitat

Le futur a de l'expérience

© Vendée Habitat - Freepik