

Dépôt de garantie

Vous devez régler le dépôt de garantie

Il s'agit d'une somme d'argent n'excédant pas un mois de loyer hors charges, que vous versez lors de la signature du bail. Il vous est restitué dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés. **En cas d'éventuels manquements à vos obligations** pendant la durée de la location (dégradations, réparations locatives, non-paiement de loyers et/ou charges), celui-ci sera déduit des sommes restant dues.

Vous pouvez prétendre à une aide pour le paiement :

- **Par le biais du loca-pass** : un prêt à 0% peut vous être accordé afin de vous aider au versement du dépôt de garantie. Vous devez ensuite rembourser au minimum 20 € par mois.

Attention :

Renseignez-vous auprès de votre entreprise pour connaître son collecteur Action Logement (exemple : Inicial, Cilgere ...)

La demande doit être effectuée au plus tard 2 mois maxi après la signature du bail

- **Par le biais du FSL accès** : si vous disposez de ressources modestes, vous pouvez demander une aide au FSL (Fonds de Solidarité Logement). Cette aide sous forme de subvention et/ou de prêt vous permet de couvrir le dépôt de garantie, le 1er mois de loyer ainsi que l'achat de mobilier et les frais d'ouverture de compteurs, les frais de déménagement.

Pour saisir le FSL, il vous faut prendre contact avec votre référent social (MDD, CCAS) ou faire la demande avec votre Chargé de Clientèle TERRE ET BAIE HABITAT.

Attention :

Ces 2 aides (Loca-pass et FSL accès) peuvent être cumulées sous certaines conditions. Demandez nous.

Nous sommes là pour vous aider !



Lexique

Signification des termes que vous entendrez

Bail ou Contrat de location

Ces deux termes visent la même chose : il s'agit du contrat entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire qui fixe les droits et obligations de chacun. La location d'un logement non meublé doit faire l'objet d'un contrat de location écrit (loi du 6 juillet 1989),

Clause résolutoire

Clause prévoyant la résiliation automatique du contrat de location en cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou de non-versement du dépôt de garantie ou de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou de constat de trouble anormal de voisinage.

Réparations locatives

Frais liés aux dégradations du logement, imputés au locataire.

La comparaison entre l'état des lieux entrant et l'état des lieux sortant permet de les déterminer.



Nous rencontrer
Service Locatif
17 rue Parmentier
Saint-Brieuc

Nous écrire
TERRE ET BAIE HABITAT
17 rue Parmentier – BP 405
22004 Saint-Brieuc cedex 1

Nous contacter
TERRE ET BAIE HABITAT
02 96 62 20 90
www.terreetbaie-habitat.fr

TERRE ET BAIE HABITAT
Service Locatif



(PRÉVENTION

Des impayés de loyers

Vous allez entrer

Dans votre nouveau logement

*N'attendez pas pour
effectuer vos démarches*





Vous allez entrer dans votre nouveau logement

En devenant locataire au sein du patrimoine de TBH, vous signez un contrat, le bail, fixant les modalités de la location. Il engage TBH et vous-même sur vos droits et obligations réciproques.

Le locataire a obligation de :

- payer le loyer et les charges locatives, à la date fixée sur le contrat, c'est-à-dire avant le 10 de chaque mois,
- répondre des dégradations et des pertes,
- assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail,
- Souscrire une assurance habitation qui doit nous être justifiée tous les ans,
- laisser exécuter certains travaux,
- refuser la sous-location,
- prévenir de son départ,
- respecter le règlement intérieur.

TBH a pour obligation :

- de délivrer un logement décent au locataire,
- d'assurer la jouissance paisible à son locataire et de le garantir contre tous les vices ou défauts de la chose louée,
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat. Elle porte sur les réparations qui ne sont pas dites locatives et sur les réparations locatives dont le locataire n'a pas à assumer la charge (vétusté, malfaçon, vice de construction),
- de délivrer une quittance de loyer.

Attention : le bail prévoit une clause résolutoire.

En cas d'inexécution d'une des 4 obligations suivantes :

1. Défaut de paiement des loyers et charges,
2. Non versement du dépôt de garantie,
3. Non souscription d'une assurance,
4. Troubles de voisinage

Le contrat de bail sera résilié



La garantie loca-pass

C'est une **garantie de paiement** qui couvre jusqu'à 9 mensualités de loyers et charges impayés pendant les 3 premières années du contrat. Le dossier doit être présenté au plus tard 2 mois après l'entrée dans les lieux.

Renseignez-vous

Auprès de votre entreprise pour connaître son collecteur Action logement (ex. : Inicial, Cilgère ...)

Pensez à déposer une demande d'Aide Personnalisée au logement (APL)

Cette aide est versée par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ou la MSA (Mutualité Sociale Agricole) directement à TBH qui la **déduit ensuite du montant de votre loyer** à payer. Votre droit à l'allocation logement est ouvert le mois suivant la date d'entrée dans le logement.

Exemple

: vous emménagez le 1er septembre et votre demande d'allocation logement est acceptée. Votre droit est alors ouvert à partir du 1er octobre, et le premier versement se fera au cours de ce mois.

Attention

- Aucune rétroactivité du versement des APL n'est désormais possible. Il est donc impératif d'effectuer la demande dès le 1er mois de la signature du bail.

Pensez au prélèvement automatique de votre loyer

Le prélèvement peut s'effectuer le 5, 10 ou 15 de chaque mois.

Vous pouvez aussi payer en ligne sur le site internet de TBH

Prévenir le risque d'impayés, C'est possible

La **délégation de paiement** peut également être mise en place pour faciliter le règlement de votre loyer chaque mois. C'est un accord entre vous, votre employeur et TBH. Votre loyer est déduit de votre salaire et nous est directement versé. Pour les fonctionnaires, pensez à la demande de précompte par le biais du Trésor Public.

Pensez à mensualiser vos charges courantes

Assurance, impôts locaux, eau, gaz, électricité ... Cela vous évitera une facture trop importante.

Attention

- En cas de changement de situation familiale ou professionnelle, pensez à informer la CAF ou la MSA pour recalculer vos droits.

Demandez le Tarif de Première nécessité (TPN)

Pour bénéficier d'une **réduction** sur votre **abonnement d'électricité**.

Demandez le Tarif Spécial Solidarité Gaz (TSS)

Pour bénéficier d'une **réduction** sur votre **abonnement gaz**.

Renseignez-vous auprès de votre fournisseur d'énergie (voir facture) !

En cas de difficultés pour assurer le paiement de ces dépenses, prenez contact avec votre référent social (MDD, CCAS) ou un Chargé Clientèle de TBH.

Service Locatif (SL)

17, Rue Parmentier à Saint-Brieuc

TERRE ET BAIE HABITAT 02 96 62 20 90