



S·A· MONT-BLANC

BATIR EN CONFIANCE

Membre de
HABITAT
RÉUNION La force du logement social



LE GUIDE DU LOCATAIRE

La SA MONT-BLANC

NOS MISSIONS

Depuis plus de 100 ans, la SA MONT-BLANC accompagne les Haut-Savoyards tout au long de leur parcours résidentiel.

Nos 50 collaborateurs construisent et gèrent, jour après jour, des **logements abordables accessibles à tous**, en location ou via l'accession sociale à la propriété.

Constructeur maître d'ouvrage, bailleur social, et syndic de copropriété, nous comptons en 2025 **plus de 4 300 logements locatifs** répartis sur l'ensemble du département.



NOS ENGAGEMENTS

Grâce à 3 **agences** (Annecy, Annemasse et Evian-les-Bains) ainsi qu'une **agence mobile** itinérante, nous assurons **écoute et proximité** à nos locataires.

Depuis 2024, nous sommes engagés dans une démarche de labellisation. Nous améliorons nos modes de fonctionnement afin d'assurer une meilleure **qualité de service** à nos locataires.

EN CHIFFRES



4 300

logements locatifs sociaux



100

logements réhabilités chaque année



+7 500

logements vendus en accession sociale

Mes contacts utiles

MON AGENCE



HORAIRES D'OUVERTURE

Du Lundi au Jeudi

8h30 – 12h00 / 14h00 – 17h00

Vendredi

8h30 – 12h00 / Fermé l'après-midi

Agences d'Annemasse & d'Evian
Le mercredi : accueil téléphonique uniquement

MES INTERLOCUTEURS

CHARGÉ.E DE CLIENTÈLE



SERVICE TECHNIQUE



ASTREINTE 24H/24 & 7J/7

En cas d'urgence uniquement
& hors horaires d'ouverture

09 69 39 33 74 (prix d'un appel local)

NUMÉROS D'URGENCE

15

SAMU

Urgence médicale

17

Gendarmerie

Signaler une
infraction

18

Pompiers

Situation de péril
ou accident

112

**N° général
d'urgence**

3919

**Si vous êtes témoin
ou victime de violence**





SOMMAIRE

Mon parcours de locataire



1

**L'ENTRÉE DANS
MON LOGEMENT** p.6



2

**MON LOYER
& MES CHARGES** p.8



3

**MON ESPACE
LOCATAIRE** p.14



4 MES REPRÉSENTANTS p.15



5 BIEN VIVRE EN COLLECTIVITÉ p.16



6 ENTRETENIR MON LOGEMENT p.18



7 MA SITUATION ÉVOLUE p.32



8 LE DÉPART DU LOGEMENT p.34

FAQ

FOIRE AUX QUESTIONS p.36

1



L'entrée dans mon logement

ÉTAPE 1

SIGNATURE DU BAIL

En compagnie de votre Chargé.e de Clientèle **vous signez et prenez connaissance de plusieurs documents importants à conserver**, dont :

Le bail (contrat de location)

Il fixe vos droits et obligations en tant que locataire ainsi que ceux de la SA MONT-BLANC en tant que bailleur.

Le règlement intérieur

Il définit les règles d'occupation et d'utilisation de votre logement. Votre signature vous engage, ainsi que tous les occupants de votre logement, à les respecter.

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Il évalue les performances énergétiques de votre logement et donc la consommation annuelle estimée.

L'état des risques

Il liste les principaux phénomènes dangereux (pollution, inondation, séisme, etc.) auquel le logement est exposé.



Le dépôt de garantie (caution)

Lors de la signature du bail, vous versez un dépôt de garantie. Son montant correspond à **1 mois de loyer hors charges**.

Il vous sera restitué lors de votre départ du logement après déduction des sommes restant dues.



L'entretien de courtoisie

Dans les 2 mois suivant votre entrée, **nos équipes vous appellent pour faire le point sur votre installation** (état du logement, démarches administratives...).

ÉTAPE 2

ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

En compagnie de votre Gestionnaire Technique, **vous réalisez l'état des lieux d'entrée de votre logement.**

Il est formalisé par un **document indiquant l'état du logement** lors de votre arrivée.

Un exemplaire vous est remis et un double est conservé par la SA MONT BLANC.

Il servira de **référence pour l'état des lieux de sortie** lors de votre départ.

A noter : Vous avez 10 jours pour faire part de vos observations par écrit concernant d'éventuels problèmes non constatés lors de l'entrée dans le logement, et 1 mois après la mise en route du chauffage pour les équipements nécessaires à celui-ci (par exemple : radiateurs).



ASSURANCE HABITATION

L'assurance habitation est **obligatoire** afin de vous protéger et couvrir d'éventuels dommages (dégât des eaux, incendie...).

L'attestation vous a été demandée pour la signature de votre bail et devra être fournie **chaque année**.

⚠ Sans justificatif d'assurance, la SA MONT-BLANC peut résilier votre bail.

A noter : La SA MONT-BLANC est associée à ALTIMA (filiale de la MAIF) afin de proposer à ses locataires une assurance habitation adaptée à leurs besoins.

Pour + d'informations : contactez votre Chargé.e de Clientèle.

ÉTAPE 3

NOUVEAU LOCATAIRE : LES CHOSES À FAIRE

- **Je contacte les fournisseurs d'énergie** afin d'ouvrir mes abonnements (eau, électricité et/ou gaz)
- **Je contacte la CAF** (Caisse d'Allocations Familiales) afin de savoir si je suis éligible à une aide au logement (voir p. 10) ou je peux faire une simulation de mes aides sur www.mesdroits sociaux.gouv.fr ↗
- **Je colle une étiquette à mon nom sur ma boîte aux lettres** afin de pouvoir recevoir mon courrier et mes plaques commandées par la SA MONT-BLANC
- **Je fais suivre mon courrier** à ma nouvelle adresse et/ou je fais mes changements d'adresse

You déménagez ? Pensez à les prévenir !

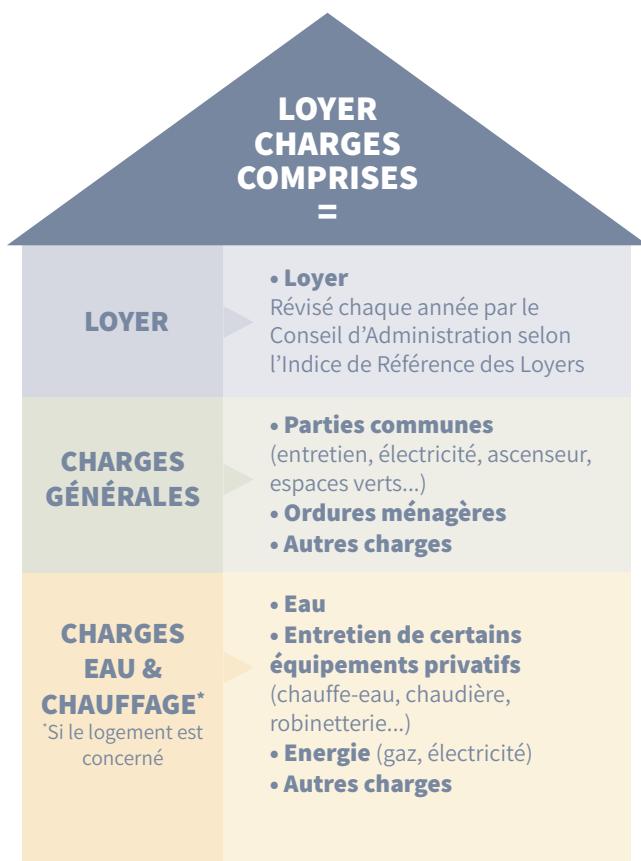
La Poste, vos fournisseurs d'énergie, le service des Eaux, la CAF, les impôts, votre employeur, les établissements scolaires...



2



Mon loyer & mes charges



DÉCODER MON AVIS D'ÉCHÉANCE

Passez à la dématérialisation !

Grâce à votre Espace Locataire (voir p.14) vous avez la possibilité de recevoir votre avis d'échéance au format numérique.

SA MONT-BLANC
BÂTIR EN CONFIANCE

9 Rue André PUMEX
CS 20263 Annecy
74007 ANNECY CEDEX

AVIS D'ÉCHEANCE				
Période du 01 mars au 31 mars 2025				
Dossier facturation: 00000000-00				
Mois facturé				
N° de dossier de facturation				
LIBELLE	MONTANT	SITUATION DE COMPTE	DEBIT	CREDIT
Logement : 00123-00001-00001-01234	493,42 €	24/02/2025 SOLDE ANTERIEUR	0,00 €	
LOYER PRIX AU M2 SU	493,42 €	28/02/2025 Facturation Février 2025 terme échu	626,42 €	
CHARGES GÉNÉRALES	70,00 €	28/02/2025 Réduction de Loyer de Solidarité mensuelle Facturation	75,66 €	
CHAUFFAGE	45,00 €	28/02/2025 A.P.L. Facturation Février 2025 terme échu	413,22 €	
PROVISION POUR EAU	18,00 €	10/03/2025 PRELEVEMENT Facturation Février 2025 terme échu	137,54 €	
RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ MENSUELLE	-75,66 €			
A.P.L.	-413,22 €			

SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE
LE MONT-BLANC - CAPITAL 52 000 € RCS ANNECY B
310 764 816 TVA FR09 310 764 816 000 73
SIRET 310 764 816 00073

N° ICS : FR82ZZZ119881

NOM PRENOM
RESIDENCE
ADRESSE
00000 COMMUNE

↑
Rappel du mois précédent

Montant prélevé (si concerné)

L'échéance mensuelle sera prélevée le 10/04/2025 à 137,54 € sur le compte 00000000 - 00 ETABLISSEMENT BANCAIRE N° ICS : FR82ZZZ119881 N° RIB : 000002152

Montant total du mois facturé

Somme à payer

Cet avis d'échéance vaut quittance pour le mois précédent la période mensuelle facturée uniquement, sous réserve qu'il n'y ait pas d'amère.

INFORMATIONS LOCATAIRES

Code barre à joindre à votre paiement par chèque*

Dossier de facturation : 00000000
Dossier client : 00000000
Référence : 00000-00000-00000-00000
Reste à payer : 0,00 €

PRENOM NOM
LOGEMENT N°
ADRESSE
ADRESSE
00000 COMMUNE

TREHY0000000000000178840000000000

Reste à payer (après déduction du prélèvement si concerné)

LEXIQUE

APL

Aide Personnalisée au Logement, directement versée à la SA MONT-BLANC et déduite du loyer.

Réduction de loyer de solidarité (RLS)

Diminution de loyer calculée par la CAF ou la MSA : compense la baisse des APL.

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Hausse du loyer si le locataire dépasse les plafonds de ressources du logement occupé.





COMPRENDRE MON AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

✓ Si vous êtes **bénéficiaire** d'une aide personnalisée au logement (APL), elle est **versée directement à la SA MONT-BLANC** par la CAF ou la MSA.

Son montant est **dédouit de votre loyer** charges comprises sur votre avis d'échéance. Vous restez redevable de la somme restante.

✗ Si vous n'êtes pas **bénéficiaire** d'une APL, vous pouvez faire une simulation sur www.mesdroits sociaux.gouv.fr ✎
Selon votre situation familiale et vos ressources, vous pourriez en bénéficier.

RÉPONDRE AUX ENQUETES OBLIGATOIRES

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS)

Elle a lieu tous les deux ans. Elle **concerne tous les locataires** du parc conventionné et sert à **établir des statistiques nationales** sur l'occupation des logements.

L'enquête sur le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Elle permet aux bailleurs sociaux de vérifier chaque année la **situation familiale** et les **ressources** de leurs **locataires ne percevant pas l'APL**.

Si vous êtes concerné.e par cette enquête, **vous recevrez au mois d'octobre un questionnaire à renvoyer** par mail ou par courrier, accompagné de votre avis d'imposition de l'année N-2.

Les informations communiquées permettront de calculer l'éventuel **dépassement du plafond de ressources** et de déterminer si vous êtes redevable d'un **Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)** : majoration de loyer que vous payerez en plus du loyer habituel).

⚠ La réponse à ces enquêtes est **obligatoire**. Si vous ne répondez pas, un SLS maximum sera automatiquement appliqué.



COMMENT & QUAND PAYER MON LOYER ?

Le paiement du loyer et des charges est **obligatoire**. Il doit être effectué le 1^{er} jour de chaque mois à terme échu (je paye le 1^{er} février le loyer du mois de janvier). Chaque mois vous recevez votre **avis d'échéance** indiquant le montant à régler : par courrier ou bien au format dématérialisé sur votre **Espace Locataire**.



PRÉLEVEMENT AUTOMATIQUE

Le 5, 10 ou 13 de chaque mois selon votre préférence.



Gratuit & fiable : vous êtes directement prélevé sur votre compte bancaire, pas de risque d'oubli !

VOUS POUVEZ AUSSI PAYER...

Par carte bancaire depuis votre Espace Locataire
Rendez-vous sur www.samontblanc.com onglet « Espace Locataire » (voir p.14).

Par virement bancaire
Utilisez le RIB situé au dos de votre avis d'échéance et renseignez votre **n° de dossier de facturation dans le libellé du virement**.

Par chèque à l'ordre de la SA MONT-BLANC
Pensez à indiquer votre **n° de dossier de facturation au dos du chèque** et à joindre le **talon de paiement** à découper au bas de votre avis d'échéance. Envoyez le chèque **par courrier** au siège ou remettez-le **en mains propres** dans votre agence.

QUE FAIRE EN CAS DE DIFFICULTÉ DE PAIEMENT ?

Le bon réflexe : anticiper. Dès la 1^{ère} difficulté financière, votre **Chargé.e de clientèle** et notre **Chargé.e de pré-contentieux** sont à votre écoute pour vous conseiller et vous orienter.

En fonction de votre situation, nous pouvons par exemple :

- Vous proposer un **accord de règlement** pour le remboursement échelonné de votre dette,
- Etudier avec vous d'autres solutions comme la **recherche d'un logement** mieux adapté à vos revenus.

Le **service social de votre employeur** ou bien le **Centre Communal d'Action Sociale** (CCAS) de votre commune peuvent aussi vous aider en cas de difficulté afin de bénéficier des dispositifs d'aides sociales (demande d'APL, droits CAF, dossier de surendettement, etc.).

⚠ Le versement de votre APL peut être suspendu en cas de loyer impayé.

UNE DIFFICULTÉ FINANCIÈRE ?

Contactez-nous au plus tôt afin d'éviter des poursuites pouvant entraîner l'expulsion.

contact@samontblanc.com

04 50 88 54 00



DÉCHIFFRER MES PROVISIONS DE CHARGES LOCATIVES

Chaque mois, vous réglez une provision pour charges, qui est une **estimation des dépenses** à venir. Son montant s'ajoute au loyer sur l'avis d'échéance.

Une fois par an, la SA MONT-BLANC compare ces provisions aux dépenses réelles, et vous adresse votre **décompte individuel de régularisation des charges** :

- Si le solde est négatif, nous vous remboursons un **trop-perçu** (déduit de votre prochain avis d'échéance).

+ Si le solde est positif, nous vous demandons un **complément** (ajouté à votre prochain avis d'échéance).

A noter : Le montant des provisions pour charges sera réévalué régulièrement.

⚠ Vous pouvez recevoir votre régularisation jusqu'à 3 ans après (article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et article 2224 du Code civil).

APPEL À LA VIGILANCE

Certains locataires reçoivent ponctuellement des **messages frauduleux** de personnes se faisant passer pour la SA MONT-BLANC.

Quelques points à retenir :

- Vérifiez l'**adresse email** de l'expéditeur : nos adresses de messagerie se terminent par **@samontblanc.com**
- Nous ne vous demanderons jamais de payer votre loyer par **email ou SMS**
- En cas de doute, appelez votre agence de proximité qui pourra vous confirmer l'authenticité du message reçu



DÉCODER MA RÉGULARISATION DE CHARGES



9, Rue André FUMEX
CS 20263 ANNECY
74007 ANNECY CEDEX

Le 29 août 2025

Décompte de charges

NOM Prénom
Logement
RÉSIDENCE
ADRESSE
00000 COMMUNE

Nature des dépenses

Nombre de jours de chauffage

Période
régularisée

Mode de
chauffage

Dossier de facturation : 0000000 Dossier client : 0000000

Patrimoine : 00125-00001-00002-06-31 LE BELLETY 60 ALLEE DES GENTIANES 74120 PRAZ SUR ARLY Du 01/01/2023 au 31/12/2023 soit 365 jours d'occupation

Nature : Logement Type : Type 3 Surface Habitable : 64,56

Durée de chauffage : 230 Jours de chauffage

Energie : Chauffage base collectif + appoint

Poste de charge	Mode de répartition	Dépenses à répartir	Niveau de répartition	Tantièmes totaux	Vos tantièmes	Votre quote-part	Vos provisions	Votre solde
Électricité Communis	Surface Habitable	3 290,19	Batiment	1 175,32	64,56	180,73		
Espaces Verts	Surface Habitable	2 604,00	Batiment	1 175,32	64,56	143,04		
Ménage	Surface Habitable	4 714,02	Batiment	1 175,32	64,56	256,94		
Taxes ordures ménagères	Surface Habitable	2 478,00	Batiment	1 175,32	64,56	136,12		
Entret. mainten. Cumul Robinet	Au Logement	317,96	Batiment	18,00	1,00	17,66		
Maintenanc locati compteurs EU	Nb de compteurs d'eau	368,37	Batiment	36,00	2,00	20,47		
Maintenance VMC	Surface Habitable	196,77	Batiment	1 175,32	64,56	10,81		
Total de la rubrique 3001 Charges Générales				767,77	683,16	84,61		
Chauffage Electricité	Surface Habitable	18 076,97	Batiment	740,56	40,68	992,99		
Maintenance chauffage	Surface Habitable	1 203,26		1 175,32	64,56	66,09		
Total de la rubrique 3002 Chauffage				1 059,08	559,80	499,28		
Chauffage calories	Relevés Calories	P.U. : 0,240		242,00		58,08		
Total de la rubrique 3003 Calories				58,08	300,00	-241,92		
Eau Froide	Relevés Eau Froide	P.U. : 4,375		56,00		245,00		
Eau Chaude	Relevés Eau Chaude	P.U. : 18,312		38,00		695,88		
Total de la rubrique 3004 Provision pour eau				940,86	1 140,00	-199,14		
TOTAL				2 825,79	2 682,96	142,83		

Détail des compteurs de fluides

Nature de fluide	N° de série	Indice	Montant	Forfait	Consommation
Calorie				0,00	242,00
Eau chaude	05451795			0,00	38,00
Eau Froide	AG230791	1 059,08	559,80	0,00	695,88

selon relevés compteurs

ou répartiteurs

Patrimoine : 00125-00009-00001-06549 ALLEE DES GENTIANES - GARAGE LIEU DIT LES BELLES 74120 PRAZ SUR ARLY Du 01/01/2023 au 31/12/2023 soit 365

jours d'occupation

Nature : Garage Type :

Poste de charge	Mode de répartition	Dépenses à répartir	Niveau de répartition	Tantièmes totaux	Vos tantièmes	Votre quote-part	Vos provisions	Votre solde
Entretien portes garages	Stationnement	242,00	Batiment	18,00	1,00	13,44	98,52	-85,08
Total de la rubrique 3001 Charges Générales				13,44	98,52	-85,08		
TOTAL				13,44	98,52	-85,08		

SOLDE REGULARISATION: 57,75 €

Ce montant sera ajouté sur votre avis d'échéance de septembre 2025

Pour toutes informations complémentaires dans un délai d'un mois à date d'envoi de ce courrier, vous pouvez adresser un mail à regul.charges@samontblanc.com

**Déférence entre
vos dépenses réelles
et vos provisions**

Si le solde est négatif, nous vous remboursions un **trop-perçu** (déduit de votre prochain avis d'échéance).

Si le solde est positif, nous vous demandons un **complément** (ajouté à votre prochain avis d'échéance).

LEXIQUE

Tantièmes totaux

Surface totale de l'immeuble, de l'entrée ou nombre de logements (selon le critère de répartition).

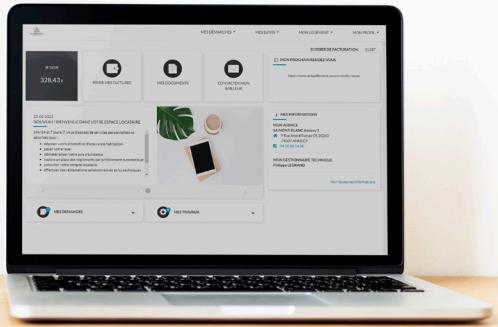
Vos tantièmes

Surface de votre logement ou 1 unité pour charges réparties au nombre de logements.

Votre quote-part

Répartition des charges.

3



Mon espace locataire

AVANTAGES



GRATUIT & ACCESSIBLE
24H/24 7J/7



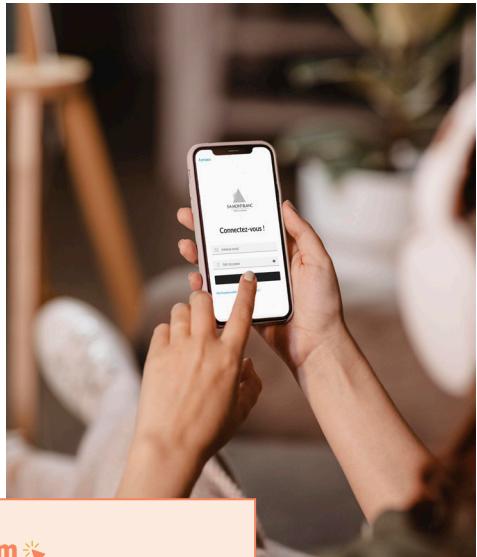
PAYEZ VOTRE LOYER
EN LIGNE



CONSULTEZ VOTRE
AVIS D'ÉCHÉANCE



EFFECTUEZ DES
RÉCLAMATIONS



CONNEXION

Rendez-vous sur www.samontblanc.com ↗

> Espace Locataire

Vous aurez besoin de votre **adresse email** et de votre **n° de dossier de facturation** (indiqué au début de ce livret p.3 et sur votre avis d'échéance).

4



Mes représentants

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Tous les 4 ans, les locataires votent afin d'élire leurs représentants.

Les élus bénévoles font partie du **Conseil d'Administration** de la SA MONT-BLANC.

Ils défendent vos intérêts

Ils sont élus pour **défendre les intérêts de l'ensemble des locataires**, en participant plusieurs fois par an au Conseil d'Administration.

Ils prennent part aux décisions importantes

Elles concernent des **sujets clés de votre vie quotidienne** : amélioration du cadre de vie, maîtrise des charges, avenir du quartier...

Ils sont locataires eux aussi

Ils vivent dans une **résidence SA MONT-BLANC**. Ils connaissent donc la réalité du terrain et partagent les mêmes intérêts.

A noter : Vous trouverez les **coordonnées** des associations de locataires élues sur le **panneau d'affichage** de votre immeuble.

La liste des différentes associations figure en p.37 de ce guide.

LOCATAIRES RÉFÉRENTS

Certaines de nos résidences ont un locataire référent.

Il ou elle s'est porté **volontaire** et a été **désigné par la SA MONT-BLANC**.

Son rôle, exercé **bénévolement**, est de **faciliter les relations** entre les locataires et la SA MONT-BLANC, avec pour missions principales :

- **Etre un relais** de proximité
- **Favoriser le lien** social entre voisins
- **Informier l'agence** d'éventuels dysfonctionnements
- **Proposer des améliorations** du cadre de vie

A noter :

- Il peut être votre porte-parole en cas de besoin mais **il ne prendra pas position** et n'a aucun pouvoir décisionnel.
- Si vous avez un voisin locataire référent vous avez dû être informé et ses **coordonnées** figurent sur le **panneau d'affichage** de votre immeuble.

5



Bien vivre en collectivité

TRANQUILLITÉ 😊

J'apprécie la tranquillité : mes voisins aussi ! Le bruit est souvent un sujet de discorde entre voisins. **Voici quelques règles à respecter pour limiter vos nuisances sonores :**

- **Je limite le volume** de ma musique, télévision, radio...
- **Je veille à ne pas claquer les portes, courir, crier ou porter des talons**
- **Si je bricole**, je respecte les **jours & horaires réglementaires** fixés par l'Etat et ma commune

ANIMAUX DE COMPAGNIE

Vous avez fait le choix d'adopter un animal : aussi mignon soit-il, sa présence ne doit pas être source de nuisances pour vos voisins.

Les bons gestes à adopter :

- **Je le tiens en laisse**
- **Je ramasse** ses déjections
- **Je veille à le sortir régulièrement** afin de limiter ses aboiements
- **Je nettoie** si mon animal salit les parties communes

ENFANTS



Les enfants sont sous la responsabilité et la surveillance de leurs parents. Pour des raisons de sécurité et de tranquillité, **ils ne doivent pas jouer dans les parties communes ou sur le parking**. Ils peuvent jouer dans les espaces verts si la place le permet, à condition de respecter la tranquillité des autres habitants :

- **Ballons en mousse**
- **Volume sonore raisonnable** (sans crier)
- **Horaires adaptés**, en journée



Un souci de voisinage ? On en discute !

Votre voisin n'a pas forcément conscience de vous déranger. Essayez d'en parler ensemble calmement en lui expliquant ce qui vous dérange : **souvent le dialogue suffit !**

STATIONNEMENT



Selon votre résidence, les modalités de stationnement peuvent varier.

Les bonnes pratiques à retenir :

- **Je respecte les places privatives** : je ne me gare pas sur la place de mon voisin !
- **Je me gare sur les emplacements prévus**, pas sur la pelouse, ni sur le trottoir...
- **Je me rends dans un lieu adapté** pour effectuer l'**entretien** ou la **vidange** de mon véhicule
- **Je ne stationne pas de véhicule inadapté** (épave, caravane, camping-car, remorque, camion...)



NUISIBLES



Gardez votre logement propre afin d'empêcher la prolifération de nuisibles (blattes, cafards, puces, punaises de lit, rongeurs...).

En cas d'infestation :

- **Dans mon logement : j'élimine les nuisibles dès leur apparition**
- **Dans plusieurs logements : j'ai l'obligation de permettre l'accès à mon logement** aux prestataires spécialisés mandatés par la SA MONT-BLANC

ENCOMBRANTS



Un déménagement ? Une nouvelle machine à laver ? **Vos vieux meubles n'ont pas leur place dans les parties communes ou à côté des poubelles !**

Le bon réflexe : j'emmène mes encombrants en déchetterie.

Certaines communes proposent des services de ramassage pour ceux qui ne peuvent pas se déplacer : renseignez-vous !

⚠ En cas de dépôt sauvage, le nettoyage par une entreprise spécialisée sera refacturé aux locataires.

Pour des raisons de sécurité en cas d'incendie, **je n'entrepose pas de mobilier devant mon logement** (meubles à chaussures, armoires...).

ESPACES EXTÉRIEURS



Vous avez un balcon, une terrasse ou bien un jardin privatif ?

Quelques règles à respecter :

- **Je ne fais pas de barbecue** pour des raisons de sécurité mais aussi pour respecter mes voisins (fumées, odeurs...)
- **J'étends mon linge** de manière à ce qu'il ne soit quasiment **pas visible depuis l'extérieur**
- **Je n'installe pas de brise-vue** (canisses, toiles...) sans l'accord préalable de mon bailleur
- **Je n'y stocke pas d'encombrants** (armoire, vélos, réfrigérateur, cartons...)

Vous avez une idée pour améliorer votre résidence ?

Faites-nous part de vos suggestions par mail ou bien par courrier, nous étudierons la faisabilité !



6



Entretenir mon logement

ENTRETIEN DE MON LOGEMENT

QUI S'EN OCCUPE ?

Les responsabilités sont partagées et définies par la loi (loi 89-462 du 6 juillet 1989 – article 7, décrets n°87-712 du 26 août 1987 et n° 2016-382 du 30 mars 2016).

Les réparations locatives

A la charge du **locataire occupant** : entretien courant, petites réparations et dégradations. Certaines sont couvertes par un contrat d'entretien inclus dans vos charges locatives mensuelles : pensez à vérifier !

Les réparations non locatives

A la charge du **propriétaire bailleur** : grosses réparations et remplacement de grosses pièces.

Et si j'ai un doute ?

Contactez le service technique de la SA MONT-BLANC (voir p.3).

J'AI UN SOUCI TECHNIQUE

QUE FAIRE ?

Les **illustrations** figurant dans les pages suivantes de ce guide vous détaillent **pièce par pièce** à qui revient l'entretien des différents équipements :

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

J'effectue la réparation moi-même ou bien je fais appel à un professionnel, à mes frais.

À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

Je contacte le service technique de la SA MONT-BLANC qui fera intervenir un prestataire à ses frais.

⚠ En cas de dégradation ou de mauvais entretien l'intervention vous sera refacturée.

Sous contrat d'entretien

Un contrat d'entretien collectif a été mis en place, le coût est compris dans mes charges mensuelles : **je contacte directement le prestataire** (ses coordonnées figurent sur le tableau d'affichage de mon immeuble) pour programmer une intervention.

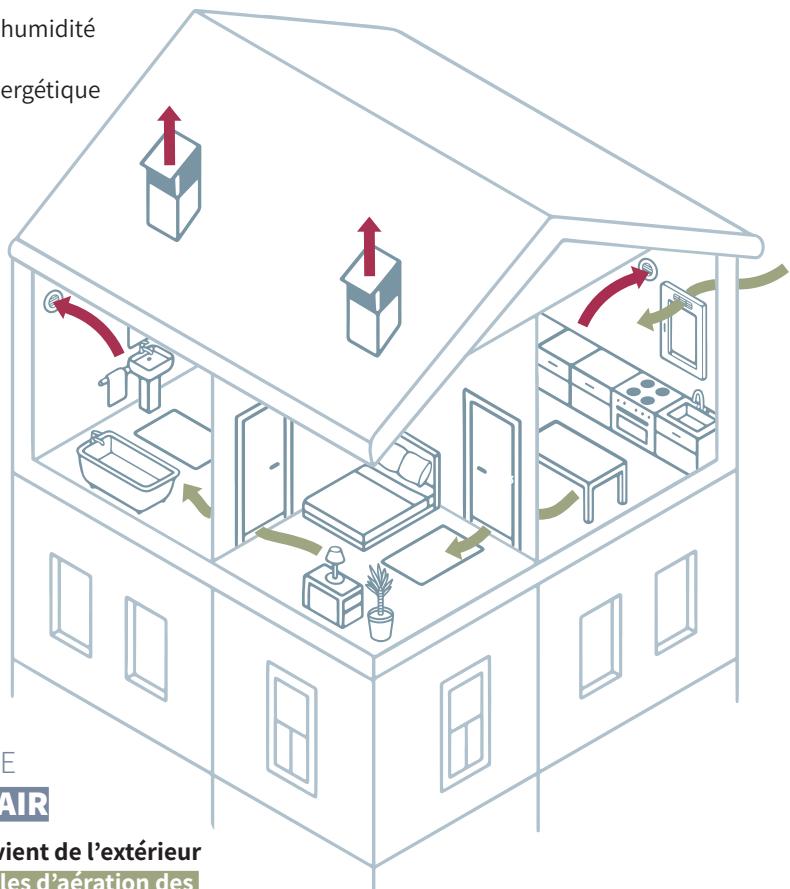
L'IMPORTANCE DE LA VENTILATION

Il est important de veiller à **assurer une bonne ventilation** de son logement pour plusieurs raisons :

- Hygiène / santé
- Condensation / humidité
- Moisissures
- Performance énergétique

Pour garder un logement sain, ayez les bons réflexes !

Pour permettre une bonne circulation de l'air, maintenez propres toutes les grilles d'aération et bouches de ventilation.



COMPRENDRE LE

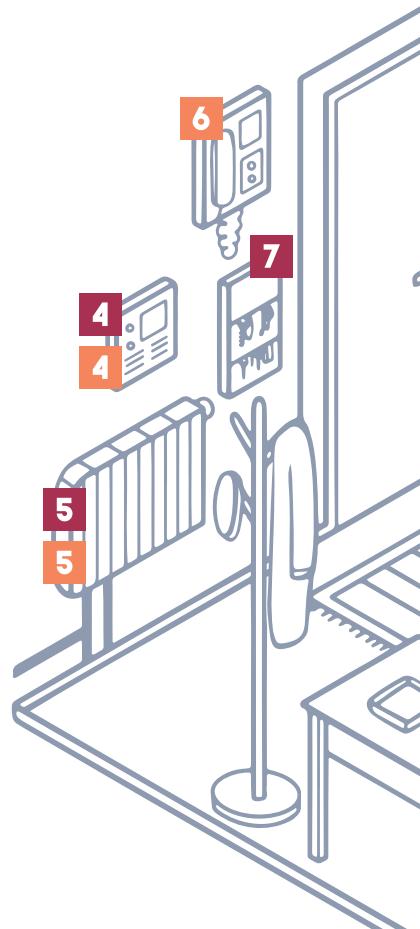
CIRCUIT DE L'AIR

- 1** L'air sain provient de l'extérieur grâce aux **grilles d'aération des fenêtres** des pièces sèches (séjour, chambres).
- 2** Il balaie tout le logement grâce aux **espaces sous les portes**.
- 3** Il est ensuite évacué par les **bouches de ventilation** des pièces humides (cuisine, SDB, WC).

ENTRÉE

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 1 Chaudière** Réglage
- 2 Tableau électrique** Remplacement coupe-circuits et fusibles
- 3 Porte d'entrée** Graissage et entretien des gonds.
Poignée, cylindre et serrure : entretien et remplacement
- 4 Thermostat** Réglage
- 5 Radiateur** Entretien, purge, nettoyage
- 6 DéTECTEUR de fumée / monoxyde de carbone** Vérification du fonctionnement,
dépoussiérage, remplacement
- 7 Clés, badges, télécommandes** Remplacement

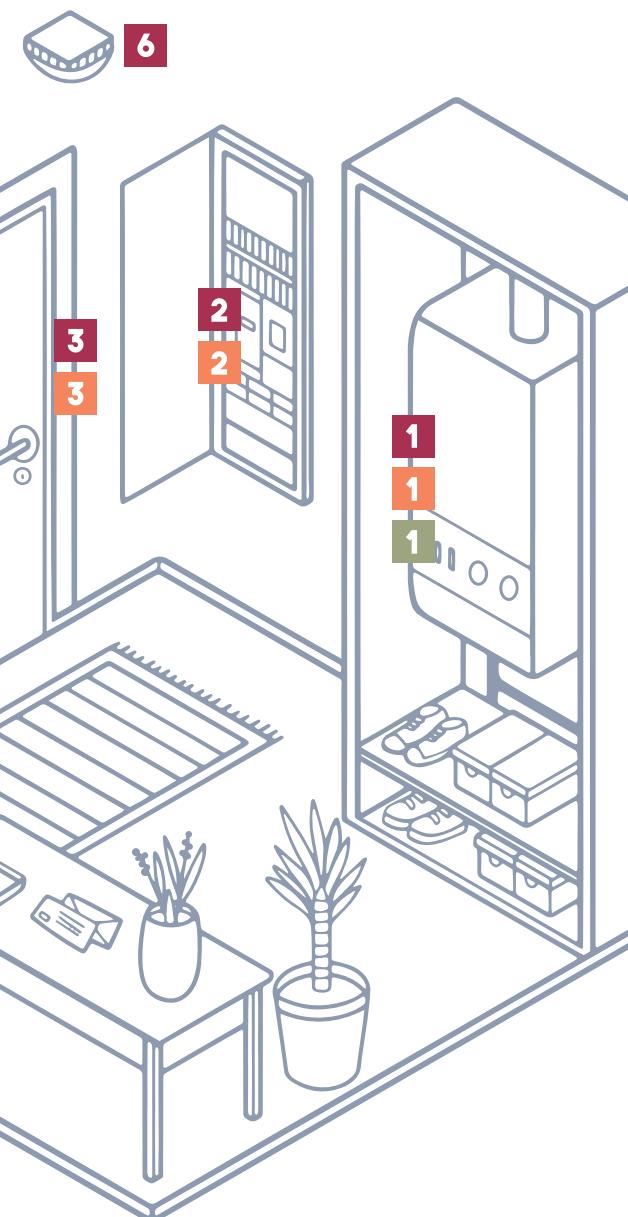


À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

- 1 Chaudière** Remplacement
- 2 Tableau électrique** Remplacement
- 3 Porte** Remplacement
- 4 Thermostat** Remplacement
- 5 Radiateur / vannes** Réparation, remplacement
- 6 Interphone** Remplacement

SOUS CONTRAT D'ENTRETIEN

- 1 Chaudière** Entretien



DÉTECTEURS DE FUMÉE & MONOXYDE DE CARBONE

Ces dispositifs sont **essentiels pour votre sécurité** : ils vous avertiront en cas de danger (fumée ou gaz).

Vérifiez régulièrement leur fonctionnement en appuyant sur le bouton test

A noter : Le Détecteur Autonome et Avertisseur de Fumée (DAAF) est présent dans **tous les logements**. Si votre logement possède une **arrivée de gaz** il est également équipé d'un Détecteur Autonome et Avertisseur de monoxyde de Carbone (DAACO).

SÉJOUR & CHAMBRES

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

1 Fenêtres

Entretien des poignées, graissage des gonds, remplacement vitre cassée, joints et mastics

2 Volets & stores

Graissage et entretien courant, remplacement du mécanisme de commande (manivelle, interrupteur-télécommande, sangle, enrouleur)

3 Grille d'aération

Nettoyage. Ne pas boucher !

4 Prises & interrupteurs

Entretien et remplacement

5 Douilles, fiches DCL & ampoules

Entretien et remplacement

6 Placards

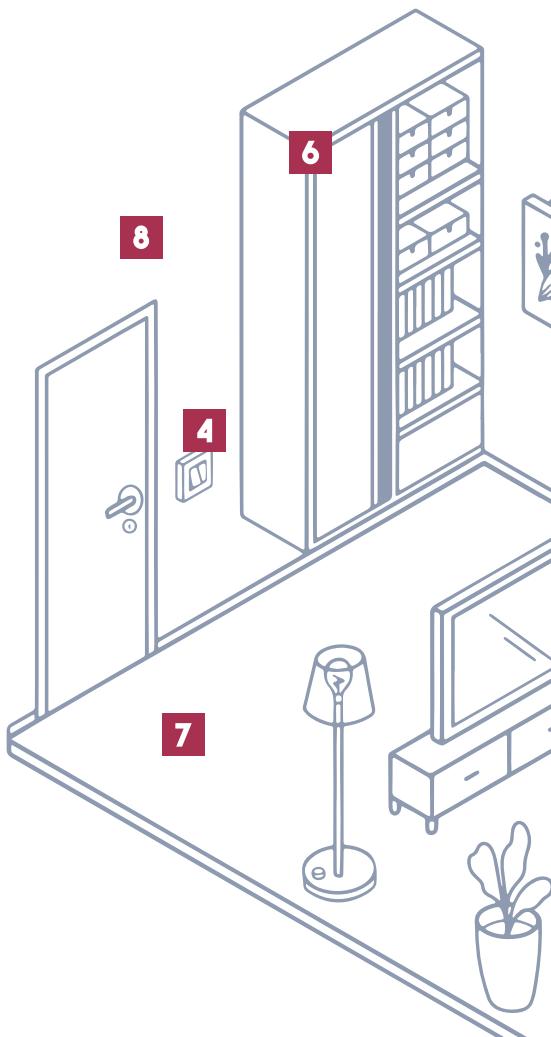
Graissage rails, remplacement roulettes, poignées, serrure

7 Sols

Entretien

8 Murs & plafonds

Entretien



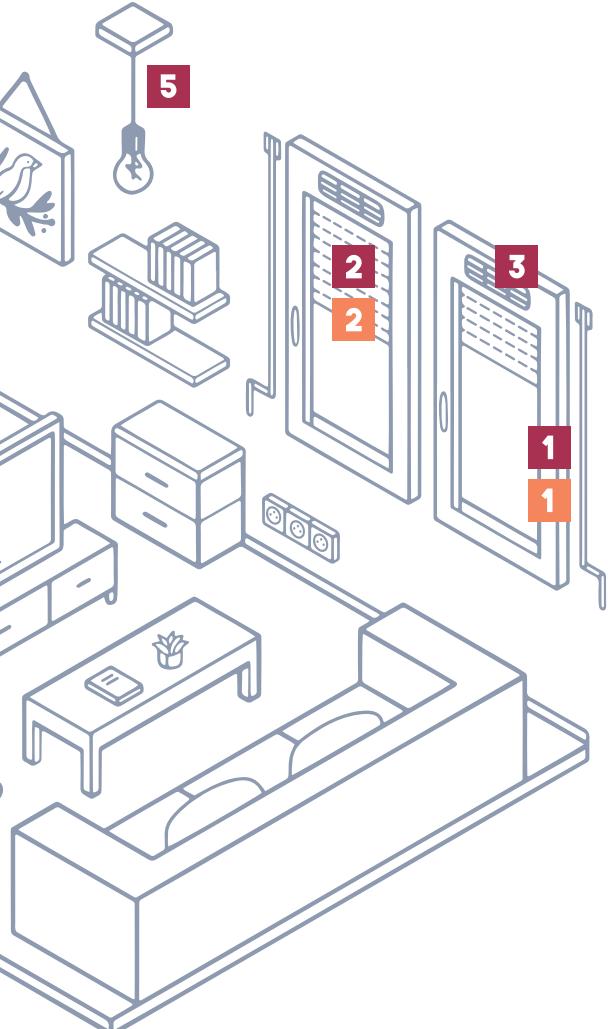
À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

1 Fenêtres

Remplacement

2 Volets & stores

Remplacement



CHAUFFAGE

Pour **concilier confort et économies d'énergie**, il est conseillé de suivre les **recommandations de températures** dans votre logement :

En journée : 19°C dans les pièces de vie

La nuit ou dans les pièces inoccupées : 17°C

En cas de besoin, contactez le prestataire chauffage sous contrat.

Ses coordonnées figurent dans le panneau d'affichage situé dans le hall de votre immeuble.

CUISINE

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

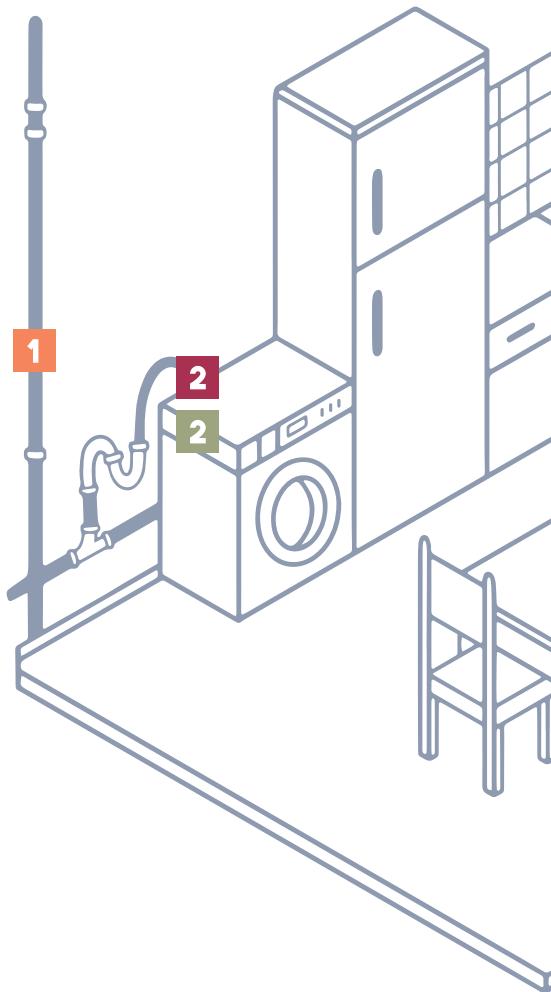
- 1** **Evier**
Entretien et débouchage
- 2** **Robinet machine à laver/lave-vaisselle**
Débouchage des évacuations
- 3** **Grille d'aération / Bouches de ventilation**
Nettoyage. Ne pas boucher !
- 4** **Sol & faïence**
Entretien
- 5** **Gaz**
Remplacement du flexible, entretien courant des robinets

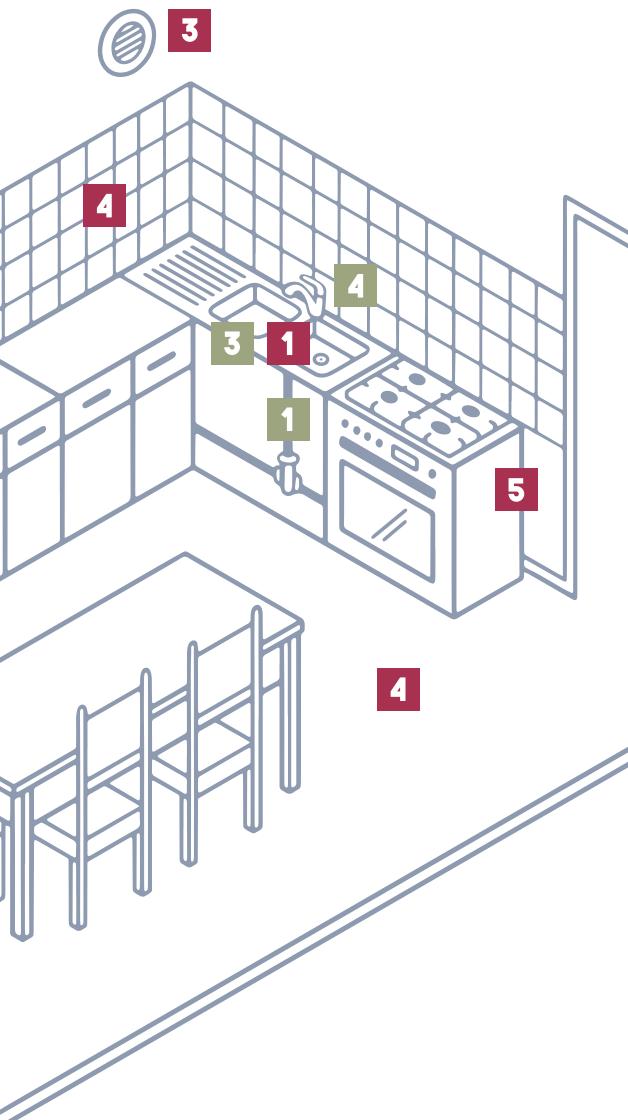
SOUS CONTRAT D'ENTRETIEN

- 1** **Evacuation évier**
Remplacement siphons & joints
- 2** **Robinet machine à laver/lave-vaisselle**
Entretien et remplacement
- 3** **Equipements sanitaires**
Remplacement des joints périphériques
- 4** **Robinetterie**
Entretien, remplacement mousseurs & robinets, réparations fuites

À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

- 1** **Colonne générale d'eaux usées**
Débouchage, remplacement





TRI DES DÉCHETS

Le tri des déchets permet de **donner une seconde vie** à nos déchets.

Veillez à utiliser les **bacs de tri** à disposition dans votre résidence ou bien les **points d'apport volontaire** à proximité.

Triez vos déchets comme ceci :



Emballages recyclables

Dans la poubelle jaune, en vrac sans sac plastique et sans restes de nourriture.



Bouteilles, bocaux et flacons en verre

Dans le container à verre le plus proche de chez vous, en vrac.



Déchets organiques

Dans le compost si vous en avez un à proximité (reportez vous aux consignes indiquées).



Tout le reste de vos déchets

Dans la poubelle grise, dans un sac poubelle (bien fermé !).

SALLE DE BAINS

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

1 Applique, douilles & ampoules

Réparation et remplacement

2 Grilles d'aération / Bouches de ventilation

Nettoyage. Ne pas boucher !

3 Lavabo

Entretien et débouchage

4 Baignoire/douche

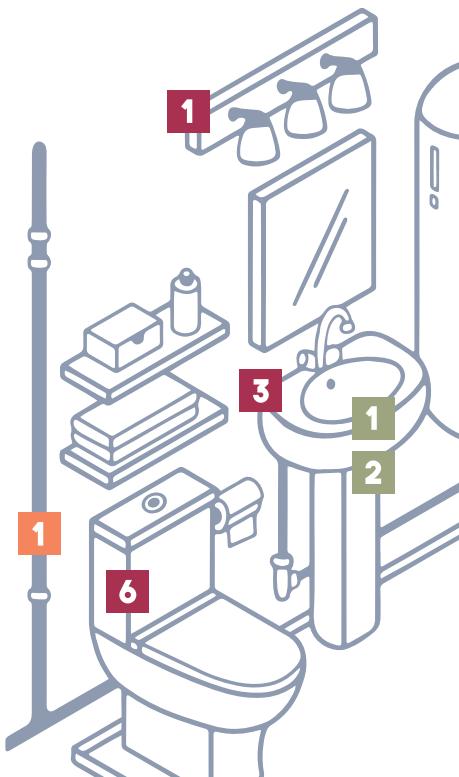
Entretien et débouchage

5 Faïence

Entretien

6 WC

Entretien, remplacement de l'abattant



À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

1 Colonne générale d'eaux usées

Débouchage, remplacement

SOUS CONTRAT D'ENTRETIEN

1 Equipements sanitaires

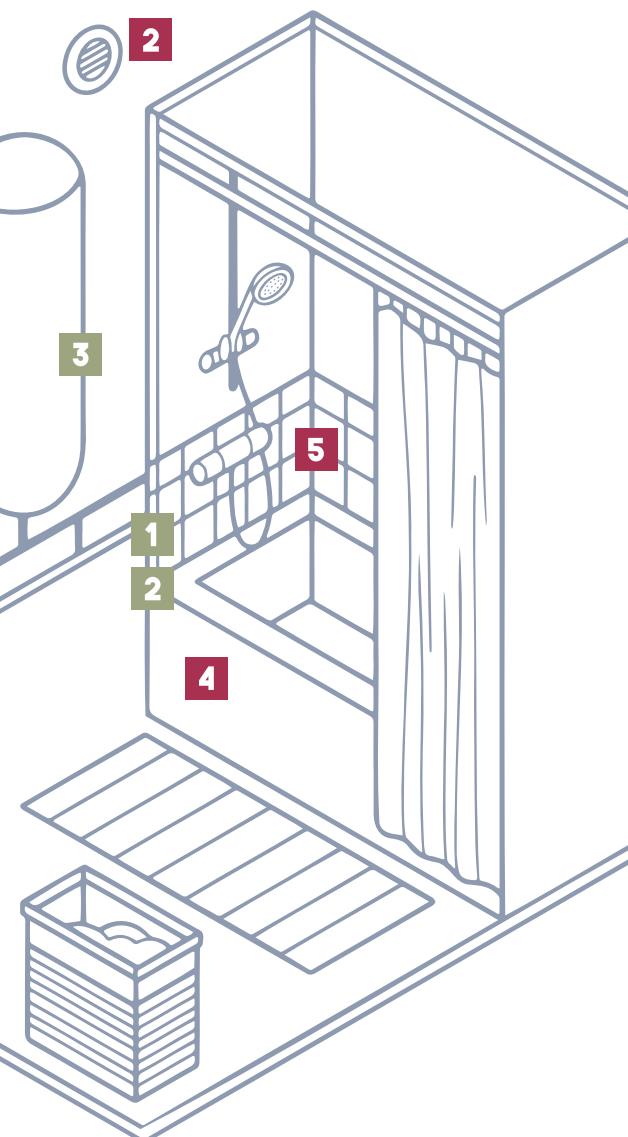
Remplacement des joints périphériques

2 Robinetterie (lavabo/douche/baignoire/WC)

Entretien, réparation fuites

3 Ballon d'eau chaude

Entretien, remplacement



VENTILATION

La ventilation de votre logement est importante !

Elle garantit **hygiène, santé, performance énergétique** et empêche **condensation, humidité et moisissures.**

Afin de permettre la circulation de l'air et ainsi une bonne ventilation de votre logement :

Nettoyez régulièrement
les bouches de ventilation et grilles d'aération

NE BOUCHEZ PAS les grilles d'aération ni les bouches de ventilation

A noter : Un logement bien ventilé est généralement un logement agréable. Au contraire, un logement mal ventilé peut rapidement devenir inconfortable : surchauffé en été, trop humide l'hiver, odeurs...

EXTÉRIEUR

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

1 Porte d'entrée

Entretien, graissage des gonds et serrure, remplacement du cylindre

2 Balcon

Débouchage des évacuations

3 Boîte aux lettres

Entretien de la porte, remplacement cylindre, serrure et clés, plaques nominatives

4 Haies, arbustes et arbres (espace privé)

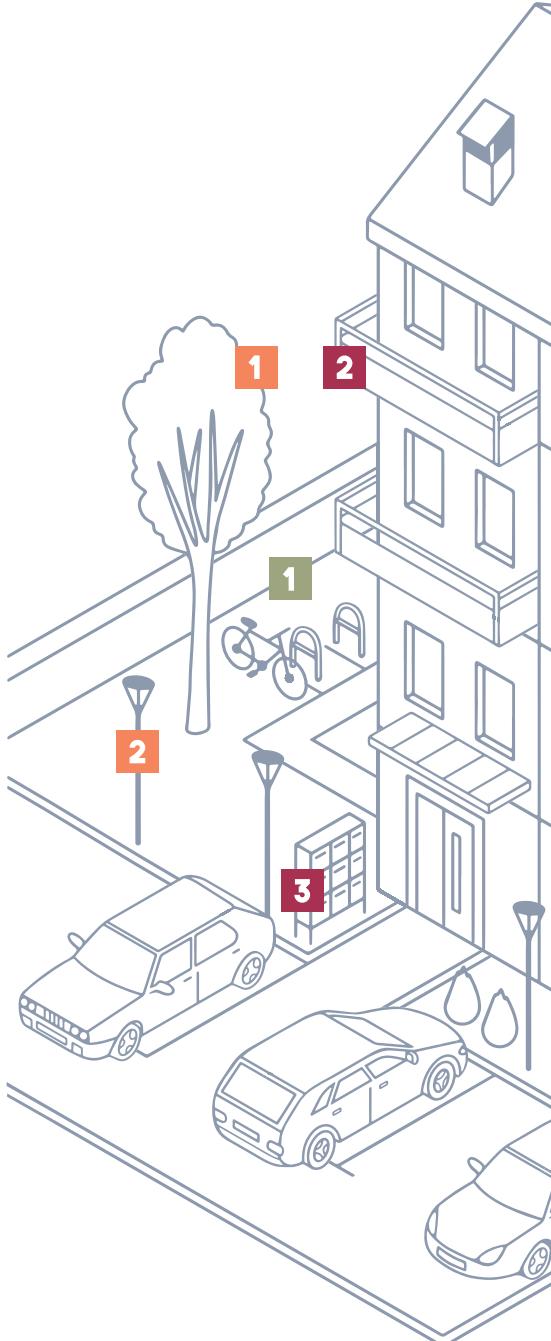
Entretien, taille, élagage, remplacement arbustes/haies

5 Pelouse (espace privé)

Entretien et tonte

6 Portillon, grille

Réparation, nettoyage et graissage



À LA CHARGE DE LA SA MONT-BLANC

1 Arbres (espace commun)

Taille, élagage

2 Equipements divers

Lampadaires, clôture commune, marquage au sol

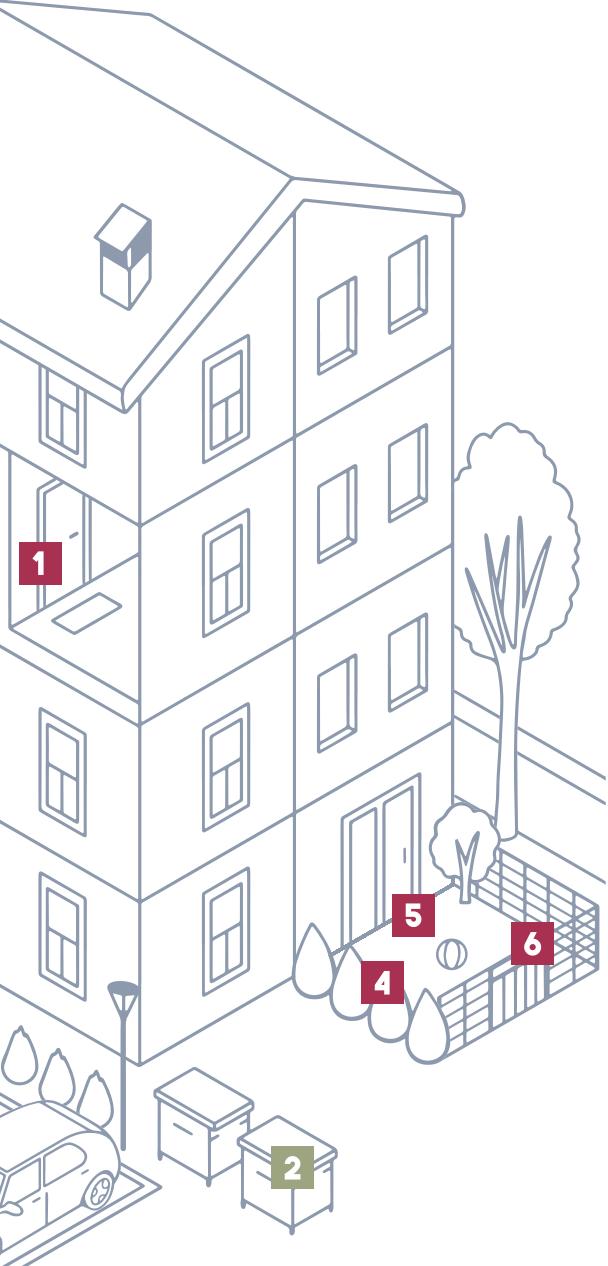
SOUS CONTRAT D'ENTRETIEN

1 Espaces verts communs

Tonte pelouse, taille haies

2 Containers

Nettoyage



OCCUPATION DES PARTIES COMMUNES & ESPACES EXTÉRIEURS

COULOIRS, ESCALIERS & HALLS

Ils doivent rester **libres de tous objets ou meubles** (y compris meubles à chaussures !). Un encombrement peut **gêner l'intervention des secours** et **mettre en danger la sécurité** de tous en cas d'incendie.

BALCONS & TERRASSES

Des espaces extérieurs dégagés préservent l'**esthétique** et la **qualité de vie de la résidence**. Les **brise-vues** ne sont pas autorisés sauf acceptation préalable par la SA MONT-BLANC.

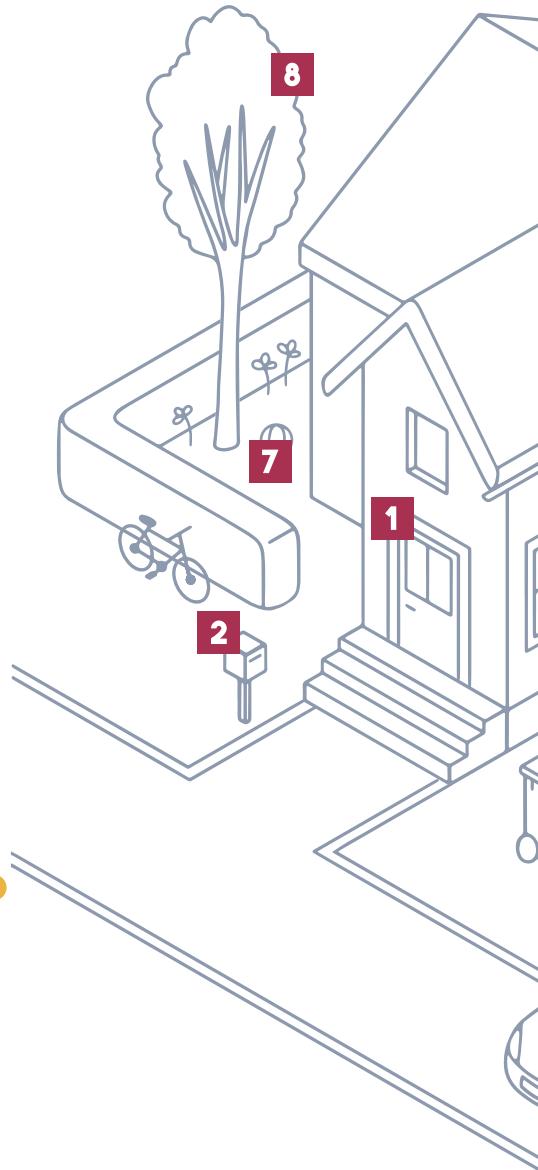
EXTÉRIEUR

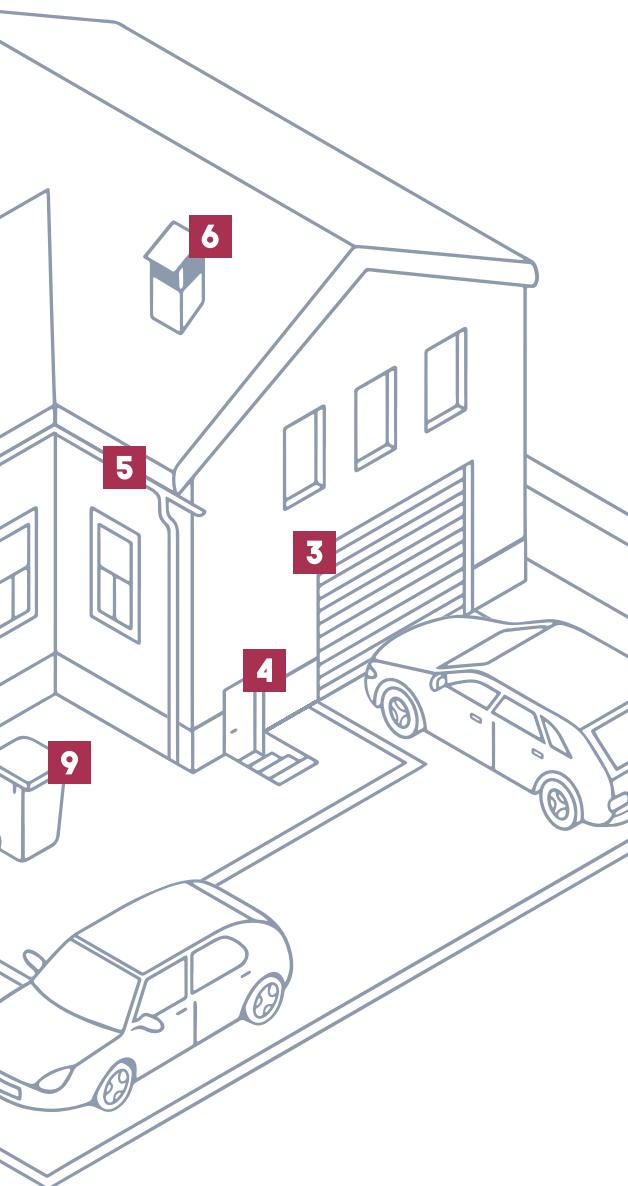
M Maison individuelle

I Immeuble collectif

À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- 1 Porte d'entrée M**
Entretien, graissage des gonds et serrure, remplacement du cylindre
- 2 Boîte aux lettres M I**
Entretien de la porte, remplacement cylindre, serrure et clés
- 3 Porte de garage individuel M I**
Entretien et remplacement de la poignée, chainette et cylindre
- 4 Porte de cave M I**
Entretien, graissage des gonds et serrure, remplacement du cylindre
- 5 Gouttières, chéneaux M**
Débouchage, nettoyage et entretien
- 6 Cheminée M**
Ramonage par un professionnel
- 7 Pelouse (espace privé) M I**
Entretien et tonte
- 8 Haies, arbres, arbustes (espace privé) M I**
Elagage, taille
- 9 Poubelle individuelle M**
Nettoyage





STATIONNEMENT

Pour garantir la tranquillité de tous, voici **quelques règles à observer** concernant le stationnement :

 **Je me gare sur les emplacements dédiés**
(pas sur les espaces verts ni sur les cheminements piétons !)

 **Je respecte les places privatives** réservées à mes voisins

 **Si j'ai un garage fermé, il doit servir uniquement au stationnement de véhicules.**

Toute autre utilisation pourra entraîner la résiliation du bail !



Ma situation évolue

CHANGEMENT DE SITUATION FAMILIALE

En cas de changement, pensez à prévenir votre Chargé.e de Clientèle !

SITUATION	JUSTIFICATIF À FOURNIR
Mariage	Livret de famille ou acte de mariage / PACS
PACS	Pièce d'identité, dernier avis d'imposition
Concubinage	Carte d'identité / Titre de séjour, justificatif des ressources mensuelles, dernier avis d'imposition
Séparation	Courrier de préavis en recommandé, jugement de divorce ou transcription du divorce
Rupture de PACS	Dissolution du PACS
Décès	Acte de décès
Naissance	Livret de famille ou acte de naissance
Adoption	Certificat d'adoption

Séparation, divorce, dissolution du PACS : les infos à retenir

En cas de séparation, contactez votre Chargé.e de Clientèle qui pourra vous renseigner sur les démarches à effectuer en fonction de votre situation.

Si votre séparation entraîne une baisse de ressources et donc une potentielle difficulté à régler votre loyer, votre Chargé.e de Clientèle pourra vous aider à trouver une solution adaptée : aides, mutation...

⚠ En cas de divorce, tant que le jugement n'a pas été prononcé et transcrit à l'état civil (et même si l'un a quitté le domicile), les 2 époux restent solidaires : en cas de dette, ils sont redevables tous les deux.

Votre situation évolue ?

Pensez à prévenir la CAF ou la MSA pour une révision éventuelle de vos aides.



JE SOUHAITE

CHANGER DE LOGEMENT

Si vous souhaitez changer de logement vous devez déposer une **demande de logement social**.

Comment faire ma demande de logement social ?

Vous pouvez le faire **en ligne** sur www.demande-logement-social.gouv.fr

ou bien remplir le **formulaire papier** et le déposer dans un guichet enregistreur (bailleur social par exemple).

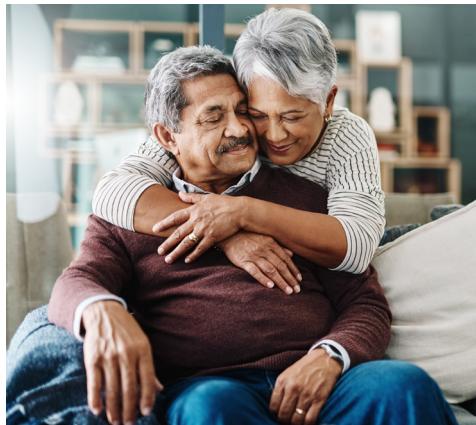
Une fois la demande validée, vous obtiendrez sous 1 mois une attestation indiquant votre **Numéro Unique Départemental (NUD)**.

Comment informer la SA MONT-BLANC de mon souhait de déménagement ?

Adressez-nous un **courrier postal** expliquant votre situation et le motif de votre demande. Nous vous contacterons **selon votre ordre de priorité** lorsqu'un logement correspondant à vos besoins sera disponible, en vue d'un passage en commission d'attribution.

Compte tenu des délais d'attente et pour favoriser vos chances pensez également à vous inscrire sur :

- La Bourse d'échange de logements
www.echangeonsnoslogements74.fr
- La plateforme Al'in (Action Logement, pour les salariés du secteur privé)
www.al-in.fr



J'AI BESOIN DE FAIRE ADAPTER MON LOGEMENT

La SA MONT-BLANC vous accompagne tout au long de votre vie de locataire, y compris en cas de **perte d'autonomie** liée à l'âge, au handicap ou bien à une maladie.

Il est possible par exemple de transformer une baignoire en douche, motoriser des volets roulants...

Comment faire ma demande ?

Faites-nous parvenir un **courrier de demande** accompagné d'un **certificat médical de moins de 6 mois** attestant de la nécessité des aménagements souhaités.

Nos services prendront ensuite contact avec vous afin de **constituer votre dossier** pour passage en **commission de financement** de l'organisme dont vous dépendez.

Quel est le coût des travaux ?

Le coût des travaux peut varier. Si les aides obtenues se sont pas suffisantes, la SA MONT-BLANC complète la prise en charge.

A noter : Le délai entre la demande et la réalisation des travaux peut être assez long selon les dates de commission : constituéz votre dossier au plus vite !



Notre charte mutation



Consultable en scannant ce QR code, depuis notre site internet ou bien sur demande en agence.

8



Le départ du logement

ÉTAPE 1

COURRIER DE PRÉAVIS

Afin de prévenir officiellement de mon départ **je rédige un courrier de préavis**. Pour le transmettre à la SA MONT-BLANC, j'ai **2 options** :

- Je l'envoie par courrier** en lettre recommandée avec accusé de réception
- Je le remets en mains propres** au siège ou dans mon agence de secteur qui me remettra un avis de réception



Modèle courrier

Pour accéder à un modèle de courrier de préavis de résiliation de bail, **scannez ce QR code ou rendez-vous sur www.service-public.gouv.fr**



ÉTAPE 2

PÉRIODE DE PRÉAVIS

A réception du courrier par la SA MONT-BLANC, c'est le début de la période de préavis : le **délai avant la fin officielle de votre bail locatif**.

Par défaut le préavis dure **3 mois**, sauf **exceptions** où il est réduit à **1 mois** (justificatif nécessaire) :

- Logement situé en zone tendue
- Attribution d'un autre logement social
- Perte d'emploi (hors démission)
- 1^{er} emploi
- Nouvel emploi suite à une perte d'emploi
- Mutation professionnelle
- Etat de santé justifiant un déménagement
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH

⚠ Durant la durée de votre préavis :

- Vous devez **permettre la visite de votre logement** en vue de sa relocation
- Vous restez **redevable du loyer et des charges**

ÉTAPE 3

VISITE CONSEIL

Après réception de votre courrier de préavis et **avant votre état des lieux de sortie**, la SA MONT-BLANC vous proposera une visite conseil.

Elle a **2 objectifs** :

- **Vous expliquer** le déroulement de l'état des lieux de sortie
- **Evaluer** l'état de votre logement et **vous conseiller** sur les éventuelles réparations à effectuer afin d'**éviter des frais de remise en état**

ÉTAPE 4

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Ma liste de choses à faire

- **Vider et nettoyer** entièrement le logement et ses annexes (cave, grenier, garage, jardin...)
- **Préparer les clés et badges** en ma possession (tout élément manquant sera facturé)
- **Retirer les éventuels aménagements** réalisés (tringle à rideaux, cuisine...)
- **Reboucher proprement les trous**, faire les raccords peinture/tapisserie

Le déroulé

Vous réalisez l'état des lieux de sortie avec votre Gestionnaire Technique.

L'objectif est de **comparer l'état de votre logement** par rapport à ce qui avait été constaté lors de votre **état des lieux d'entrée**.

A noter : Si une remise en état est nécessaire en raison d'un mauvais entretien du logement ou bien de dégradations, une indemnité vous sera facturée.

Pour + d'informations : rendez-vous sur www.samontblanc.com > Louer > Logements Aidés > Accord état des lieux ☀

ÉTAPE 5

SOLDE DE VOTRE COMPTE

Suite à votre départ, un **arrêté définitif de votre compte** vous sera adressé.

Son montant dépendra de **votre situation** et peut comprendre :

- **Des loyers restant dûs**
- **Des charges d'eau**
- **Des facturations supplémentaires** de remise en état suite à l'état des lieux de sortie

+ **Si le solde est positif, nous vous remboursions le montant restant** au plus tard deux mois après votre départ.

- **Si le solde est négatif**, vous devez payer la somme indiquée sur le décompte à réception du courrier.

ÉTAPE 6

APRÈS VOTRE DÉPART

Paiement du dernier loyer

Rappel : le paiement de votre loyer se fait à terme échu. **Le règlement de votre dernière échéance se fera donc le mois suivant votre départ**. Exemple : Si je quitte mon logement le 15 mars je réglerai ma dernière échéance au plus tard le 10 avril.

Régularisation de charges

Après votre départ, **vous pouvez encore recevoir des décomptes de régularisation de charges pour votre période d'occupation** du logement (article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Dette de loyer

⚠ **Quitter votre logement n'efface pas votre dette de loyer.**

Contactez notre service contentieux afin de trouver des solutions (**voir p.11**).

FAQ

Questions les + fréquentes

Que faire si je constate des anomalies dans mon logement après l'état des lieux d'entrée ?

Signalez rapidement toute anomalie (défaut, panne, dégradation non relevée) à notre service technique **par écrit**, idéalement par e-mail avec photos à l'appui, **dans un délai de 10 jours** suivant l'état des lieux. Cela permettra d'éviter toute contestation lors de votre départ. Une réponse vous sera ensuite apportée.

Puis-je faire installer la fibre ?

Oui, la loi vous autorise à demander le raccordement à la fibre optique si l'immeuble est éligible. **Avec notre accord préalable**, l'installation devra être réalisée **dans le respect des parties communes et de l'appartement**.

Puis-je installer une cuisine aménagée ou bien des placards ?

L'aménagement intérieur non structurel (placards, cuisine équipée, meubles fixés au mur) est **autorisé, à condition qu'il ne détériore pas le logement et que les travaux soient réversibles**.

Lors de votre départ, les aménagements devront être démontés et le logement remis dans son état d'origine.

Ai-je le droit de poser des canisses sur mon balcon/ma terrasse ?

Vous devez demander l'autorisation à notre service technique, qui vous indiquera vos possibilités selon la réglementation de la résidence et de la commune.

Que faire en cas de sinistre (fuite, dégât des eaux...) ?

1/ Coupez l'arrivée d'eau de votre logement lorsque vous ne l'utilisez pas.

2/ Prévenez immédiatement notre service technique (voir contacts utiles p.3 ou panneau d'affichage dans le hall de votre immeuble).

3/ Contactez votre assureur habitation pour la déclaration du sinistre et la recherche de fuite en cas de dégât des eaux.

4/ Si possible, prenez des photos.

Que faire si je constate la présence de nuisibles dans mon appartement (blattes, cafards, punaises de lit...) ?

Signalez sans attendre la présence de nuisibles à notre service technique (voir contacts utiles p.3 ou panneau d'affichage dans le hall de votre immeuble).

Selon la nature et l'origine de l'infestation, une intervention spécialisée pourra être organisée.



Mes ressources ont diminué ou ma situation a changé, mon loyer peut-il être révisé ?

Le montant du loyer (hors SLS ou RLS) **n'est ni directement lié aux ressources** du ménage locataire, **ni à l'occupation du logement.** Si vos ressources ont diminué, vous pouvez simuler vos droits, notamment à l'APL sur www.mesdroitssociaux.fr.



Pourquoi des charges de chauffage me sont facturées par la SA MONT-BLANC alors que j'ai une chaudière individuelle ?

Il s'agit d'une provision pour charges liée au **contrat d'entretien de votre chaudière.**



Pourquoi des charges d'eau me sont facturées par la SA MONT-BLANC alors que je paye déjà de l'eau à un autre fournisseur ?

Il s'agit de l'**eau chaude** alors que les autres fournisseurs facturent l'eau froide.



Que faire si j'ai un problème technique hors horaire d'ouverture de la SA MONT-BLANC ?

Référez-vous à la **liste des numéros utiles affichée dans le hall de l'immeuble.**

En cas de problème grave, vous pouvez aussi contacter notre **service d'astreinte** (**voir contacts utiles p.3**).

Infos utiles

Panneau d'affichage

Un panneau d'affichage se trouve dans le hall de votre immeuble, vous y retrouverez **tous les contacts utiles** : votre agence SA MONT-BLANC, les entreprises prestataires (pour le chauffage notamment) et le n° de notre service d'astreinte.

Liste des associations de locataires

CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU LOGEMENT

Pas d'antenne en Haute-Savoie.

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

Fédération CNL Savoie/Haute-Savoie, Maison des associations - L8, 67 rue Saint-François de Sales 73000 CHAMBERY

CONFÉDÉRATION CONSOMMATION, LOGEMENT, CADRE DE VIE

Union Départementale CLCV Haute-Savoie, 21 route de Chevennes 74960 CRAN-GEVRIER

ASSOCIATION FORCE OUVRIÈRE CONSOMMATEURS

AFOC Haute-Savoie, 29 rue de la Crête 74960 CRAN-GEVRIER

CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES

Union Départementale CSF Haute-Savoie, BP 1033, 3 rue Léon Rey Grange 74960 MEYTHET Cedex



Mes notes



Membre de

HAB★TAT
RÉUN★La force
du logement
social

9 rue André Fumex - CS 20263 - 74007 ANNECY Cedex
04 50 88 54 00
www.samontblanc.com