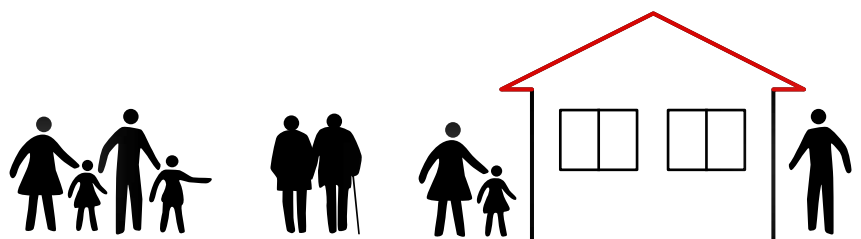


Avant-propos

Les informations suivantes sont d'ordre général et vous sont données à titre indicatif. Elles valent pour la plupart des organisations du logement, mais certaines de ces organisations peuvent avoir adopté d'autres règles, étant donné qu'elles peuvent, entre autres, être organisées différemment. Chaque organisation du logement et chaque habitant est donc prié d'en tenir compte.



CONTENU

Avant-propos

Bienvenue

1. Les logements pour tous

1.2 Droits et devoirs

2. Service et information

2.1 Le gardien

2.2 Le conseil de section

2.3 L'administration de l'organisation du logement

2.4 Les animateurs, les coordinateurs sociaux chargés de l'habitat, etc.

3. Location

3.1 Règlement général

3.2 Droit de priorité

3.3 Flexibilité des règles de location

3.4 Location combinée

3.5 Refus

3.6 Echange de logement

3.7 Sous-location

4. Emménagement et loyer etc.

4.1 La caution ou dépôt de garantie

4.2 Le bail ou contrat de location

4.3 La remise en état du logement à l'eménagement

4.4 L'état des lieux

4.5 Le versement du loyer

4.6 Electricité, chauffage et eau

4.7 Comment paie-t-on l'électricité, le chauffage et l'eau ?

5. Les allocations logement

5.1 Qui peut en bénéficier ?

5.2 Comment obtient-on une allocation logement ?

5.3 Le versement de l'allocation logement

5.4 Modification des revenus

6. Assurance

- 6.1 La franchise
- 6.2 L'assurance responsabilité civile
- 6.3 Le prix

7. La démocratie des locataires

- 7.1 La réunion des locataires
- 7.2 Les activités des locataires
- 7.3 La vie de voisinage
- 7.4 Le règlement intérieur d'habitation
- 7.5 Les animaux domestiques
- 7.6 Les balcons

8. Dans le logement

- 8.1 L'entretien du logement durant la période de location
- 8.2 Dommages par faute d'entretien
- 8.3 Les appareils électroménagers du logement
- 8.4 Le réfrigérateur
- 8.5 Le congélateur
- 8.6 La cuisinière et les plaques chauffantes
- 8.7 Le four
- 8.8 La hotte
- 8.9 Les paraboles et les antennes
- 8.10 Les installations électriques
- 8.11 L'électricité et les enfants
- 8.12 Court-circuit
- 8.13 Economie des ressources pour le bien de l'environnement
- 8.14 Comment économiser l'électricité et le chauffage
- 8.15 Comment économiser l'eau
 - En faisant la cuisine
 - L'hygiène personnelle
- 8.16 Aérez
 - Condensation
 - Dégâts causés par l'humidité et les bactéries
 - Comment y remédier

9. Travaux d'amélioration : le droit du locataire

10. Dans la zone d'habitation

10.1 Le lavage et séchage des vêtements

10.2 Les lave-linge et les sèche-linge

10.3 Les déchets

Les ordures ménagères

Les déchets volumineux

Les déchets toxiques

Les piles

10.4 Le recyclage

Papier

Bouteilles

Compost

11. Déménagement

11.1 La résiliation du bail

11.2 On peut déménager avant la fin des trois mois de préavis

11.3 La restitution du logement à la fin de la location

11.4 L'état des lieux à la fin de la location

11.5 Le règlement de la caution

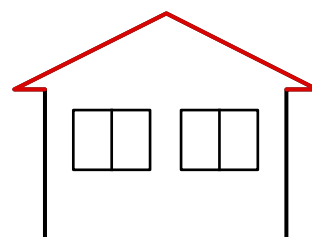
12. La commission départementale de conciliation

BIENVENUE

Toutes nos félicitations pour votre nouveau logement. Nous espérons qu'il vous plaira et que vous serez heureux de résider dans notre organisation du logement.

Cette brochure contient des renseignements au sujet de votre logement et de l'organisation du logement qui vous seront certainement utiles dans les premiers temps.

Elle vous renseignera aussi sur la façon de vivre dans un tel logement et vous donnera des informations pratiques ainsi que de bons conseils sur les droits et devoirs des locataires disposant d'un logement dépendant d'une organisation de logements.



1. Les logements pour tous

Ces logements sont conçus pour tous, et tous les locataires qui vivent dans la même section contribuent aux frais de la section en payant leur loyer. Ce sont également les locataires qui se prononcent en communauté sur le devenir de la section.

La législation interdit à quiconque de faire du profit sur ces logements. Le montant du loyer doit être fixé de telle sorte qu'il couvre le budget nécessaire à l'existence de la section.

Les sections de logement sont administrées par une organisation du logement et dans chaque section, on élit un conseil de section qui représente les locataires face à l'organisation du logement. Cf. chapitre 2 pour plus d'informations concernant le conseil de section.

Au moins une fois par an, le conseil de section convoque tous les locataires à une réunion où ceux-ci sont invités à se prononcer ou à suggérer de bonnes idées sur le devenir de la section. Un certain nombre de sections de logement publient un journal des locataires. On peut y lire ce qui se passe dans le secteur des logements et s'informer sur les décisions prises au cours des réunions des locataires et de l'organisation du logement.

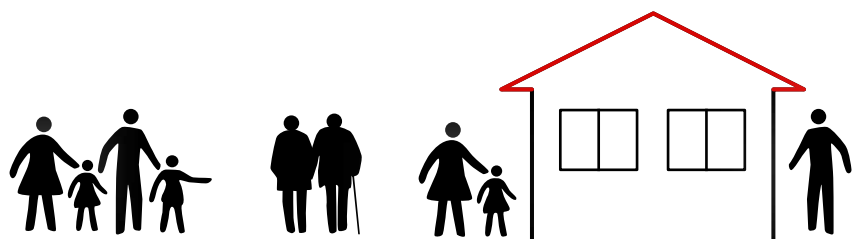
Les logements peuvent être des maisons de plein pied, des lotissements pavillonnaires, des logements pour jeunes, des logements pour personnes âgées ou des communautés d'habitation conçues pour les seniors. Certains de ces logements sont neufs, d'autres sont anciens.

Si l'on dispose déjà d'un logement dans une section d'organisation du logement, il est plus facile d'y obtenir un autre logement.. Si l'on souhaite un autre logement, on doit s'inscrire sur la liste d'attente de l'organisation du logement. Un droit de priorité pour les grands appartements est alloué aux familles avec enfants.

1.2 Droits et devoirs

Dans le bail, il est spécifié ce qu'on a le droit de faire, et ce qu'on est chargé de faire. On doit par exemple payer le loyer, l'électricité, le chauffage etc. en temps voulu. Toutes les sections de logement ont un règlement intérieur d'habitation adopté par les locataires et qui doit être respecté. Cf. chapitre 7.4.

Pour entretenir de bons rapports avec ses voisins, on doit s'astreindre à suivre les règles communes des locataires, aussi bien dans les endroits communs que dans son propre logement.



2. Service et information

Si vous avez besoin d'aide ou si vous avez une question portant sur votre logement, vous pouvez par exemple vous adresser

- au gardien
- au conseil de section
- à l'administration de l'organisation du logement

2.1 Le gardien

Le gardien est employé par l'organisation du logement pour s'occuper de la section. Si vous avez une question pratique ou des problèmes, vous pouvez en toute confiance vous adresser au gardien. En général, son bureau est ouvert à heures fixes tous les jours. Si vous avez des problèmes graves en dehors des heures de bureau - si vous avez par exemple une fuite d'eau, vous devez téléphoner au numéro qui vous a été attribué quand vous avez emménagé.

2.2 Le conseil de section

Le conseil de section est élu par les locataires. Les membres ne sont pas rémunérés mais travaillent bénévolement pour consolider la vie sociale de la section et pour défendre les intérêts des locataires. Tout ce qui traite des activités dans la section doit être rapporté au conseil de section.

Certaines grandes organisations du logement emploient un conseiller des locataires qui est chargé d'aider les locataires.

2.3 L'administration de l'organisation du logement

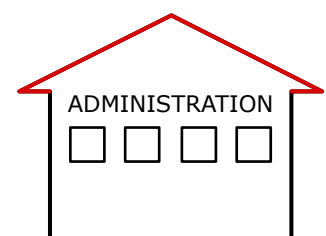
L'administration de l'organisation du logement s'occupe de tout ce qui traite du paiement du loyer, chauffage, eau, électricité et autres choses semblables.

Vous pouvez également vous adresser à l'administration si vous avez des problèmes avec certains de vos voisins ou au sujet du règlement intérieur.

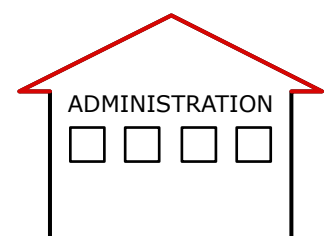
2.4 Les coordinateurs sociaux chargés de l'habitat et du logement, les animateurs et autres

Certaines organisations du logement emploient des collaborateurs chargés de promouvoir la vie sociale au sein de la section de logement; leur travail consiste aussi, en collaboration avec la démocratie des locataires, à faciliter la réalisation des projets d'améliorations.

Les coordinateurs sociaux chargés de l'habitat et du logement sont responsables des sections où un plan d'ensemble a été adopté; leur fonction est d'assurer un lien entre les locataires, l'administration, et les techniciens professionnels du bâtiment chargés de mettre en oeuvre les projets d'améliorations.



Des animateurs peuvent également être employés; ils sont chargés d'organiser et de promouvoir la création d'activités à caractère social et culturel, en collaboration avec les locataires. Il peut s'agir par exemple d'activités pour les jeunes et les enfants qui pourront y participer gratuitement ou contre le paiement d'une somme modique.



3. Location

Les principales règles de location sont nommées ci-dessous. Il faut toutefois mentionner qu'il est possible selon la législation que l'organisation du logement, sous autorisation de la municipalité, rédige ses propres lois dans un certain nombre de domaines en les adaptant à l'organisation et la municipalité concernée. Chaque organisation peut informer que ces règles valent pour certaines sections de l'organisation en particulier.

3.1 Le règlement général

Il faut avoir au moins 15 ans avant de pouvoir s'inscrire sur une liste d'attente et que l'on vous propose un logement. Pour pouvoir rester sur la liste d'attente, il faut payer des frais d'inscription annuels.

Toutes les organisations du logement doivent avoir deux listes d'attente : une liste externe pour ceux qui ne résident pas déjà dans une des sections de l'organisation; si vous êtes sur cette liste, on vous proposera un logement en fonction du temps que vous avez attendu.

Si vous êtes déjà locataire dans l'organisation du logement mais souhaitez changer de logement, vous serez inscrit sur une autre liste d'attente pour les transferts internes, aussi appelée liste d'avancement. On vous proposera un logement en fonction de votre place sur la liste d'attente.

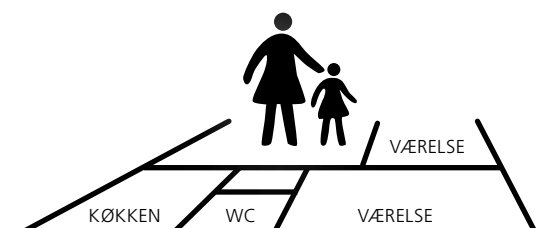
Si vous cherchez un logement par le biais d'une association pour le logement, il faudra vous inscrire à l'association qui vous donnera un numéro de membre. Lorsque vous souhaitez entrer en ligne de compte pour un logement, vous devrez en informer l'association, et vous serez alors enregistré en tant que demandeur de logement actif sur la liste d'attente. Le numéro de membre servira dans ce cas à enregistrer le temps d'attente.

Si vous cherchez un logement dans une société d'habitation, votre date d'inscription sur la liste d'attente sera la date de référence, c'est à dire qu'elle indiquera le temps que vous avez attendu.

3.2 Droit de priorité

Certaines personnes sur la liste d'attente ont un droit de priorité pour des types de logements spécifiques. Cela signifie qu'un logement pourra leur être attribué en priorité sur les personnes ayant plus d'ancienneté.

Si vous avez un enfant, vous avez un droit de priorité pour les logements de 3 et 4 pièces – que vous soyez célibataire ou viviez en couple.



Tous les célibataires ont droit à un logement de 2 pièces. Dans certaines organisations du logement, il est possible d'obtenir un 3 pièces. C'est la direction de l'organisation du logement qui prend cette décision.

Les personnes âgées et les personnes handicapées ont un droit de priorité pour les logements familiaux qui sont aménagés spécialement pour ce groupe de personnes.

3.3 Flexibilité des règles de location

Les termes « location flexible » signifient que l'on donne à certains groupes de personnes un droit de priorité pour un logement dans des sections de logement données. Par exemple, il est possible de donner un droit de priorité aux personnes qui travaillent dans le périmètre de la commune mais habitent dans une autre commune.

La municipalité et l'organisation du logement conviennent des règles relatives aux droits de priorité, et la municipalité est tenue de les publier.

3.4 Location combinée

Dans certains secteurs d'habitation où un grand nombre d'habitants sont sans emploi, il est possible de refuser de louer un logement à une personne n'étant pas active sur le marché du travail. On assignera alors un logement à la personne en question dans une autre section.

Le Ministère des Affaires sociales détermine chaque année dans quels secteurs d'habitation ces règles de location combinée seront en vigueur.

3.5 Refus

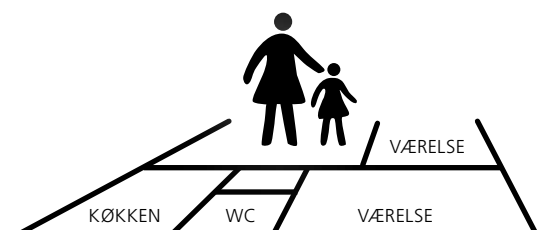
L'organisation du logement peut décider que dans chaque logement, il ne doit y avoir que deux personnes maximum par pièce habitable.

Cette règle entre en vigueur au moment où l'on vous assigne un logement, c'est à dire à l'emménagement.

3.6 Echange de logement

Si vous le souhaitez, vous pouvez échanger votre logement avec celui d'une autre personne - ceci dans la mesure où vous avez été locataire pendant une durée minimum de trois ans. Les règles relatives à la superficie du logement ne sont plus valables en cas d'échange de logement. Cela veut dire qu'une personne célibataire peut échanger son appartement contre un 4-pièces. Toutefois, l'organisation du logement est dans son droit de s'opposer à un échange s'il s'avère que le logement sera habité par plus de deux personnes par pièce. Lors de l'échange, le bail des deux appartement devra être résilié, et les démarches qui suivront correspondront à un déménagement et un emménagement. Cf. chapitre 4 et 11.

Il faudra payer une nouvelle caution pour le logement dans lequel on emménage.



3.7 Sous-location

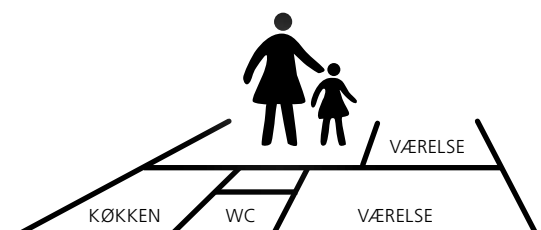
Sous-louer partiellement :

Vous avez le droit de sous-louer jusqu'à la moitié de votre logement. Le nombre total de personnes y habitant ne devra cependant pas être supérieur au nombre de pièces habitables.

Sous-louer en intégralité :

Vous avez le droit de sous-louer tout votre appartement pendant deux ans maximum si vous devez habiter à un autre endroit pour des raisons médicales (en cas de maladie) ou en cas de voyage d'affaires, séjour d'études ou mutation professionnelle temporaire. Le bailleur, c'est à dire l'organisation du logement, peut s'opposer à la sous-location s'il y a plus de deux personnes par pièce habitable. Le bailleur peut également s'opposer à la sous-location s'il estime avoir une raison valable.

Un contrat de sous-location devra être rédigé entre le locataire et le sous-locataire. Il faudra remettre une copie du contrat à l'organisation du logement avant que la sous-location entre en vigueur.



4. Emménagement et loyer etc.

4.1 La caution ou dépôt de garantie

Quand on obtient un logement, il faut payer une caution. La caution est remboursée quand on déménage, sauf si les échéances du loyer, du chauffage etc. ainsi que les frais de remise en état de l'appartement n'ont pas été payés.

On peut faire une demande d'emprunt ou de garantie d'emprunt pour la caution auprès de la municipalité. Ceci doit être effectué quand l'appartement vous est proposé. Il est possible d'obtenir une aide en cas de très faibles revenus. De plus amples détails à ce sujet figurent dans la brochure de BL intitulée « Lån til indskud » - disponible en danois uniquement. Vous pouvez aussi contacter la municipalité et vous renseigner sur vos possibilités d'emprunt pour la caution.

4.2 Le bail ou contrat de location

Un bail est un accord entre les locataires et l'organisation du logement. On le signe quand on s'est procuré un logement. Le contrat contient des informations sur les droits et devoirs des locataires et sur ce que l'organisation du logement est chargée de faire.

Un bail est juridiquement liant. Ce qui veut dire que le locataire et l'organisation du logement doivent respecter les accords figurant dans le contrat.

4.3 La remise en état du logement à l'emménagement

Il faut distinguer deux formes de mise en état : catégorie A et catégorie B.

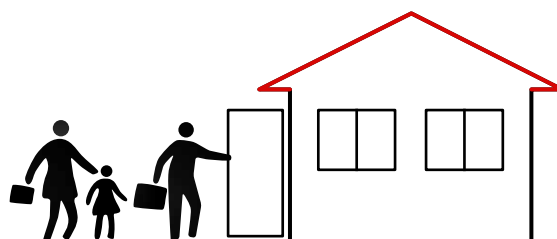
Quand vous emménagez dans votre logement, celui-ci est remis en état après le précédent locataire selon la catégorie définie par la section du logement.

Dans le cas où la section du logement est de catégorie A, les murs sont repeints ou retapissés. Le plafond est normalement repeint et l'appartement est nettoyé. D'autre part, ce qui a éventuellement été endommagé dans le logement est remis en état.

Dans le cas où la section du logement est de catégorie B, vous reprenez le logement tel qu'il a été laissé par le prédécesseur. Ce qui signifie que les plafonds et les murs ne seront pas nécessairement dans un état satisfaisant. Une somme d'argent destinée à l'entretien du logement vous sera allouée à la remise en état du logement, en accord avec l'organisation du logement.

4.4 L'état des lieux

Quand vous emménagez, vous devez inspecter votre logement avec l'organisation du logement et vous êtes tenu d'établir un état des lieux que vous signerez avec l'organisation du logement. Les manques ou les défauts éventuels devront être relevés dans le rapport, afin de ne pas avoir à en payer les réparations le jour où vous déménagerez .



4.5 Le paiement du loyer

Conformément à la loi, la date à laquelle vous devrez payer le loyer figure dans le contrat de bail. Si vous payez en retard, une amende vous sera infligée. Si l'on ne paie pas aussitôt après réception de la lettre de rappel, le bail risque d'être annulé. Vous devrez donc quitter le logement. L'organisation du logement vous informe du mode de paiement du loyer. Le plus simple est de charger la banque d'effectuer un virement automatique mensuel par PBS (service de paiement).

4.6 Electricité, chauffage et eau

Afin de protéger l'environnement et d'économiser sur les ressources de l'eau, il est devenu cher de consommer l'électricité, le chauffage et l'eau au Danemark. L'état taxe sur l'eau et l'électricité pour en faire diminuer la consommation. C'est pourquoi de nombreuses sections de logements ont fait beaucoup pour inciter les locataires à économiser sur ces ressources. Tous les logements disposent d'un compteur électrique et beaucoup d'entre eux disposent aussi d'un compteur d'énergie thermique. Ils mesurent la quantité d'électricité et de chauffage utilisée dans le logement. Dans certains immeubles, il y a aussi des compteurs d'eau permettant de contrôler la consommation d'eau.

4.7 Paiement de la taxe de consommation sur

- l'électricité

On paie le plus souvent l'électricité par acomptes, directement à la société d'électricité. C'est à dire qu'on verse un montant tous les mois ou tous les trimestres. Le montant à payer est fixé en fonction de la consommation d'électricité dans l'appartement l'année précédente. Si la consommation ou les prix augmentent, le montant par acomptes peut être augmenté avec un mois de préavis.

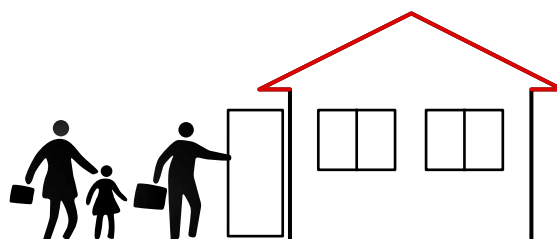
Une fois par an, la consommation d'électricité est évaluée. Le compteur d'électricité du logement doit être contrôlé afin de voir ce qui a été consommé.

La compagnie d'électricité envoie une carte par la poste. Celle-ci doit être remplie et renvoyée à la société d'électricité. Il est important de renvoyer la carte. Le cas échéant, la compagnie d'électricité évaluera d'elle-même quelle a été votre consommation d'électricité. Ou alors, l'organisation du logement veillera à relever le compteur. Si on a consommé moins d'électricité par rapport à ce qu'on a payé, on bénéficiera d'un remboursement. Si on a consommé davantage, il faudra payer l'équivalent.

- le chauffage

On paie en général le chauffage par acomptes. C'est à dire qu'on paie un montant fixe mensuellement. Le montant à payer est fixé en fonction de la consommation de chauffage de l'année précédente. Si la consommation ou les prix augmentent, le montant par acomptes sera augmenté avec un mois de préavis.

L'employé d'une entreprise spécialisée relève normalement le compteur d'énergie thermique de votre logement une fois par an. Le montant de la facture envoyée aux locataires est calculé en fonction de la consommation de chauffage de chaque appartement, et selon le montant fixé par acomptes, soit vous serez remboursé, soit vous devrez payer la différence.

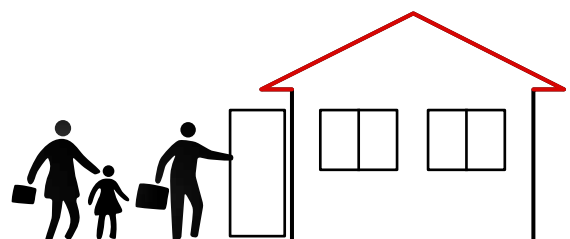


- l'eau

Si chaque logement ne dispose pas d'un compteur d'eau, la consommation d'eau sera comprise dans le loyer.

Si chaque logement dispose d'un compteur d'eau, celui-ci sera relevé une fois par an. Le montant à payer sera déterminé en fonction de la consommation d'eau de l'année précédente. La consommation se

règle par acomptes. C'est à dire qu'on paie une somme tous les mois ou tous les trimestres. Si la consommation ou les prix augmentent, le montant par acomptes pourra aussi être augmenté avec un mois de préavis.



5. Les allocations logement

Les allocations logement sont une subvention au loyer. On peut recevoir une subvention si le loyer est trop élevé par rapport à ses revenus. Les allocations logement sont versées par la municipalité dans laquelle on réside. Une fois par an, les allocations sont réajustées. Si on est retraité, les allocations logement s'appellent "boligydelse". Pour toutes les autres personnes, le terme employé est "boligsikring". Les règles relatives à ces deux formes d'allocations sont différentes.

5.1 Qui peut en bénéficier?

Tout le monde ne peut pas en bénéficier. Le montant des allocations dépend du revenu de la famille, du prix du loyer et du nombre de personnes par rapport à la superficie du logement.

5.2 Comment obtient-on des allocations logement?

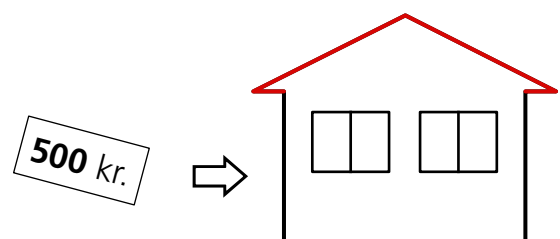
Si l'on souhaite faire une demande d'allocations logement, il faut se procurer un formulaire spécial auprès de l'organisation du logement ou de la municipalité. Pour recevoir les allocations logement le plus tôt possible, les démarches devront être effectuées dès la signature du bail. En cas de déménagement, la demande d'allocations devra être renouvelée.

5.3 Le versement des allocations logement

Quand on vit dans une section d'une organisation du logement, les allocations logement sont souvent versées directement à l'organisation du logement, et le loyer est diminué en fonction de l'allocation logement perçue.

5.4 Modification des revenus

Si l'on perçoit une allocation logement et que vos revenus baissent ou augmentent, il faudra le signaler au bureau d'allocations logement de la municipalité. De même si la famille s'agrandit ou diminue : la municipalité ne peut pas le savoir automatiquement. Si durant une période, le montant de l'allocation logement est trop élevé, il faudra rembourser.



6. Assurance

Il est important d'avoir une assurance familiale. On peut se faire rembourser les vêtements, les meubles et autres biens en cas de vol ou d'incendie. Il faudra faire une déclaration de vol à la police et la société d'assurance.

6.1 La franchise

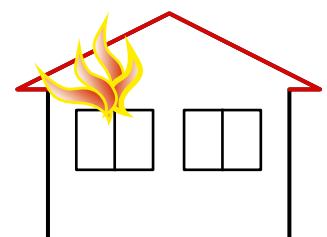
Quand on a une assurance avec franchise, cela signifie qu'on doit payer soi-même une partie des dégâts occasionnés.

6.2 L'assurance responsabilité civile

L'assurance familiale inclue aussi une assurance responsabilité civile. L'assurance paie si on est porté responsable d'avoir causé des dommages à l'égard d'autrui ou de leurs biens.

6.3 Le prix

Le prix d'une assurance familiale dépend entre autres de l'endroit où l'on réside dans le pays et des biens que l'on souhaite assurer.



7. La démocratie des locataires

La loi concernant les logements stipule que les locataires sont majoritaires au conseil d'administration de l'organisation du logement. Celle-ci devra veiller sur les intérêts communs de l'organisation du logement.

Toutes les sections de logement ont le droit d'élire un conseil de section qui défendra les intérêts des locataires dans la section où ils sont élus..

Le conseil de section est élu par les locataires à l'issue d'une réunion où tous les locataires sont convoqués. Dans certaines sections, il est difficile d'en élire un. Dans ce cas, c'est le conseil d'administration de l'organisation du logement qui administrera la section jusqu'à que le conseil de section soit élu.

7.1 La réunion des locataires

Au moins une fois par an, les locataires discutent du budget de la section au cours d'une réunion des locataires. Le conseil de section présente une proposition de budget qui est déterminante pour d'éventuelles hausses de loyer. S'il est nécessaire d'effectuer des travaux d'améliorations ou d'entretien dans les environs des logements, les locataires de la section voteront à ce sujet et cela figurera dans le budget de la section.

A l'issue des réunions des locataires, on vote sur ce qu'il va se passer dans la section de logement. Il y a certaines questions sur lesquelles les locataires doivent se prononcer, notamment la gestion et l'économie, mais aussi :

- A quoi la maison de quartier va-t-elle servir?
- Les horaires d'ouverture et les prix des laveries communes.
- Pourrait-il y avoir des jardins entre les habitations?
- Comment les aires de jeux pour les enfants devraient-elles être aménagées?
- Peut-on donner des cours dans les environs?
- Quelles chaînes de télévision souhaite-t-on capter par l'antenne commune?

Il y a bon nombre de choses sur lesquelles on peut avoir de l'influence si l'on est actif dans sa section de logement.

7.2 Les activités des locataires

Dans de nombreuses sections de logement, des activités communes sont organisées au cours de l'année. Lors de certaines réunions, les locataires discutent des activités à venir. Peut-être y a-t-il un ciné-club, un repas en commun, des fêtes, des cours et autres activités. La plupart des sections de logement disposent de locaux que les locataires peuvent utiliser pour les réunions, ou qu'ils peuvent louer pour organiser des fêtes.

Il arrive que certains locataires hésitent à aller à ces réunions s'ils ne connaissent pas déjà les personnes qui y participent. C'est également le cas pour les Danois. Mais quand on a enfin pris la décision de s'y rendre, on s'aperçoit que c'était une bonne initiative et que l'on y est généralement bien reçu. De plus, il est intéressant de savoir ce qui se passe là où on vit.



7.3 La vie de voisinage

Là où les gens habitent et se rencontrent dans un même secteur, il existe des règles écrites et non écrites. Il est facile de s'en tenir aux règles écrites, mais les règles non écrites sont plus complexes. Si l'on demande aux Danois de décrire les règles non écrites, ils ne seront souvent pas capables de répondre. Ils connaissent les règles mais n'y pensent jamais ou rarement.

Beaucoup d'étrangers ont l'impression qu'il est difficile de lier contact avec les Danois. C'est certainement souvent le cas. Cependant, cela ne signifie pas pour autant que les Danois ne veulent pas établir de contact. Souvent, cela demande seulement un peu de temps avant de pouvoir les fréquenter. Et à partir du moment où on commence à les fréquenter, on découvre qu'ils sont généralement chaleureux et hospitaliers.

Les Danois ne sont pas habitués à se rendre visite aussi fréquemment que dans bien d'autres cultures. Mais même si les Danois peuvent paraître réservés, ils apportent volontiers leur aide; c'est pourquoi vous pouvez sans problème demander de l'aide, un service, ou poser une question à vos voisins. Dans beaucoup d'immeubles, on peut sonner ou frapper chez son voisin et demander si on peut lui emprunter de la farine ou du sucre au cas où on aurait justement besoin de ces denrées.

Les Danois n'arrivent généralement pas à l'improviste. On convient à l'avance de se rendre visite. En tant que nouveau locataire, c'est une bonne idée d'inviter ses voisins les plus proches à boire une tasse de café. Cela permet de faire connaissance, et en même temps, on peut parler des règles écrites et non écrites de la zone d'habitation.

7.4 Le règlement intérieur

Toutes les sections de logement ont un règlement intérieur. Il s'agit de règles communes élaborées par les locataires afin de protéger les logements et leurs alentours ainsi que la tranquillité des habitants.

Règles générales - par exemple :

- dans le logement

- Les perceuses électriques ne peuvent être utilisées que jusqu'à 19 heures.
- Si une fête est prévue pour le week-end, il faudra en avvertir ses voisins.
- On baisse la musique après 22 heures.
- Si l'on fait de la couture, la machine à coudre devra être placée sur un tapis pour minimiser le bruit.



- A l'extérieur du logement

- On ne doit jeter les détritux qu'à l'endroit prévu à cet usage.
- Les installations de paraboles et d'autres antennes ne peuvent être effectuées qu'après obtention d'une autorisation de la société de logement. Cf. chapitre 8.8
- On doit prendre soin des parterres et des fleurs.

7.5 Les animaux domestiques

Dans certaines sections, les locataires ont décidé qu'il est autorisé d'avoir un chien ou un chat.

7.6 Les balcons

Si l'on a un balcon, il faudra surveiller que l'écoulement ne soit pas obstrué. S'il est obstrué par des feuilles ou autres, cela pourrait occasionner des dégâts des eaux dans d'autres appartements. De plus, l'entretien des balcons vus de l'extérieur, c'est à dire d'un point de vue esthétique, est souvent de règle.

Si vous avez des questions concernant le règlement intérieur, n'hésitez pas à vous adresser au gardien de l'immeuble. Il vous dira ce qui est autorisé ou non.



8. Dans le logement

8.1 L'entretien de l'appartement durant la période de location

Il est agréable de vivre dans un endroit bien entretenu – à l'extérieur comme à l'intérieur; c'est pourquoi les locataires sont tenus de faire le nécessaire pour bien entretenir leur logement.

La section de logement se charge de l'entretien et de la réparation des robinets d'eau et de gaz, des vitres, des interrupteurs électriques, des wc, des citernes, des lavabos et des baignoires. Il en est de même pour les réfrigérateurs, les cuisinières, les machines à laver et autres installations qui font partie intégrante de l'appartement et qui appartiennent à la section de logement. Dans certaines organisations du logement, le locataire est lui-même chargé de l'entretien des serrures et des clés – dans d'autres organisations, la section de logement s'en occupe.

Dans les sections de logement de catégorie A, c'est du ressort du locataire d'entretenir les murs, les plafonds et les sols durant le temps où il vit dans l'appartement.

Dans les sections de catégorie B, c'est la section de logement qui prend en charge l'entretien. L'entretien est payé s'il y a de l'argent sur le compte d'entretien du logement.

8.2 Dommages par faute d'entretien

Le locataire devra payer s'il ne prend pas soin du matériel du logement.

Si on a utilisé le matériel du logement à mauvais escient et qu'il a été endommagé, il faudra payer soi-même pour restituer le dommage ou le faire réparer.

Si l'on a essayé de remettre quelque chose en état dans le logement et que le travail s'avère mal fait comparé au travail d'un entrepreneur, cela sera considéré comme un entretien défectueux et on devra payer de sa poche pour la remise en état.

Si on a apporté son réfrigérateur ou d'autres appareils électroménagers, le locataire devra lui-même payer les frais d'entretien.

8.3 Les appareils électroménagers du logement

Quand on emménage dans un nouveau logement, il faut apprendre à bien connaître les appareils électroménagers du logement. Il faut savoir comment s'en servir et comment les entretenir. Si l'on utilise sa machine à laver correctement, elle peut avoir une longue durée de vie, et on peut aussi faire des économies d'énergie et d'électricité.

On a le droit de faire installer par exemple un lave-linge ou un sèche-linge, à moins que les installations électriques et systèmes d'évacuation de l'immeuble n'en aient pas la capacité. Cela s'appelle « le droit d'installation ».

Avant de faire une installation, il faut prévenir l'organisation de logement, afin de s'assurer qu'elle sera effectuée correctement.



On est propriétaire des appareils que l'on a fait installer soi-même, et c'est pourquoi on doit les emporter avec soi si on déménage.

8.4 Le réfrigérateur

La température doit être de 5 degrés. On peut contrôler la température au moyen d'un thermomètre. On doit veiller à ce que le contour caoutchouteux de la porte du réfrigérateur soit entier et étanche. La glace sur les parois du réfrigérateur et la poussière à l'arrière du réfrigérateur augmente la consommation d'électricité. Si on a un congélateur, c'est une bonne idée de dégivrer les produits alimentaires congelés à l'intérieur du réfrigérateur. Cela diminue la consommation d'électricité.

8.5 Le congélateur

La température du congélateur doit être à moins 18 degrés. Un congélateur vide utilise autant d'électricité qu'un congélateur plein. La porte ou le couvercle doit être complètement étanche et le congélateur doit être entretenu propre comme le réfrigérateur. On peut faire des économies d'électricité en plaçant le congélateur dans un endroit froid du logement. L'air doit pouvoir circuler autour du réfrigérateur et du congélateur.

8.6 La cuisinière et les plaques chauffantes

Une plaque chauffante doit être réglée à son maximum jusqu'à l'ébullition. Ensuite, on doit réduire la température autant que possible sans que la nourriture ne cesse de bouillir. Les casseroles doivent avoir un fond complètement plat, sinon elles peuvent utiliser jusqu'à 50% d'électricité supplémentaire. Les casseroles doivent correspondre au diamètre des plaques. Il y a une grande déperdition d'énergie si l'on place une petite casserole sur une grande plaque. Le couvercle des casseroles devra être bien posé sur la casserole; sans couvercle, on utilise 3 fois plus d'électricité. On peut exploiter la chaleur de la plaque chauffante en éteignant 5 minutes avant que la nourriture soit terminée. On ne doit pas faire à manger directement sur la plaque chauffante; cela endommagerait la cuisinière.

8.7 Le four

On peut exploiter le préchauffage en mettant le plat au four dès l'allumage. On peut aussi exploiter la chaleur du four en éteignant 10-15 minutes avant la fin de la cuisson. Utiliser le grill du four est très coûteux. Le four doit être nettoyé après chaque usage.



8.8 La hotte

Une hotte est conçue pour évacuer l'évaporation et les vapeurs de la cuisine. On ne doit régler la hotte à son maximum que lorsqu'on a des casseroles sur toutes les plaques chauffantes en même temps. Quand on utilise la hotte, il ne faut pas ouvrir les fenêtres en même temps. Une fois par mois, il faudra nettoyer le filtre à graisse de la hotte. Un filtre de hotte obstrué cause un mauvais fonctionnement de la hotte.

8.9 Les paraboles et les antennes

On a le droit d'installer une parabole dans son logement. Mais seulement après accord avec l'organisation du logement. L'organisation du logement doit indiquer un emplacement de façon à ce qu'elle ne soit pas une gêne pour les autres locataires ou pour l'immeuble.

Si l'on capte déjà les chaînes voulues par l'antenne commune de la section, l'organisation du logement peut s'opposer à l'installation d'une parabole.

Si plusieurs locataires souhaitent capter les mêmes chaînes, ils pourront installer une antenne commune. Dans ce cas, l'organisation du logement pourra exiger que les locataires soient membres d'une association d'antenne. Les membres de l'association doivent élire un comité, et le règlement devra être envoyé à l'organisation du logement.

Si l'on installe une parabole sur la maison, il faudra parfois payer une caution qui servira, une fois l'antenne ôtée, à couvrir d'éventuels frais de réparation là où la parabole avait été fixée.

8.10 Les installations électriques

Il faut être très prudent avec l'électricité. Par manque d'attention, on peut mettre sa vie en danger. C'est pourquoi il y a des règles indiquant ce qui est autorisé ou pas.

Il est permis :

- d'installer des lampes
- de changer des interrupteurs si ceux-ci sont défectueux
- de changer des fusibles

Il n'est pas permis :

- de faire des travaux d'électricité sans avoir éteint le disjoncteur
- d'enrouler des fils électriques avec du ruban adhésif
- d'installer des prises de courant électrique à un endroit où il n'y en avait pas avant
- de réutiliser des fusibles
- de poser des câbles électriques sur le sol où il y a du passage. On peut finir par les percer et cela peut entraîner un court-circuit. Les câbles doivent être fixés le long des plinthes ou des murs avec des attaches spéciales, ou bien ils peuvent éventuellement être placés derrière les meubles.



8.11 L'électricité et les enfants

Les prises de courant sont dangereuses pour les enfants. Ils peuvent recevoir une décharge électrique s'ils introduisent des objets dans la prise de courant. Il est conseillé d'acheter des bouchons de protection qu'on insère dans les prises de courant non utilisées.

8.12 Courts-circuits

Tous les logements sont équipés d'un disjoncteur différentiel pour éviter les courts-circuits. S'il y a un défaut dans le système électrique, le disjoncteur se déclenchera et coupera l'électricité dans le logement. Au moins une fois par an, il faudra tester le disjoncteur et contrôler son bon fonctionnement. Si l'on ne sait pas comment le disjoncteur fonctionne, le gardien pourra faire une démonstration.

8.13 Economie des ressources pour le bien de l'environnement

La facture la plus coûteuse est le chauffage du logement. Une autre facture onéreuse est la consommation d'électricité. En faisant un peu attention, on peut diminuer considérablement sa consommation d'énergie et réduire ainsi ses factures d'électricité et de chauffage.

En même temps, on épargne l'environnement. Moins on consomme d'électricité et de chauffage, et moins on consomme d'énergie. Cela protège l'environnement. Faire des économies n'est pas synonyme de privation.

L'eau n'étanche pas simplement notre soif. L'eau, chez soi, sert à beaucoup de choses. Souvent, on utilise bien trop d'eau. Sans eau, pas de vie, et les réserves d'eau ne sont pas inépuisables! L'eau est dans bien des lieux une marchandise rare et coûteuse. Cela coûte surtout très cher de recycler les eaux usagées; c'est pourquoi la consommation d'eau et les frais d'acheminement des conduites d'eau sont soit inclus dans le loyer, soit payables par une taxe sur l'eau.

8.14 Comment économiser l'électricité et le chauffage

Il s'agit d'utiliser l'énergie d'une façon rentable :

- On doit éteindre le chauffage quand on aère.



- On ne doit pas placer de gros meubles ou des rideaux devant les radiateurs.
 - On doit éteindre la lumière dans les pièces où il n'y a personne.
 - On ne doit pas laisser couler l'eau chaude sans l'utiliser.
 - On doit remplir complètement sa machine à laver et ne pas laver qu'un seul vêtement.
- Qu'elle soient peu ou bien remplies, la majorité des machines à laver utilisent la même quantité d'eau et de courant.

8.15 Comment économiser l'eau

En faisant la cuisine

- On ne doit pas éplucher les légumes et faire couler l'eau en même temps.
- Il n'est pas nécessaire de recouvrir les légumes d'eau quand on les fait bouillir.
- On ne doit pas faire chauffer plus d'eau que nécessaire pour faire du thé ou du café.
- On doit faire la vaisselle dans une bassine et ne pas laisser l'eau couler.

L'hygiène personnelle

On doit prendre une douche plutôt qu'un bain

On doit arrêter l'eau quand on se savonne les cheveux et quand on se brosse les dents.

On doit être attentif à ce que les wc et les robinets ne coulent pas.

8.16 Aérez

Au Danemark, les logements sont bien isolés à cause du climat hivernal souvent rude. Dans un logement très isolé, on évite une dispersion de chaleur, mais si on n'aère pas, on se prive d'air frais, et l'air frais est déterminant pour la santé. C'est pourquoi il est important d'aérer souvent. N'aérez pas plusieurs heures d'affilée. Ouvrez les portes et les fenêtres pendant 5 à 10 minutes et faites un courant d'air dans les pièces. Faites-le 1 à 2 fois par jour. La salle de bain et la cuisine doivent être aérées à chaque fois qu'elles ont été utilisées. De même, il faut aérer quand on sort de sa chambre le matin. N'oubliez pas d'éteindre le chauffage durant l'aération.

La condensation

Une famille de 4-5 personnes produit environ 15 litres d'eau de condensation par jour. Une partie est émise par la respiration et la transpiration, l'autre partie provient de la cuisine et de la salle de bain quand on fait la cuisine ou quand on prend une douche. Ces vapeurs d'eau ne doivent pas rester dans l'appartement. Il n'y a donc qu'une chose à faire : aérer!



Les dégâts causés par l'humidité et les bactéries

Si l'on aère pas, les dégâts causés par l'humidité peuvent coûter très chers. Les bactéries, contrairement aux êtres humains, se plaisent dans les endroits humides! L'humidité et les bactéries dans le logement rendent l'air malsain et on peut tomber malade; cela peut provoquer des allergies et des problèmes respiratoires.

On peut y remédier de la façon suivante

On peut réduire le taux d'humidité en mettant un couvercle sur les casseroles et en se servant de la hotte quand on fait la cuisine. De plus, on ne doit pas sécher ses vêtements dans l'appartement. Si l'on dispose de grilles de ventilation, il est important qu'elles soient propres et pas bouchées. Sinon, elles ne fonctionnent pas. La condensation sur les vitres est signe que le taux d'humidité est trop élevé dans l'appartement; il est donc temps d'aérer.



9. Travaux d'amélioration – le droit du locataire

Tous les locataires ont le droit de faire des travaux d'amélioration dans leur logement. Il faut avertir l'organisation du logement avant d'entreprendre ces travaux. Les frais occasionnés sont remboursés sur pièces justificatives (présentation des factures) et dans la mesure où la date des factures est ultérieure à la date d'emménagement dans le logement. Quand il s'agit de travaux d'amélioration, le logement devra être laissé en état en cas de déménagement. Mais si ces travaux n'augmentent pas la valeur de l'appartement, l'organisation du logement peut exiger que le logement soit remis en état avant le déménagement.

Ce droit de faire des travaux permet alors d'installer par exemple une nouvelle cuisine que l'on choisit et paye soi-même. Si l'on déménage dans les 20 années qui suivent – dans le cas où la période d'amortissement est de 20 ans- une partie des frais seront remboursés.

Il est également possible de faire des travaux d'amélioration ou de transformation à l'extérieur de son logement. Mais dans ce cas-là, c'est le conseil de section qui décide quels types de travaux sont autorisés dans la section et si une remise en état doit être effectuée.

Si les améliorations ou les transformations entraînent des frais d'entretien particuliers, le loyer pourra être augmenté afin de couvrir ces frais.

Pour plus d'informations sur la réglementation et les possibilités d'effectuer des travaux, veuillez consulter la brochure BL intitulée « Råderetten » (Disponible en danois uniquement.).



10. Dans la zone d'habitation

10.1 Le lavage et séchage des vêtements

La plupart des organisations du logement disposent de laveries équipées de machines à laver et de sèche-linge. S'il y a une laverie commune, les horaires d'utilisation sont réglementés. De même, il faut savoir quand et comment il est permis de faire sécher ses vêtements. Il ne faut jamais laisser les enfants seuls à la laverie. Les machines peuvent en effet être dangereuses pour les enfants.

10.2 Les lave-linge et les sèche-linge

Il est important que les machines soient pleines. Le lavage ou le séchage ne doit pas se faire à demi charge.

La machine à laver : si les vêtements ne sont pas très sales, on peut éviter le prélavage. La machine à laver lave mieux et plus proprement si le filtre est nettoyé.

Le sèche-linge : si le filtre contenant des résidus de textile n'est pas nettoyé à chaque fois qu'on a utilisé le sèche-linge, il ne fonctionnera pas de façon optimale.

10.3 Les déchets

Dans toutes les municipalités, il est possible de déposer le papier et le verre au service de recyclage.

Quand nous recyclons, nous économisons sur les ressources de la planète et nous protégeons la nature contre la pollution. Quand on emménage dans un nouveau logement, il est important de savoir où il est autorisé de déposer les différentes ordures.

Les ordures ménagères

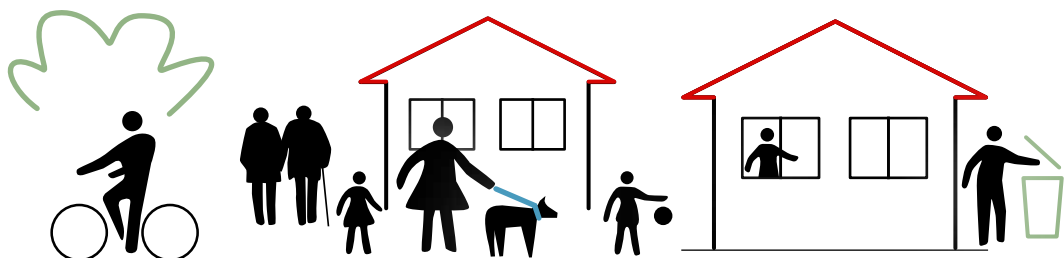
Si l'on réside dans un immeuble, il y a en général un vide-ordures à chaque étage. C'est là qu'on jette les ordures ménagères qui seront ensuite brûlées. Toutes les ordures doivent être mises dans des sacs. Il est interdit de jeter des braises dans le vide-ordures. Les sacs-poubelles tombent dans un local prévu à cet usage. Là, il est défendu d'y déposer d'autres types de déchets. Si l'on habite dans un pavillon, dans un lotissement ou une résidence, il y a normalement un ou plusieurs containers à la disposition des résidents.

Les déchets volumineux

Il s'agit par exemple des meubles, des cartons vides ou de morceaux de carton qui devront être déposés dans un container prévu à cet usage. S'il n'y a pas de container de ce type, il faudra demander au gardien comment on peut s'en débarrasser.

Les déchets toxiques

La peinture, l'essence de térébenthine, l'essence et autres produits dangereux devront être déposés dans les magasins où ils ont été achetés, ou dans les dépôts communaux où ces mêmes produits seront recyclés ou détruits. De nombreuses municipalités ont établi des stations de recyclage où l'on peut se débarrasser des déchets toxiques tels que la peinture, l'essence de térébenthine et les produits chimiques, ainsi que les huiles de vidange et les tubes de lampes à



néon. Les médicaments qui ont dépassé la date de péremption ou dont on ne se sert plus devront être rendus à la pharmacie.

Les piles

Les piles sont dangereuses si elles sont jetées dans la nature ou si elles sont brûlées. Les piles contiennent du mercure et du plomb qui peuvent être recyclés. Il faut donc les rendre dans les magasins où elles sont vendues, ou les déposer dans les petites poubelles en plastique spécialement conçues à cet usage.

10.4 Le recyclage

Le papier

Les journaux, les publicités et autres papiers peuvent être recyclés. On peut fabriquer du nouveau papier à partir du vieux; c'est pourquoi il existe dans la plupart des endroits des containers où l'on peut jeter ses vieux journaux, publicités et autres papiers.

Les bouteilles

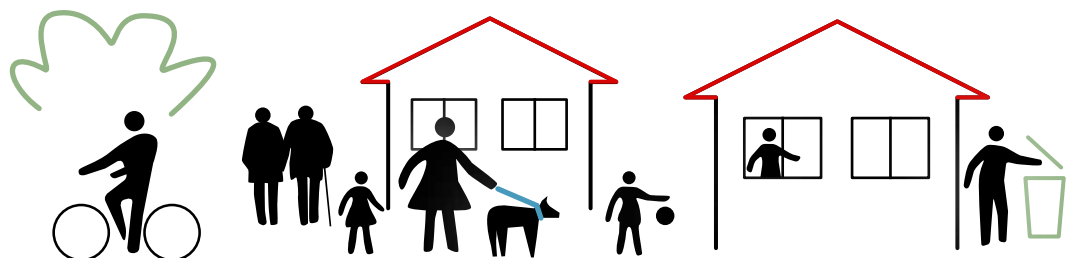
Le verre peut aussi être recyclé; il faut donc déposer le verre et les bouteilles non consignées dans des containers à verre. Certaines bouteilles sont marquées d'un signe indiquant qu'elles sont recyclables. Cela veut dire qu'on a payé la consigne et qu'elle sera remboursée quand on les rapportera au magasin.

N'oubliez pas que les poubelles ou les containers ne doivent pas être surchargés. Si c'est le cas, les éboueurs ne les déchargeront pas.

Le compost

Nous jetons tous les jours des poubelles ménagères. Celles-ci contiennent des substances alimentaires et énergétiques qui peuvent être à leur tour recyclées. Dans certaines communes, on a commencé à recycler les restes alimentaires et les ordures ménagères pour en faire des produits alimentaires pour animaux ou des engrais compostés.

Au bureau administratif de l'organisation de logement ou chez le gardien, on pourra vous renseigner sur les règles en vigueur concernant les poubelles et le recyclage dans votre secteur.



11. Le déménagement

11.1 La résiliation du bail

Il existe des règles sur la résiliation du bail. Si l'on souhaite déménager, il faut résilier le bail de son appartement avec 3 mois de préavis, le premier du mois. C'est la règle de résiliation la plus courante, à moins qu'autre chose soit stipulé dans le contrat de bail. La résiliation devra s'effectuer par écrit et être envoyée à l'organisation du logement.

11.2 On peut déménager avant la fin des trois mois de préavis

On peut déménager avant que les 3 mois se soient écoulés. Dans ce cas, l'organisation du logement s'efforcera de louer l'appartement aussi rapidement que possible, mais si l'organisation du logement ne parvient pas à louer l'appartement durant cette période, le locataire devra payer les 3 mois de préavis.

11.3 La restitution du logement à la fin de la location

Quand on déménage, on doit enlever toutes ses affaires et faire le ménage. Ce qui se trouvait déjà dans le logement à l'emménagement devra rester dans l'appartement, et il faudra rendre les clés.

11.4 L'état des lieux à la fin de la location

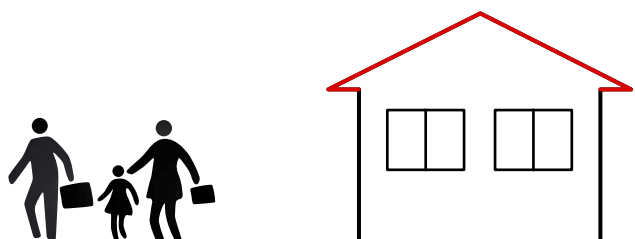
Quand on déménage, l'organisation du logement et le locataire effectuent une inspection du logement. Cela s'appelle faire un état des lieux. L'organisation du logement doit envoyer une lettre au locataire pour l'informer de la date de l'inspection. Au cours de l'inspection, l'organisation du logement évaluera ce qui devra être remis en état et la somme que le locataire et la section devront respectivement payer.

Quinze jours au plus tard après l'établissement de l'état des lieux, l'organisation du logement enverra un rapport où sont notés les réparations qui devront être effectuées et leur coût approximatif. Le prix définitif ne devra pas excéder cette somme de plus de 10%.

Quand on déménage, il ne faut donc pas oublier de fournir sa nouvelle adresse à l'organisation du logement.

S'il s'agit d'une section de logement de catégorie A, il est aussi spécifié dans l'état des lieux quelle sera la somme à payer pour repeindre et retapisser les murs et les plafonds. Et si le ménage a été fait, il sera spécifié combien ça a coûté. Le prix à payer pour la peinture et la tapisserie des murs et des plafonds sera proportionnel aux nombre d'années de location du logement.

Si on a habité dans l'appartement pendant 10 ans par exemple, on ne paiera pas pour une remise en état normale. Si on a habité là pendant 5 ans, on paiera la moitié. S'il y a eu des dégâts dans le logement, il faudra rembourser.



S'il s'agit d'une section de catégorie B, il ne sera pas exigé de paiement pour les frais de peinture ou de tapisserie, mais toute dégradation matérielle devra être remboursée intégralement.

Quand le logement a été rénové, on reçoit enfin la facture indiquant la somme qu'on doit payer. L'organisation du logement soustrait cette somme au montant de la caution qui a été réglée à l'emménagement.

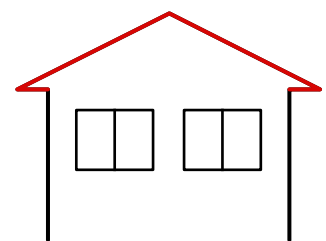
11.5 Le règlement de la caution

Quand on déménage d'un logement, il faut faire le décompte.

Si on avait versé l'argent de sa poche pour la caution à l'emménagement, le décompte se fera avec l'organisation du logement.

Si l'argent de la caution provenait d'un emprunt fait à la municipalité ou d'un emprunt fait à une banque et garanti par la municipalité, le montant de la caution restant servira au remboursement de l'emprunt. Après quoi il faudra généralement rembourser une certaine somme à la municipalité ou à la banque.

La municipalité peut refuser de prêter de l'argent pour un nouvel emprunt si l'emprunt précédent n'a pas été remboursé.



12. La commission départementale de conciliation

Dans toutes les communes, il y a une commission départementale de conciliation. On peut y déposer une plainte si en tant que locataire, on est en désaccord avec l'organisation du logement; l'organisation du logement peut également déposer une plainte si elle est en désaccord avec le locataire.

Il est cependant conseillé, dans un premier temps, de tenter de résoudre les problèmes en collaboration avec l'organisation du logement avant de s'adresser à la commission départementale de conciliation.

On ne peut pas porter plainte sur tout, mais on peut déposer une plainte concernant par exemple l'infraction des règles d'habitation, le standing du logement à l'emménagement, les factures de chauffage et d'eau, etc. Un dépôt de plainte auprès de la commission départementale de conciliation coûte 128 couronnes. Ce prix suit l'évolution normale du coût de la vie.

De plus amples détails à ce sujet figurent dans la brochure de BL intitulée « Beboerklagenævn ». (Disponible en danois uniquement)

Le 10.02.09 SB

