

**Vous avez choisi d'être locataire de l'OPHAC36,
merci de votre confiance**



Votre arrivée.

Vous venez de signer votre contrat de location.

Conservez précieusement un exemplaire de cet imprimé.

C'est un document qui vous engage comme il nous engage.

En tant que nouveau locataire, un certain nombre de démarches sont à effectuer.

La remise des clés: les clés de votre nouveau logement vous seront remises sur présentation de votre contrat de location et de votre attestation d'assurances (cf rubrique [ASSURANCE](#)).

L'état des lieux: avec votre trousseau de clés, vous recevrez un exemplaire de l'état des lieux du logement. Vous disposerez alors d'un délai de 15 jours pour y faire annoter d'éventuelles omissions.

Conservez le soigneusement: il servira d'état comparatif à celui qui sera dressé lors de votre départ.

N'oubliez pas d'avertir les concessionnaires :

D'électricité.

De gaz (si votre logement est alimenté en gaz de ville).

De télécommunication (ouverture ou transfert de ligne).

Services postaux (pour effectuer votre changement d'adresse).

D'eau (si elle n'est pas comprise dans vos charges).



S'assurer.

L'assurance : une obligation et une garantie.

L'assurance habitation est imposée par la loi et le contrat de location.

Le défaut d'assurance peut constituer un motif de résiliation de votre contrat de location.

La loi ainsi que le contrat de location que vous avez signé vous impose d'être assuré et de payer régulièrement vos primes d'assurances faute de quoi votre contrat prendrait fin et vous ne seriez plus couvert.

Rappelez-vous qu'à tout moment votre organisme peut vous demander de présenter une attestation d'assurance ou une quittance.

Assurez également vos annexes (garage, cave, etc.)

Rappel du rôle de l'assurance :

En cas de sinistre, incendie, explosion, dégât des eaux, vous êtes généralement tenu pour responsable des dommages causés à votre logement, même en votre absence.

Si vous êtes assuré, l'assurance paiera à votre place. De plus, si vos propres biens sont endommagés, vous serez indemnisé.

Contre quels risques vous assurer ?

Il est obligatoire de vous assurer :

contre les dommages causés à votre logement, que ce soit par incendie, explosion, dégât des eaux ou dommage électrique ;

contre les risques engageant votre "responsabilité civile" (dommages causés accidentellement aux autres par vous même, votre conjoint, vos enfants, un animal ou un objet vous appartenant).

Il est prudent de vous assurer contre le vol de votre mobilier et les dégâts causés en cas d'effraction par les ouvertures.



APL: L'Aide Personnalisée au Logement.

L'APL peut être attribuée à tous: célibataires, veufs, divorcés, mariés ou concubins tant que le montant des revenus ne dépasse pas le plafond légal de ressources.

Pour estimer vos droits, suivez le lien de la Caisse d'Allocations Familiales : [cliquez ici](#) ou de la Mutualité Sociale Agricole : [cliquez ici](#)

Si vous pensez être éligible, remplissez l'imprimé de demande d'aide au logement que l'OPHAC36 a joint au contrat de location.

Retournez nous cette demande le plus rapidement possible, nous l'adresserons aussitôt à l'organisme approprié après l'avoir complétée.

La Caisse d'Allocations Familiales ou la Mutualité Sociale Agricole (si vous dépendez du régime agricole) étudieront vos droits et vous adresseront un courrier de notification.

Cette aide sera versée directement à L'OPHAC36 et sera déduite du montant de votre échéance.



Votre loyer et vos charges.

Ce que vous aurez à payer chaque mois:

Le loyer,
éventuellement un surloyer voir rubrique [SLS \(supplément de loyer de solidarité\)](#),
Les provisions sur charges.

Comment est calculé votre loyer ?

Le montant de votre loyer est le produit de la surface corrigée ou de la surface utile de votre logement par son taux au mètre carré.

Ce dernier est réévalué périodiquement par le Conseil d'Administration ou en cas de travaux d'amélioration.

Le SLS

Périodiquement, l'OPHAC36 procède au contrôle des ressources des locataires.

Le SLS est une indemnité supplémentaire appliquée aux locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources, déterminés par la réglementation.

Si vous payez un surloyer et que vos ressources changent, avertissez-nous rapidement car vous pourriez en être dispensés.

Si vous ne répondez pas au questionnaire du contrôle des ressources, un surloyer maximum vous sera automatiquement imputé.

Les charges

Les charges locatives constituent le remboursement par le locataire des diverses dépenses payées par l'OPHAC36 pour son compte.

Ces charges récupérables, dont la liste est fixée réglementairement, correspondent notamment à :

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, d'assainissement.

Les consommations individuelles d'eau, l'électricité des parties communes, le chauffage lorsqu'il est collectif.

La location des compteurs.

Les dépenses d'entretien des parties communes et des espaces extérieurs.

Les frais de maintenance: ascenseurs, robinetterie, barrières, portiers, VMC...

Le montant des charges est directement lié à l'évolution du coût de la vie, du prix de l'énergie et des services.

Votre avis d'échéance mensuel prend en compte une évaluation de ce coût appelée provision.

Une fois par an, il est procédé à une régularisation des frais effectivement engagés qui servira de base au calcul des provisions de l'année suivante.

Votre décompte individuel des charges vous est adressé personnellement dans le courant du deuxième trimestre, et les justificatifs relatifs à ces dépenses, sont tenus à votre disposition à notre siège pendant un mois.



Le règlement de vos échéances.

Où, quand et comment payer?

Les loyers sont à régler dès réception de l'avis d'échéance, au plus tard avant le 15 de chaque mois. (Païement à terme échu).

Par prélèvement automatique:

le montant du loyer est prélevé sur votre compte bancaire ou postal selon votre choix

le 7 , le 10 ou le 15 du mois, en fonction de votre situation (virement de vos ressources).

Par chèque:

adressez à l'ordre du trésorier payeur général

HOTEL DES FINANCES

4, bis rue du 14ème RTA

BP.605 36000 Châteauroux CEDEX

Par carte bancaire au siège de l'OPHAC : gratuit, le paiement sécurisé vous offre toutes les garanties.

En numéraire à la caisse de la recette située au siège de l'OPHAC.



Vivre en bon voisinage.

La qualité de vie dépend de la bonne volonté de tous.

Pour que chacun se sente bien chez soi, un PRINCIPE SIMPLE :

respecter de la même façon son logement et son environnement.

Attention au bruit !

Evitez tous les bruits qui peuvent occasionner une gêne envers vos voisins, aussi bien le jour que la nuit.

Faites particulièrement attention aux sources de bruit qui causent le plus souvent des nuisances sonores :

radio, télévision, chaînes stéréo utilisées avec un volume sonore excessif.
Travaux d'aménagement (marteaux, perceuses...).
Animaux laissés seuls pendant de longues périodes.

Si vous devez faire du bruit, par exemple à l'occasion de travaux indispensables, prévenez vos voisins à l'avance : ils apprécieront d'avoir été informés et sauront que la gêne ne sera que temporaire

Les parties communes

N'encombrez pas votre palier d'étage, les gaines techniques et d'une manière générale, les parties communes.

Utilisez les locaux prévus pour le rangement des landaus et vélos et n'entreposez pas d'objets en dehors des endroits réservés à cet usage.

Respectez le travail de nos agents de service chargés d'effectuer le nettoyage (entrées, escaliers, pieds d'immeuble).

Cette prestation fait partie intégrante de vos charges :

Garez correctement votre voiture dans les garages ou sur les parkings et respectez les interdictions de stationnement.

Laissez libre les accès pompiers.

Les animaux.

La loi vous permet d'avoir un animal domestique.

A condition :

qu'il ne soit pas une gêne pour votre voisinage, évitez la malpropreté et le bruit. Ne le laissez pas divaguer ou seul pendant de longues périodes.

Les animaux domestiques sont tolérés dans le cadre des lois en vigueur et à condition qu'ils n'occasionnent aucune nuisance. Le non-respect des engagements pris à la signature du contrat peut être pour l'OPHAC36 un motif de résiliation de bail.

Évitez que vos animaux domestiques ne gênent le voisinage par le bruit qu'ils peuvent générer ou par des traces désagréables de leur passage.

Pour le bien être de tous et le respect des animaux, ne vous entourez pas d'un nombre trop grand de compagnons domestiques.

Tenez votre chien en laisse, et si la loi l'exige, vous devez lui mettre une muselière pour la sécurité de tous

[En haut](#)

Pour un cadre de vie agréable.

L'agrément du logement, c'est aussi celui des parties communes, des abords et des espaces verts.

Préservez votre cadre de vie en évitant de salir et d'abîmer.

Apprenez aux enfants, dès le plus jeune âge, à respecter de la même façon leur logement et leur environnement.

N'entreposez pas d'objets encombrants dans les parties communes (vélos, cyclos, sacs poubelles...).

Évitez d'étendre du linge de façon visible de l'extérieur.

Utilisez les poubelles mises à votre disposition.

Garez correctement votre voiture dans les garages ou sur les parkings, et respectez les interdictions de stationnement.

Laissez toujours libres les accès pour les véhicules de secours ou d'incendie.

Acceptez les visites prescrites dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'entretien de l'immeuble et les mesures qui peuvent en découler.

En bref, quelques principes de bon voisinage

Évitez les bruits intempestifs et respectez l'arrêté municipal qui précise la réglementation antibruit en vigueur sur chaque commune.

Occasionnellement, il peut arriver de faire du bruit lors de travaux ou d'une fête. Dans ce cas, prévenez vos voisins à l'avance. Ils apprécieront d'avoir été informés.

Ne laissez pas vos animaux de compagnie produire des nuisances de jour comme de nuit, aboiement, saleté.

Respectez les parties communes et extérieures

Ne salissez et n'abîmez pas les cages d'escaliers, les boîtes aux lettres, les ascenseurs, les jeux extérieurs et les plantations.

C'est votre cadre de vie !

Déposez vos sacs poubelles dans les containers prévus à cet effet.

Les poubelles à l'abandon attirent les nuisibles (rats, cafards), restez vigilants.

Ne déposez pas vos encombrants n'importe où et n'importe quand :

**Pour connaître le jour de ramassage téléphonez au 02.54.08.70.30
ou consultez le site de l'Agglomération castelroussine : [cliquez ici](#)**



Entretien votre logement.

Quelques conseils d'utilisation des équipements les plus courants.

Vos façades :

Ne pas battre tapis ou carpettes sur les peintures de façades autour de vos fenêtres.

Balcons, terrasses, loggias :

Tenez en parfait état de fonctionnement les écoulements d'eau et évitez tout ruissellement sur les façades lors de l'arrosage de vos plantes.

Cave ou garage :

Si vous disposez d'une cave ou d'un garage, vous devez en assurer la surveillance ou l'entretien au même titre que l'appartement. Installez un système de fermeture, vous éviterez ainsi tous désagréments.

Menuiseries:

Pour l'entretien de votre porte palière et de vos fenêtres PVC, utilisez exclusivement une éponge non rugueuse avec une eau sans détergent afin de ne pas altérer les matériaux.

Pour une utilisation durable de vos volets roulants, nous vous conseillons de manier la sangle avec délicatesse en évitant de la lâcher brutalement.

Si vous voulez installer des rideaux à vos fenêtres, ne pas percer les fenêtres mais utilisez plutôt des attaches de rideaux adhésives.

Papiers peints et peintures:

Prenez toujours la précaution de décoller le papier peint existant avant d'en changer. Nettoyez régulièrement les peintures à l'huile avec de l'eau tiède savonneuse sans détergent.

Fixations :

Pour fixer les tableaux, éléments, etc. utilisez des crochets ou des chevilles appropriées afin d'éviter les dégradations. Certaines cloisons légères nécessitent des modes de fixations renforcées.

Revêtements de sol :

Dalles plastiques, linoléum ou similaires, carrelages :

Évitez le lavage à grande eau et utilisez de préférence des produits spécialement adaptés à la nature du revêtement.

Moquette :

L'aspirateur ou le balai mécanique suffisent pour l'entretien courant. Un shampooing avec un produit spécial peut être effectué périodiquement.

Radiateurs :

Ne placez pas de meubles devant les radiateurs ou de linge dessus : cela entraverait la bonne diffusion de la chaleur. Nettoyez les régulièrement.

Toilettes :

Ne jetez pas de tissus, ni de serviettes hygiéniques dans les W.C, ils risquent d'entraîner l'obturation du siphon et des dégâts importants.

Thermostat :

Les températures moyennes de chauffage du logement et celles de chaque pièce sont limitées par la réglementation. Elles sont portées à la connaissance du locataire par le gestionnaire lorsque le chauffage ou une partie de celui-ci peut être commandé directement par le locataire.

Lorsque vous avez réglé votre thermostat sur la température désirée, vous n'avez plus à y toucher.

Ventilations :

Si votre logement est équipé d'un dispositif de ventilation contrôlée, celui-ci assure automatiquement le renouvellement de l'air frais.

Les bouches d'entrées d'air mises en place sur vos fenêtres et les bouches d'extraction mises en place dans les pièces humides de votre logement, ne doivent pas être obstruées et doivent être nettoyées régulièrement.

Pour éviter les phénomènes de moisissures provoqués par la condensation, veillez à bien aérer les pièces où se dégage une forte humidité.

En cas d'acquisition d'un sèche linge préférez un appareil à condensation car nos bâtiments ne peuvent être équipés d'un système d'extraction. Toutefois, si vous possédez un sèche linge à évacuation, pour pourrez régler les problèmes de condensation par l'achat d'un condensateur d'humidité.



Précaution: incendie/dégâts des eaux.



La sécurité dépend de vous.

N'oubliez pas que la simple observation, dans votre vie quotidienne, de quelques précautions élémentaires (connues de tous mais pas toujours respectées) constitue la meilleure protection pour vous et votre famille.

LISEZ ATTENTIVEMENT LES CONSIGNES POUR LA PREVENTION ET LA LUTTE CONTRE LE FEU AFFICHEES DANS VOTRE IMMEUBLE.

Incendie

PREVEENEZ OU FAITES PREVENIR LES SAPEURS POMPIERS (TEL : 18) ET ATTENDEZ LEUR INTERVENTION EN APPLIQUANT LES CONSIGNES SUIVANTES :

LE FEU SE DECLARE DANS UNE PIECE DE L'APPARTEMENT :

Fermez la porte de la pièce concernée et les fenêtres de l'appartement pour éviter tout courant d'air.
Fermez le gaz.

Attaquez le feu à l'aide d'un extincteur si cela est possible.

Restez à l'extérieur de l'appartement en attendant l'intervention des sapeurs pompiers.

LE FEU SE DECLARE A L'EXTERIEUR DE L'APPARTEMENT ET LES FLAMMES MENACENT LA PORTE D'ENTREE OU LES FENETRES :

Restez dans l'appartement si la porte d'entrée est menacée,

Fermez la porte d'entrée et fenêtres pour éviter tout appel d'air,

Fermez le gaz,

Arrosez la partie menacée et appliquez des linges mouillés.

LA CAGE D'ESCALIER EST ENFUMEE :

Restez à l'intérieur de l'appartement,

Appliquez des linges mouillés contre la porte.

Accès aux compteurs

Repérez les circuits pouvant être à l'origine d'accidents et laissez l'accès libre aux différents compteurs.

Chaque membre de la famille doit en connaître l'emplacement afin de pouvoir couper l'électricité, le gaz ou l'eau en cas de nécessité ou d'absence prolongée.

Risques électriques

Vérifiez régulièrement le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques, Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule. Ne surchargez pas vos prises avec des installations démesurées de multiprises.

Lorsqu'un fusible fond, remplacez-le par un fusible homologué, de même calibre et non par du fil de fer ou de cuivre.

Risques gaz

Vérifiez régulièrement l'état des flexibles alimentant vos équipements électroménager et leurs dates de validation -N'obstruez pas vos dispositifs d'entrée et d'évacuation d'air. Assurez-vous auprès de professionnels des conditions de raccordement à respecter pour des appareils que vous auriez encastrés (type cuisine aménagée). Ne détenez jamais plus de 2 bouteilles de gaz butane à votre domicile (l'une doit être raccordée, l'autre stockée dans un local très largement aéré). Si votre logement est équipé en gaz, il est préférable de vous raccorder au gaz de ville.

Prévenez les fuites de gaz

Remplacez les joints à chaque manipulation
Ne cherchez jamais à repérer une fuite de gaz avec des allumettes, utilisez de l'eau savonneuse.
En cas de fuite, ouvrez la fenêtre, fermez le robinet général d'arrivée de gaz.
Prévenez rapidement Gaz de France et l'OPHAC36.
Attention, un simple interrupteur peut déclencher une étincelle.
Ne touchez pas à l'électricité ! N'utilisez pas votre téléphone fixe, téléphonez depuis l'extérieur avec votre mobile.

Vérifiez ou faites vérifier le bon état de vos prises de courant et des fils de vos appareils électriques.
Un court circuit peut être la cause d'un incendie dévastateur.
Un fusible ne doit jamais être remplacé par un matériau de substitution qui ne disjoncterait pas en cas d'anomalie.
Utilisez des caches prises pour la sécurité de vos enfants en bas âge.
N'utilisez aucun appareil électrique avec les pieds ou les mains mouillés, à plus forte raison sous la douche ou dans la baignoire.
Coupez le courant au disjoncteur avant toute intervention sur l'installation, même pour changer une ampoule.

Que faire en cas de sinistre ?

Ces quelques conseils garantiront votre sécurité et celle de votre famille.

Prévenez le plus rapidement possible :

Votre assureur dans un délai de 5 jours ouvrés (24 à 48h en cas de vol), selon votre contrat, avec le récipissé de la déclaration faite au commissariat ou à la gendarmerie.

L'OPHAC36 lors d'un sinistre en indiquant les références de votre assureur, votre numéro de police, les causes du sinistre et les dommages apparents.

Attention ! Ne jetez pas les objets détériorés et rassemblez les documents qui peuvent justifier la valeur des biens abîmés ou disparus (factures, photos, garanties, etc.).

Important :

Chaque membre de la famille doit connaître l'emplacement des différents compteurs afin de pouvoir couper l'électricité, le gaz ou l'eau en cas de nécessité ou d'absence prolongée.



Le dégât des eaux

Coupez l'eau en cas d'inondation et si nécessaire prévenez les pompiers.

Que vous soyez responsable ou non, vous devez dans les 5 jours remplir un "constat amiable de dégât des eaux" et en adresser un exemplaire à votre assureur et à l'OPHAC36.



Partir : vos démarches.

Pour Résilier votre contrat de location, votre préavis doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'OPHAC 36 trois mois avant de partir.

Attention!

Si vous n'adressez pas votre lettre de congé dans les temps, l'OPHAC36 pourra vous faire payer la location jusqu'à la fin du préavis, même si vous êtes parti.

Pour être recevable, la lettre de congé doit être signée par tous les titulaires du contrat de location.

Ce préavis peut être réduit : [détail des conditions](#).

L'état des lieux:

Veillez prendre votre rendez-vous d'état des lieux sortant au moins 15 jours avant votre départ en appelant l'OPHAC36 au 02.54.60.20.00 (choix 2 puis choix 3)

Attention: il est recommandé de remettre en état votre logement avant l'état des lieux, le représentant de l'OPHAC ne l'établira que si le logement ainsi que les dépendances sont entièrement vides et nettoyés.

Soyez présent au rendez-vous d'état des lieux car tout déplacement inutile vous sera facturé.

Si vous ne pouvez pas assister à cet état des lieux vous pouvez donner pouvoir par écrit à la personne qui vous représentera ([modèle ici](#))

De plus, nous vous rappelons que vous devez rendre toutes les clés du logement le jour de l'état des lieux faute de quoi le remplacement des serrures vous serait facturé.

N'oubliez pas d'avertir les concessionnaires :

D'électricité.

De gaz (si votre logement est alimenté en gaz de ville).

De télécommunication (ouverture ou transfert de ligne).

Services postaux (pour effectuer votre changement d'adresse).

D'eau (si elle n'est pas comprise dans vos charges).

Nous vous proposons un exemple de lettre de congé : [cliquez ici](#).

Le solde de votre compte.

Après votre départ du logement, l'OPHAC36 vous adressera, dans un délai de DEUX MOIS, un arrêté définitif de compte qui fera apparaître selon les cas :

le ou les loyers restant à payer

la régularisation des charges (la différence entre ce que vous avez réellement consommé et ce qui avait été prévu et provisionné)

les réparations locatives.

Le dépôt de garantie versé à votre arrivée servira, si besoin, au paiement des sommes dues à l'OPHAC36 (loyer(s) et charges locatives).

Si les sommes dues sont supérieures au montant du dépôt de garantie, l'OPHAC36 vous réclamera ces sommes.