VOTRE LOGEMENT

GUIDE PRATIQUE DU RESIDANT DE L'OPAC DE L'OISE

OPAC
DE L'OISE

AVANT DE COMMENCER...

Vous venez de recevoir les clefs de votre logement

Bienvenue !

Ce guide répond à un grand nombre de questions que vous vous posez concernant votre logement et vos relations avec l'OPAC de l'Oise. Conservez-le précieusement et à portée de main.

Avant de le parcourir plus en détail, nous vous rappelons ci-dessous quelques notions de base qui vous faciliteront la vie dans votre nouveau logement et les questions administratives afférentes.

Vous occupez désormais un logement Hlm. Celui-ci est **réservé à des familles dont les revenus ne dépassent pas un certain montant.** La gestion de ces logements est donc soumise à des règles fixées par l'é tat.

- Ce logement vous est loué à titre **d'habitation** exclusivement. Cela veut dire que vous n'avez pas le droit d'y exercer une quelconque activité commerciale.
- Ce logement vous est loué **à vous personnellement,** par le contrat de location que vous avez signé. Nous sommes, l'organisme et vous-même, contractuellement liés.
- Ce logement vous est loué à titre de **résidence principale.** Vous êtes donc censé l'occuper une majeure partie de l'année.
- **Vous n'êtes pas autorisé à sous-louer** cette habitation, sauf cas légalement défini.
- La **taille du logement** doit correspondre à la composition de la famille. Si la famille évolue, il sera fait application des dispositions de l'article L 442-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (Cch).

OPAC DE L'OISE

à SAVOIR POUR BIEN UTILISER CE GUIDE

Les symboles de ce guide ont été étudiés pour garantir une lecture efficace et pour que vous trouviez rapidement ce que vous venez y chercher. Il est donc important que vous connaissiez leur signification.

Exemples de symboles

Règles de base

Les encadrés en tête de chapitre vous donnent les règles de base du chapitre qui va suivre.

Ne les négligez pas !

Ces trois petits points d'exclamation vous signalent une information importante relative au chapitre dans lequel ils s'inscrivent.

à lire impérativement.

Des infos pratiques concernant le chapitre traité.

N'oubliez pas

Rappel des éléments importants traités dans le chapitre.

Cet encadré figure en général en fin de chapitre.

Ces quelques rappels faits, bonne lecture et surtout bon séjour dans votre habitation.

Réponse à TOUT

Votre logement et vous

p. 4 Votre arrivée
p. 5 Vous devez vous assurer

Bien vivre dans votre logement

p. 6 Comment garantir votre sécurité ?
p. 8 Comment entretenir votre logement et ses équipements ?
p. 11 Comment vivre en harmonie avec votre entourage et votre environnement ?

Si votre situation évolue

p. 13 Quelles démarches effectuer ?

Loyer et charges

p. 15 Chaque mois, qu'aurez-vous à payer ?
p. 17 Comment effectuer vos règlements ?
p. 18 Quelles sont les aides dont vous pouvez bénéficier ?
p. 19 Que faire en cas de difficultés pour payer votre loyer ?

Votre départ

p. 20 Comment donner votre congé ?
p. 21 Que faire avant le départ ?
p. 22 Comment votre compte sera-t-il soldé ?

Notes personnelles

VOTRE LOGEMENT ET VOUS

à votre entrée dans les lieux, vous devez fournir une attestation d'assurance couvrant une période **d'une année** et fournir votre dossier d'aide au logement.

Votre arrivée

Avez-vous votre assurance ?

Vous faites établir ou transférer votre contrat d'assurance. Cette démarche est obligatoire. Vous devrez présenter, **au moment de la signature du contrat de location**, une attestation d'assurance, un chèque de dépôt de garantie et une pièce d'identité.

Avez-vous signé votre contrat de location ?

Il vous engage en fixant vos droits et obligations ainsi que ceux de l'OPAC de l'Oise. Vous êtes notamment tenu de régler votre loyer et vos charges à la date prévue et de **fournir une fois par an une attestation d'assurance.**

Avez-vous signé votre état des lieux ?

Ce document informatisé a une valeur juridique et décrit l'état de votre logement lors de votre arrivée. Le représentant de l'OPAC de l'Oise saisit sur ce document l'état, que vous constatez avec lui, des équipements et éléments mis à votre disposition.
Certaines imperfections constatées alors peuvent faire l'objet de réparations à la charge de l'OPAC de l'Oise, qui s'engage à vous livrer un logement en bon état d'usage.

Le nettoyage systématique des logements et la vérification électrique

Vous venez de louer un logement qui a été nettoyé (sols et sanitaires) et dont le système électrique a été vérifié pour votre confort. Pour partir sur des bases saines, l'OPAC de l'Oise vous offre un abattant de toilettes.

à votre écoute !

Vous venez d'emménager dans votre logement. Environ 45 jours après votre installation, votre gardien prendra rendez-vous avec vous pour une visite de courtoisie et connaître votre degré de satisfaction par rapport à votre logement et aux services de l'OPAC de l'Oise, merci de lui accorder quelques instants.
Tout au long de votre location, vous pouvez recevoir, par e-mail ou téléphone, des enquêtes de satisfaction de l'OPAC de l'Oise afin de recueillir votre avis sur l'intervention d'une entreprise dans votre logement, sur une réhabilitation de votre immeuble…
N'hésitez pas à nous répondre ! Cela nous permettra de mieux adapter nos services à vos attentes et de renforcer notre dispositif d'écoute client.

*Pour le **fonctionnement des équipements,** vous disposez de 10 jours à partir de l'ouverture des concessions (eau, électricité, gaz…) pour signaler à l'OPAC de l'Oise une anomalie éventuelle. Passé ce délai, les réclamations ne sont plus recevables.*
*Pour le **fonctionnement du chauffage,** ce délai est porté à 1 mois après la première période de chauffe.*

Vous devez vous assurer

Chaque année, à la date anniversaire de votre contrat d'assurance, fournissez à l'OPAC de l'Oise une attestation du renouvellement de votre assurance, cela vous évitera d'être relancé par nos services.

Assurer son logement : une obligation

La loi oblige le locataire à s'assurer. Cette obligation est également une clause de votre contrat de location. **Vous devez payer régulièrement vos primes d'assurance, faute de quoi vous n'êtes plus couvert.**
C'est une démarche utile : vous êtes généralement tenu pour responsable des dommages causés à l'immeuble par votre faute, imprudence ou négligence (incendie, dégât des eaux, explosion...), même en votre absence. Il faut alors indemniser le propriétaire et les voisins : l'assureur paiera à votre place et vous serez indemnisé si vos propres biens sont endommagés.
Chaque année vous devez envoyer votre attestation d'assurance à : **OPAC de l'Oise**
Gestion locative – 9, avenue du Beauvaisis
BP 80616 – Beauvais cedex
contact@opacoise.fr

Chaque année, l'OPAC de l'Oise vous demande une attestation d'assurance. En cas de défaut d'assurance, l'OPAC de l'Oise est en droit de résilier votre bail. L'OPAC de l'Oise peut souscrire une assurance pour votre compte dont le montant de la prime vous sera facturé sur votre avis d'échéance avec une majoration de 10 %.

Contre quels dégâts vous assurer ?

- Contre les dommages causés à l'immeuble, aux voisins et à vous-même par le feu, l'eau ou l'explosion.
- Contre le risque de "responsabilité civile" pour les dommages causés accidentellement aux autres par vous-même, votre conjoint, vos enfants, un animal ou un objet vous appartenant.

Vous pouvez aussi, cela n'est pas obligatoire mais recommandé, vous assurer contre le vol de votre mobilier ainsi que pour les dégâts commis sur les portes et fenêtres en cas d'effraction.

Comment vous assurer ?

- C'est à vous de choisir la compagnie d'assurances qui va couvrir ces risques.

Si vous n'êtes pas déjà assuré, contactez au plus vite une compagnie d'assurances de votre choix.
Dans le cas contraire, votre contrat reste valable pour votre nouveau domicile à condition d'avoir prévenu votre assureur de votre changement d'adresse.

Lors d'un départ, vous êtes responsable de votre habitation jusqu'à la fin de votre préavis.
Votre assurance habitation doit donc être maintenue jusqu'à cette date.

Que faire en cas de sinistre ?

Prévenez immédiatement :
- votre gardien ou votre agence ;
- votre assureur.

Conservez les objets détériorés et rassemblez les documents qui peuvent justifier de la valeur des biens disparus ou abîmés (factures, garanties, photos...).

Effectuez ces démarches le plus rapidement possible et dans un délai maximum de 48 heures. Passé ce délai, vous risquez de ne plus être couvert et la responsabilité éventuelle de l'OPAC de l'Oise est dégagée.

En cas de dégâts des eaux, procédez comme un accident de la route : remplissez un constat amiable (formulaire fourni par votre assureur) avec votre voisin ou l'OPAC de l'Oise.

BIEN VIVRE DANS VOTRE LOGEMENT

Comment garantir votre sécurité ?

Un minimum de vigilance et quelques précautions élémentaires constituent votre meilleure protection.

Dans votre logement

Les aménagements que vous réalisez dans votre logement ne doivent pas mettre en péril votre sécurité. Aussi, nous vous rappelons les points suivants :

é lectricité

Pour remplacer un élément défectueux, (ampoule, interrupteur...) coupez préalablement le courant au niveau du disjoncteur.
Changer la configuration électrique de votre logement, rajouter des prises par exemple est **strictement interdit.**
Pour remplacer un fusible défectueux : achetez un fusible de même puissance à 0,38 € environ dans le commerce. Entourer les fusibles de cuivre ou papier d'aluminium est le meilleur moyen de mettre le feu au logement !

Gaz

é quipez votre cuisinière gaz d'un tuyau flexible à embouts mécaniques vissables. Le tuyau est vissé d'un côté au niveau du Robinet à obturation automatique intégrée (Roai) et de l'autre sur le pas de vis de l'entrée du gaz de votre appareil de cuisson.
Ce système vissogaz est conforme aux normes en vigueur. Les flexibles emboîtés sur tétines ne sont plus aux normes de sécurité. Si vous disposez de cet équipement, veillez à le changer. Aujourd'hui, les nouveaux tuyaux ont une durée de vie illimitée.

En cas de fuite : *fermez le robinet d'arrivée, ouvrez la fenêtre et prévenez immédiatement les pompiers et le gardien. Si la fuite provient des parties communes, prévenez les pompiers, votre gardien et votre fournisseur de gaz dont le numéro d'appel d'urgence figure sur vos factures.*

Ventilation

Laissez libres les entrées d'air des fenêtres, les grilles de ventilation basse et haute de votre cuisine ou de votre salle de bains ainsi que les bouches d'extraction d'air. Ne les bouchez pas. Nettoyez-les régulièrement, dès qu'elles présentent des traces de salissures ou de graisse.

Pour des raisons de sécurité, il est strictement interdit de raccorder une hotte mécanique ou un sèche-linge aux bouches d'aération collectives ou individuelles.

Toute transformation ou aménagement de votre logement nécessite l'accord préalable de votre agence.
Pensez-y.

Mode de chauffage

Vous n'êtes pas autorisé à utiliser un mode de chauffage différent de celui du logement. Les poêles à pétrole, appareils de chauffage utilisant des bouteilles de gaz… sont donc interdits. En plus des risques (intoxication au monoxyde de carbone, explosion…), ces installations dégradent votre logement si la ventilation est insuffisante.

■ **Divers**

- Lorsque vous partez en vacances, baissez le chauffage mais ne le coupez pas, en hiver les canalisations risqueraient d'exploser.
- Ne jetez rien par les fenêtres.
- Ne suspendez pas de jardinières à l'extérieur des balcons.

Dans votre hall et dans les parties communes

Votre immeuble est peut-être équipé d'un contrôle d'accès. Ce dispositif a été installé afin de renforcer votre sécurité et d'assurer la tranquillité et la propreté de votre résidence.

Les parties communes de l'immeuble sont le prolongement de votre domicile. Assurez-vous de l'identité des personnes que vous autorisez à pénétrer dans votre immeuble. Il s'agit d'un geste qui engage votre responsabilité.

L'accès aux parties communes doit être réservé aux résidants et aux personnes autorisées ou habilitées. Les personnes autorisées ou habilitées sont celles qui sont invitées à accéder à l'immeuble soit par les locataires soit par le bailleur, ou encore les agents des différents services publics en charge de la sécurité (forces de l'ordre, pompiers…) à l'exclusion de toute autre personne. Assurez-vous que la porte de votre immeuble ferme correctement afin de limiter l'accès de personnes étrangères à l'immeuble. En cas de dysfonctionnement du contrôle d'accès, prévenez votre gardien ou votre agence.

Les halls ne sont pas des salles de jeux ou des salles de réunion. Les occupations des parties communes des immeubles collectifs sont souvent source de nuisances diverses (tapages - dégradations - salisures-actes délictueux de diverses natures). Les personnes qui demeurent à votre domicile, ou que vous recevez, ne doivent donc pas occuper ces endroits qui n'ont vocation que de lieux de passage.

L'article L 126-3 du Code de la construction et de l'habitation (Cch) punit de 2 mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende l'entrave à la libre circulation des personnes et au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, commise en réunion, dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation. Ce délit peut donner lieu au versement d'une amende forfaitaire de 200 €.

Dans votre immeuble ou votre quartier

Ne gênez pas la fermeture des portes de l'ascenseur et ne forcez pas leur ouverture. Si vous êtes bloqué, ne paniquez pas. Suivez les instructions affichées dans la cabine, attendez une intervention extérieure et n'essayez pas d'ouvrir les portes par vous-même. Si vous êtes à l'extérieur, ne tentez aucune manœuvre mais prévenez la société de maintenance ou votre gardien et rassurez les personnes bloquées.

Veillez à **ne pas stocker des matériaux inflammables ou autre produits dangereux** qui pourraient créer des émanations de gaz **dans votre cave.** La cave est sous votre responsabilité, au même titre que le logement.

Si vous constatez un équipement extérieur à votre logement (ampoule, porte, boîte aux lettres, etc.) détérioré, signalez-le à votre gardien.

Depuis 1998, l'OPAC de l'Oise a mis en place un enregistrement systématique des dégradations, volontaires ou non, de son patrimoine de manière à agir plus rapidement et plus efficacement.

Si vous vous absentez

Laissez à un voisin l'adresse à laquelle on peut vous joindre afin que nous puissions intervenir dans votre logement en cas de problème. Faites relever votre courrier pour éviter les mauvaises surprises.
Fermez soigneusement tous les robinets d'arrivée (eau et gaz)
et débranchez vos appareils électroménagers.

Comment entretenir votre logement et ses équipements ?

Chaudières, chauffe-bains, ventilations, etc. : faites agir le contrat global d'entretien

La révision de votre chaudière est obligatoire chaque année.

Comme pour votre voiture ou tout objet qui vous est cher, votre logement nécessite un entretien régulier pour vous donner en-tière satisfaction. Afin de vous le faciliter, l'OPAC de l'Oise met à votre disposition un contrat global d'entretien. Ce contrat vous permet de bénéficier forfaitairement* d'une visite d'entretien annuelle et de tous les dépannages des équipements suivants :

- chaudières individuelles (gaz, fioul, charbon et bois) ;
- chauffe-bain au gaz ;
- ballon électrique à accumulation ;
- robinets, flexible de douche et chasse d'eau ;
- ballon thermodynamique, chaudière hybride (électricité et gaz...) ;
- système de ventilation : ventilation mécanique individuelle ou collective, ventilation statique ;
- conduits de fumée ;
- radiateurs ;
- nettoyage des accumulateurs (une fois tous les 4 ans) ;
- joints de silicone (baignoires, éviers, lavabos…) ;
- compteurs d'eau chaude ;
- télévision : de la parabole collective jusqu'à la prise dans le logement ;
- entretien des colonnes d'eaux usées et d'eaux-vannes ;
- contrôles d'accès.

Les coordonnées des entreprises sous contrat sont affichées dans votre cage d'escalier ou peuvent être obtenues sur simple demande auprès de votre gardien ou de votre agence.

Même si vous estimez que vos équipements sont en bon état, ne vous dispensez pas de la visite d'entretien. Elle permet de régler vos appareils et de limiter les surconsommations d'énergie.
Pour limiter votre facture énergétique, si vous avez un thermostat, chauffez au plus près de 19°C. 1°C de moins dans votre logement réduira votre facture de 7 %. Pour le chauffage, une réglementation s'impose à tous les bailleurs. L'OPAC de l'Oise doit respecter l'article R 241-26 du Code de l'énergie (consultable sur le site Internet Legifrance), lequel fixe à 19°C la température de confort dans l'habitat.
Vérifiez que l'entreprise qui fait la visite d'entretien contrôle les joints d'étanchéité des baignoires et des lavabos. Relevez vos compteurs de gaz, d'eau chaude et froide, tous les mois à une date précise. Vous détecterez ainsi rapidement tout dépassement dû à une fuite ou à une surconsommation.

Savez-vous ce que coûtent les fuites ?

Un robinet qui goutte 4 l/heure = 35 m³ par an, soit 457,60 €.
Un robinet qui fuit 15 l/heure = 130 m³ par an, soit 457,60 €.
Une chasse d'eau qui fuit = 220 m³ par an, soit 774,40 €.

(Prix moyen de 3,52 € TTC le m³, sachant que ce prix varie d'une commune à l'autre.)

* Vous n'avez pas à payer directement l'intervention. Toutes ces visites sont prises en compte dans un forfait modique que vous payez mensuellement dans vos charges.

Entretien courant

Sauf ce qui est prévu dans le contrat global d'entretien, tout l'entretien courant du logement relève de votre responsabilité. Voici quelques conseils.

Murs

Papiers peints et peintures
Décollez l'ancien papier avant d'en poser un nouveau.
Nettoyez les peintures à l'eau tiède savonneuse.

Fixations
Avant de fixer des charges aux murs, vérifiez leur nature. Utilisez de préférence :
- sur les murs de maçonnerie, des fixations par chevilles et vis ;
- sur les cloisons, des fixations par crochets X (jusqu'à 15 kg) ou des chevilles à expansion (entre 15 et 30 kg).

Pour en savoir plus : retrouvez la fiche pratique « Fixations murales » à la fin de ce guide.

Sols en plastique

Nettoyez régulièrement à la serpillière avec un produit détergent dilué. évitez les solvants. N'utilisez jamais de cire.

Fenêtres

Ne percez pas vos fenêtres PVC pour y installer des tringles à rideaux, préférez des fixations collées. Si vous devez les fixer au plafond, assurez-vous auprès de votre gardien ou de votre agence qu'il n'y a aucun danger.
- Huilez les gonds et poignées.
- Vérifiez que les rainures d'égouttage et les trous d'évacuation d'eau ne sont pas bouchés.
- Nettoyez les entrées d'air sur les menuiseries.
- Ne peignez pas les joints d'étanchéité.

Vitre cassée : *faites tout de suite une déclaration à votre assureur pour que ce dégât soit pris en charge par votre assurance habitation/bris de glace.*

Balcons et terrasses

- N'utilisez pas d'eau de javel.
- Arrosez les plantes à l'intérieur de votre logement pour éviter un écoulement sur les façades.
- Ne mettez pas de linge à sécher à vos fenêtres.
- **N'installez pas d'antennes CB ou paraboliques sur votre terrasse ou votre balcon sans avoir fait une demande préalable à votre agence.**
- N'organisez pas de barbecue sur les balcons et terrasses.
- Graissez les ferrures des vélux au minimum deux fois par an.

Gouttières de pavillons : *si vous résidez en pavillon sachez que le nettoyage et le débouchage des gouttières sont à votre charge.*

■ Radiateurs

Ne placez ni meuble devant les radiateurs et convecteurs ni linge dessus. Cela empêche la diffusion de la chaleur. Dépoussiérez-les au moins une fois par an, **sans les démonter**.

■ Insectes

Utilisez des produits insecticides adaptés.
Prévenez votre gardien s'ils prolifèrent.

Lors des désinsectisations, il est indispensable que tous les logements puissent être visités, sinon la désinsectisation est inefficace. Vous devez donc faciliter l'accès à votre logement dans ce cas.

■ Systèmes d'aération

Vérifiez régulièrement qu'ils ne sont pas obstrués.
Nettoyez-les au moins deux fois par an.

■ Moisissures

Aérez régulièrement les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau.

■ Vide-ordures

Ne jetez pas de gros déchets.
Ne jetez jamais d'objet susceptible de blesser, le verre par exemple.
Emballez vos détritus et souvenez-vous qu'une cigarette mal éteinte peut mettre le feu.

■ Cave ou grenier

Vous devez en assurer la surveillance et l'entretien au même titre que votre logement.

■ Chauffe-eau électrique

Faites régler son thermostat sur 60° C pour limiter les risques d'entartrage.

■ Compteurs d'eau

Surveillez leur bon fonctionnement pour éviter les problèmes de facturation excessive.

Si vous habitez une maison, votre compteur d'eau peut-être situé dans un regard technique à l'extérieur. Pensez à le protéger avec de la laine de verre ou du polystyrène et à l'inspecter régulièrement pour contrôler tout risque de fuites, surtout après de fortes gelées. Vous êtes responsables de vos consommations d'eau y compris celles liées aux fuites…

À titre informatif, le remplacement d'un compteur d'eau coûte environ 110 €.

■ Eau vannes évacuations des toilettes

Ne jetez rien dans la cuvette de vos toilettes : couches pour bébés, serviettes hygiéniques, lingettes de nettoyage de la maison ou pour soins corporels... Les graisses qui peuvent figer doivent être mises en bouteille de verre et jetées avec les ordures ménagères ou déposées en déchetterie…

Il vous appartient d'user paisiblement de votre logement et de ses équipements.
Toute dégradation ou perte survenant pendant la durée de votre contrat est à votre charge, de même que l'entretien courant du logement et des équipements.

Comment vivre en harmonie avec votre entourage et votre environnement ?

Quelques précautions et principes simples suffisent à éviter les conflits de voisinage et à préserver votre qualité de vie.

Faites attention au bruit

Les bruits (aboiements de chiens, radio, télévision, claquements de portes, bruits de talons...) gênent, non seulement pendant la nuit, mais aussi pendant la journée.
Ne perturbez pas la tranquillité de vos voisins. Si votre propre calme est troublé, essayez d'en discuter avec les personnes concernées.

Si vous êtes victime de troubles locatifs réguliers (tapages diurnes - tapages nocturnes - nuisances olfactives, etc.), contactez votre gardien ou votre agence afin de renseigner un carnet prévention-sécurité. Les personnes indélicates se verront souligner les obligations liées au contrat de location. Des mises en demeure pourront également être adressées aux fauteurs de troubles qui se verront assigner en justice s'ils ne respectent pas leurs obligations en vue de la résiliation de leur bail pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

Savez-vous que le bruit est de plus en plus mal supporté ?

Le bruit constitue une véritable nuisance. Des plaintes concernant le bruit peuvent entraîner la confiscation de l'objet qui a servi à commettre l'infraction et une amende prévue pour les contraventions de 3e classe (68 € minorée 45 € - majorée 180 €).

Et aussi
Bien vivre ensemble, c'est participer à la vie de l'immeuble en s'intéressant aux informations qui vous sont transmises. Vous recevrez périodiquement *Ensemble*, le journal des résidants de l'OPAC de l'Oise ainsi que la lettre d'information de votre agence. Retrouvez également des actualités et informations pratiques sur www.opacoise.fr

Vous faites des travaux ou vous faites la fête...

Prévenez vos voisins si vous envisagez d'effectuer des travaux dans votre logement ou d'inviter des amis. Ils n'en seront que plus compréhensifs.

Respectez le travail du personnel de l'OPAC de l'Oise

Les salariés de l'OPAC de l'Oise sont en charge d'une mission de service public. Ils sont donc protégés par la loi. Ils représentent le bailleur et doivent donc être respectés

La loi punit de 2 années d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende la menace de commettre un crime ou un délit à l'encontre d'un salarié de l'OPAC de l'Oise, exerçant ses fonctions. Cette peine est portée à 5 années d'emprisonnement et à 75 000 € d'amende lorsqu'il s'agit d'une menace de mort ou d'une menace d'atteinte aux biens dangereuse pour les personnes.

Les violences commises sur une personne exerçant des fonctions de gardiennage d'immeubles, sont punies de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

Toutes ces dispositions sont également applicables en cas de menace proférée et du fait de ces mêmes fonctions aux personnes vivant habituellement au domicile du salarié.
L'OPAC de l'Oise peut également engager une procédure de résiliation de bail en vue de l'expulsion des locataires responsables des faits.

Conservez un environnement propre et agréable

Vous ne devez pas occuper les emplacements de parking de vos voisins et des personnes à mobilité réduite. N'occupez pas non plus ceux qui sont interdits au stationnement, cela peut gêner une intervention des services de sécurité ou d'entretien. Rangez les deux-roues et les poussettes dans les locaux prévus à cet effet. Ne faites pas la réparation et l'entretien de vos deux-roues dans les halls d'entrées, sur les paliers, dans les caves… Les places de stationnement devant vos immeubles ne sont pas des garages de plein-air ! évitez la mécanique au pied de vos immeubles, n'abandonnez pas de voitures en panne sur les parkings.

Surveillez vos enfants

Vous n'appréciez sûrement pas que d'autres personnes interviennent au sujet des faits et gestes de vos enfants. Alors surveillez leur comportement !
Assurez-vous qu'ils ne commettent aucune imprudence qui mette en péril leur sécurité ou celle des habitants du quartier, vérifiez qu'ils ne dégradent rien. **Vous êtes financièrement responsable de leurs comportements.**

Prenez soin de vos animaux domestiques

La vie en collectivité pour les animaux n'est pas toujours facile. Avec votre animal préféré, respectez certaines règles :

- sortez-le toujours en laisse, pour éviter qu'il ne fasse peur ou bouscule vos voisins. De plus, en immeuble, il risque fort de trouver la porte fermée en descendant avant vous et de faire ses besoins dans le hall d'entrée ;
- sortez-le régulièrement sinon il risque de hurler à la mort sur votre balcon et cela ne sera probablement pas apprécié de tous... le balcon n'est pas un chenil !

Cette liste n'est pas exhaustive, rappelez-vous qu'avoir un animal (chien, chat...) implique des responsabilités et notamment celles de ne pas gêner vos voisins et de prendre soin de votre animal.
L'OPAC de l'Oise pourra éventuellement recourir à la voie judiciaire pour contraindre le locataire à se séparer d'un animal qui troublerait la tranquillité, la sécurité ou l'hygiène de l'immeuble.

Les chiens d'attaque et de défense

La loi du 20 juin 2008 introduit une classification de certains chiens en deux catégories : les chiens d'attaque (1re catégorie) et les chiens de garde et de défense (2e catégorie) et renforce les obligations des propriétaires.
Les chiens de 1re catégorie sont interdits dans les immeubles de l'OPAC de l'Oise. Les chiens de 2e catégories sont tolérés mais ils doivent être impérativement muselés et tenus en laisse par une personne majeure dans les parties communes et aux abords des immeubles.

Vous êtes responsable de votre cadre de vie :
les dégradations que vous provoquez vous sont imputables.

SI VOTRE SITUATION é VOLUE

Vous venez de signer un contrat de location avec l'OPAC de l'Oise.
Ce document formalise l'engagement des deux parties qui sont désormais liées juridiquement.
Cela oblige au respect de certaines règles.

Quelles démarches effectuer ?

Une nouvelle personne arrive

Mariage / Pacs

Fournissez un justificatif de l'acte de mariage ou de la conclusion du Pacs à votre agence. Votre conjoint devient lui aussi titulaire du contrat de location. L'OPAC de l'Oise vous fera parvenir un avenant à votre contrat de location.

Concubinage

Contactez votre agence qui étudiera avec vous votre nouvelle situation.

Naissance ou adoption

Adressez une copie du livret de famille ou un acte de naissance à votre agence. Si vous bénéficiez d'une aide personnalisée au logement, nous vérifierons qu'elle a bien été adaptée à votre nouvelle situation familiale.
Indiquez-nous également si vous souhaitez changer de logement : nous ferons notre possible pour satisfaire votre demande.

Hébergement

L'hébergement temporaire est toléré à condition que l'arrivée d'une personne ne trouble pas le voisinage. Par ailleurs, cette personne n'a aucun droit sur le logement.

Une personne s'en va

Divorce

Informez rapidement votre agence qui vous expliquera quelles seront les démarches à suivre en fonction de la situation de votre couple et de la ou des personnes titulaires du bail et des éventuelles décisions de justice.

■ Décès du titulaire du bail

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter.

- **Le titulaire est seul occupant :** les proches informent l'agence du décès et prennent toutes les dispositions nécessaires pour restituer au plus vite le logement et éviter ainsi d'avoir à payer le loyer du mois suivant.

- **D'autres occupants vivent dans le logement et souhaitent le conserver.**

  Ils doivent se rapprocher de leur agence avec les documents suivants :
  - un certificat de décès (délivré en mairie) ;
  - une attestation mentionnant qu'ils sont conjoints, concubins, ascendants, descendants de la personne décédée ou encore personne à charge depuis plus d'un an dans le logement ;
  - pour chaque personne du foyer un justificatif qui stipule qu'il occupe le logement depuis plus d'un an à l'exception du conjoint et du partenaire lié au locataire par un Pacs.

  Pour pouvoir rester dans le logement, il est nécessaire que les occupants du logement répondent aux conditions d'attribution d'un logement Hlm : respect des plafonds de ressources, adéquation entre la taille du logement et la composition familiale sauf cas limitativement prévus par la réglementation.

- **Deux personnes sont titulaires :** un avenant au contrat sera établi par votre agence au bénéfice de la personne restante.

Vous ne pouvez en aucun cas transmettre, de votre propre initiative, votre logement à une tierce personne.

■ Revenus modifiés

Si le niveau de vos ressources est modifié (chômage, naissance, séparation...), avertissez rapidement votre agence. Elle étudiera les solutions adaptées à vos éventuelles difficultés.

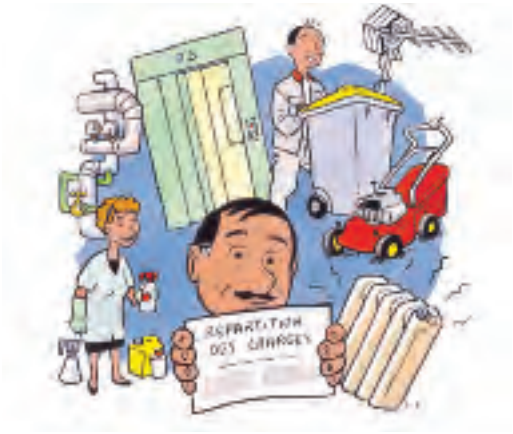
Lorsqu'il y a paiement d'un Supplément de loyer de solidarité (Sls) : contactez le service gestion locative au siège de l'OPAC de l'Oise au ***03 44 79 50 23.***

La révision du montant de votre Sls est prise en compte ***le mois qui suit*** *la réception, par l'OPAC de l'Oise, de la justification de la modification de vos revenus ou de votre situation familiale. Il n'y a pas d'effet rétroactif.*

N'oubliez pas

Signalez à votre agence et à la Caisse d'allocations familiales tout changement dans votre situation familiale ou professionnelle.
Vos besoins en matière de logement peuvent évoluer ainsi que le montant des aides auxquelles vous avez droit.

LOYER ET CHARGES



Le logement dans lequel vous venez d'emménager est un logement Hlm.
à ce titre, il est soumis à certaines règles édictées par l'é tat concernant son confort et son coût.

Chaque mois qu'aurez-vous à payer ?

Le loyer

Les Oph, Offices publics de l'habitat sont des établissements publics. Le loyer représente la contrepartie à payer pour la mise à disposition de votre logement.

Lors de la mise en location d'un groupe de logements, un arrêté ministériel fixe le montant maximum (plafond) des loyers Hlm. Les loyers Hlm, contrairement à ceux du privé, sont donc plafonnés.

Chaque année, le Conseil d'administration de notre organisme peut voter une hausse des loyers dans le respect des dispositions de l'article L 442-1 et suivants du Cch.

Que finance votre loyer ?

- Le remboursement des emprunts faits par l'OPAC de l'Oise pour acheter le terrain et construire le logement.
- Les dépenses de gestion et d'entretien non comprises dans les charges.
- Les grosses réparations.
- Les impôts et taxes supportés par l'OPAC de l'Oise.

Les provisions pour charges locatives

Les charges locatives concernent des dépenses de services que l'OPAC de l'Oise rend aux résidants. Elles varient en fonction de l'immeuble.

à quoi correspondent-elles ?

- Les consommations individuelles en eau.
- Les consommations liées aux parties communes (minuteries, ascenseurs, éclairage...).
- L'entretien de certains équipements privatifs (chauffe-eau, chaudière, robinetterie...).
- L'entretien des parties communes et gardiennage...

Pour connaître le détail de ces charges, reportez-vous au tableau joint à ce livret.

Comment les payez-vous ?

Les charges font l'objet de provisions mensuelles étalées sur l'année. Elles sont revues une fois par an et font l'objet d'une **régularisation**. Les dépenses réelles sont alors comparées au total des provisions demandées.

à l'occasion de la régularisation, l'OPAC de l'Oise vous rendra un excédent au titre des charges de l'année précédente ou vous demandera un paiement complémentaire.

Les charges sont des prévisions de consommation revues une fois par an : une estimation de la consommation moyenne par famille.

Autres dépenses liées au logement

Le Supplément de loyer de solidarité (Sls)

Le Supplément de loyer de solidarité (Sls) **ne s'applique qu'aux familles dont les revenus dépassent les plafonds de ressources fixés chaque année par l'é tat.**
Lors de votre emménagement, vos revenus ne doivent pas dépasser ces plafonds.

Si, au cours de la période de location, votre situation financière s'améliore et vous amène à dépasser ce plafond, vous pouvez néanmoins continuer à bénéficier dans les conditions fixées par la réglementation de votre logement en contrepartie du paiement d'un Supplément de loyer de solidarité (Sls).

Conformément à la loi et afin de connaître la situation de ses résidants, l'OPAC de l'Oise réalise chaque année une enquête "ressources et situation des occupants".
Cette enquête est obligatoire, répondez-y avec exactitude en fournissant les pièces demandées. Cela nous permettra de calculer si vous êtes redevable du Sls.
Sans réponse de votre part, nous vous appliquerons, comme la loi l'exige, un supplément de loyer au taux maximum. Enfin, lorsque votre situation sera régularisée, vous devez vous acquitter d'une indemnité de 25 € pour frais de dossier.

Le dépôt de garantie

Il est payé **une seule fois**, à l'entrée dans les lieux. Il représente un mois de loyer. Il vous sera reversé dans un délai de 2 mois après votre départ. Ce délai est ramené à 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Seront déduits de votre dépôt de garantie les éventuels indemnités de réparations locatives à réaliser dans votre logement, ainsi que les provisions de charges et les loyers restant dus. Il ne produit pas d'intérêt.

Des travaux pour réaliser des économies d'énergies

Depuis 2009, l'OPAC de l'Oise s'est engagé dans une démarche environnementale. La charte pour l'environnement concilie respect de l'environnement et maîtrise des charges.
L'office s'est fixé des objectifs de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments les moins performants, ce qui se traduit pour les locataires de ces immeubles par une réduction des charges liées à l'énergie.

Pour favoriser la réalisation de ces travaux, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite loi Molle de 2009 permet aux bailleurs sociaux de demander aux locataires concernés une contribution plafonnée à 50 % de l'économie de charges.

Les Accords collectifs de locataires

à la demande des locataires d'un immeuble ou sur proposition du bailleur,
il peut être envisagé d'engager des travaux visant, entre autres,
à l'amélioration et l'entretien des logements et parties communes.
Une consultation est alors engagée auprès des locataires conformément à l'article 42
de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.
Si l'accord est conclu, les travaux prévus sont réalisés et conformément aux termes
de l'accord, apparaît sur l'avis d'échéance une ligne « Accord collectif de locataires »
et à ce titre le montant mensuel correspondant.

Comment effectuer vos règlements ?

L'avis d'échéance

Chaque mois, vous recevez un avis d'échéance qui fait apparaître le montant du loyer et des provisions pour charges de tous les locaux loués : logement, jardin, garage...

Votre agence reste à votre disposition pour vous fournir tout complément d'information.

Vos références sont le numéro de locataire et le numéro de bail. Veuillez les rappeler dans toute correspondance et lorsque vous contactez nos services.

Si vous bénéficiez d'un plan d'apurement, cela figure dans cet espace. Votre avis d'échéance ne tenant pas compte de votre plan d'apurement, le message suivant apparaît : « n'oubliez pas de régler le montant mensuel de votre plan d'apurement par un paiement séparé en rappelant votre référence ».

Détail du montant du mois.

Ici apparaît votre numéro de compte bancaire. Attention ! Pour votre premier paiement par TIPS€ PA ou en cas de modification de vos références bancaires, n'oubliez pas de joindre un RIB Relevé d'Identité Bancaire au format BIC (Bank Identifer Code) et IBAN (International Bank Account Number).

Vous devez renvoyer votre TIPS€ PA, daté et signé dans l'enveloppe qui est fournie à cet effet, sans oublier de l'affranchir.

Datez et signez votre TIPS€ PA dans ce cadre.

Période d'occupation.

Le montant du mois est égal à la somme de la colonne 1 moins la somme de la colonne 2. Le résultat s'inscrit dans l'une ou l'autre colonne selon que vous êtes créditeur ou débiteur.

Le solde antérieur fait apparaître un éventuel retard de paiement ou un crédit. **Toute dette doit faire l'objet d'un règlement séparé.**

Ce rectangle rose récapitule la situation de votre compte.

Espace réservé aux messages de l'OPAC de l'Oise que nous vous invitons à lire attentivement.

Attention
Le montant figurant sur le TIPS€ PA ne tient pas compte de votre solde antérieur. **Ce dernier est à régler séparément.**

OPAC DE L'OISE

9, avenue du Beauvaisis
BP 80616
60016 BEAUVAIS CEDEX

VOTRE AGENCE :
COMPIÈGNE ROYALLIEU
Tél. : 03 44 30 66 67

AVIS D'ÉCHÉANCE
COMPIÈGNE, LE : 30 juillet 2021
NE POUVANT TENIR LIEU DE QUITTANCE

VOTRE RÉFÉRENCE : xxxxxxxx / xxxxxxx
À RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE ET RÈGLEMENT

N'OUBLIEZ PAS DE RÉGLER LE MONTANT MENSUEL DE VOTRE PLAN D'APUREMENT PAR UN PAIEMENT SÉPARÉ EN RAPPELANT VOTRE RÉFÉRENCE

M. DUPONT
MME DUPONT
rue Edouard Branly
Bât. A - Porte O
Logement : 0218
60200 COMPIÈGNE

LOCAL : XXXX X X XX

DU 01/08/2021
AU 31/08/2021

	VOUS DEVEZ	À VOTRE CRÉDIT
LOYER LOGEMENT 000000	000.00	
TVA AU TAUX DE 20 % 000000	000.00	
PROVISION CHARGES 000000	000.00	
AIDE PERS. AU LOGT		000.00
MONTANT DU MOIS TTC	000.00	
SOLDE ANTÉRIEUR TTC	000.00	

Montant du loyer logement légal maximum autorisé en 2020 : 000.00

VOUS DEVEZ : **0 000.00**
À PAYER AVANT LE 05/09/2021

XXXX

Le règlement

Le loyer et les charges sont payables à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé : par exemple, le 5 février au plus tard pour payer le loyer du mois de janvier.

Plusieurs moyens de paiement sont à votre disposition.

■ Le prélèvement automatique
Si vous optez pour le prélèvement automatique, simple et gratuit, le 5 de chaque mois, le montant du mois figurant sur votre avis d'échéance est débité de votre compte bancaire, cela peut également être le 10 ou le 15 du mois sur justificatifs.

■ Le Titre interbancaire de paiement (Tip) S€ PA
Au bas de votre avis d'échéance vous disposez d'un Tip. Pour payer, c'est simple : il vous suffit de dater, de signer le Tip, de le glisser dans l'enveloppe qui vous est fournie à cet effet.
N'oubliez pas d'affranchir votre enveloppe.
Votre Tip doit être accompagné d'un Rib (Relevé d'identité bancaire) au format Bic (Bank identifer code) et Iban (International bank account number) :
- si vous n'avez jamais réglé par Tip ;
- si vos références bancaires ont changé.

■ L'encaissement des loyers par votre gardien
Votre gardien tient régulièrement des permanences. Vous pouvez lui remettre le règlement de votre loyer **par chèque et par Tip uniquement.**
Une information précise sur ces jours et heures de permanences vous est transmise chaque mois par voie d'affichage dans les cages d'escalier.

■ Le chèque
Libellez votre chèque à l'ordre de l'OPAC de l'Oise.

Dans ce cas, envoyez le Tip **non signé** *figurant au bas de votre avis d'échéance avec votre règlement à :*
OPAC de l'Oise - Service comptabilité clients - 9, avenue du Beauvaisis
BP 80616 - 60016 Beauvais cedex

■ Le terminal de paiement par carte bancaire à l'accueil de votre agence
Ce moyen de paiement est rapide, sûr et sécurisé. Vous pouvez régler votre loyer et / ou vos charges en toute simplicité. Cet appareil vous propose même le paiement sans contact pour les petites sommes.

■ La carte bancaire par Internet
Sur le site Internet www.opacoise.fr, dans la rubrique espace locataire, il vous faut créer un compte avec une adresse e-mail et un mot de passe.

■ La carte bancaire par téléphone
Vous pouvez payer par téléphone avec votre carte bancaire en contactant le service comptabilité-clients de l'OPAC de l'Oise. Sûr et sécurisé, ce service est disponible du lundi au vendredi de 9h à 11h30 et de 14h à 16h30. Il vous suffit de composer le 0801 902 187.
Ce numéro vert est gratuit depuis un fixe.

■ Eficash
Le service Eficash, s'utilise avec le code-barres apposé sur votre avis d'échéance, ce service vous coûte entre 4 et 6 € et vous devez le régler directement auprès de La Poste.

PENSEZ - Y !

Le prélèvement automatique est le mode de règlement le plus simple pour payer votre loyer.

Quelles sont les aides dont vous pouvez bénéficier ?

L'aide au logement

Vous pouvez bénéficier, par l'intermédiaire de la Caf (Caisse d'allocations familiales), ou de la Msa (Mutualité sociale agricole) si vous dépendez du régime agricole, de l'Apl (Aide personnalisée au logement) pour les logements conventionnés ou de l'Al (Allocation logement) pour les logements non-conventionnés.

Les demandes sont examinées par la Caf ou la Msa, en fonction du montant de vos ressources, de la composition de la famille, du montant du loyer principal et de la zone géographique.

Dans tous les cas, l'Apl et l'Al sont versées à l'OPAC de l'Oise qui les déduit du montant de votre loyer.

L'Apl et l'Al ne sont pas cumulables.

Lors de la confirmation de l'attribution de votre logement, la chargée de clientèle vous remet un formulaire à compléter qui sera transmis à la Caf. Au besoin, la chargée de clientèle pourra vous aider à le compléter.

Ne tardez pas, car vous perdriez une partie de vos droits, l'Apl n'est pas rétroactive.

En dehors de ces aides au logement, il existe d'autres aides.
Renseignez-vous auprès de votre caisse pour :
- les allocations familiales ;
- l'allocation jeune enfant ;
- le Rsa (le Revenu de solidarité active) ;
- l'Api (Allocation de parent isolé) ;
- l'Aah (l'Allocation aux adultes handicapés) ;
- ...

Que faire en cas de difficultés pour payer votre loyer ?

Devancez les situations difficiles

Vous savez que des dépenses imprévues vont arriver qui rendront difficile le règlement du loyer. **N'attendez pas**, cela vous évitera de tomber dans la "spirale de l'endettement".

Prévenez rapidement votre agence

Prévenez-nous à temps : **une petite dette trouve toujours une solution.**

Prenez contact avec votre chargée de clientèle en agence.
Elle étudiera avec vous, en fonction de votre situation, les possibilités d'étalement de votre dette. Elle assure des permanences sur rendez-vous. Renseignez-vous auprès de votre agence. Ne laissez pas une dette s'aggraver. Le non-paiement du loyer vous exposerait à des poursuites graves pouvant aller jusqu'à la résiliation de votre bail.

Après 3 mois d'impayés : le versement par la Caf de l'Apl risque d'être suspendu, *ce qui alourdit le montant de votre dette. Il est donc très important de prendre rapidement contact avec votre agence afin d'éviter la suspension du versement de votre aide au logement.*

VOTRE Dé PART

L'acte de congé équivaut à une résiliation du contrat.
On ne peut donc pas donner un congé à la légère et on ne peut pas revenir dessus.

Comment donner votre congé ?

Le préavis

Le préavis est de **3 mois.**
Il peut être réduit à **2 mois** si vous bénéficiez d'un logement dans un autre organisme Hlm.
Il est réduit à **1 mois**, dans les cas suivants, sur justificatifs :

- mutation professionnelle ;
- perte d'emploi ;
- nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- si l'état de santé du locataire justifie un changement de domicile constaté par un certificat médical ;
- si le locataire bénéficie du Rsa ou de l'Aah au moment du congé ;
- obtention d'un premier emploi ;
- logement situé en zone tendue.

Il vous faut justifier de ces situations exceptionnelles au moment où vous donnez votre congé. Après, cela n'a plus d'effet.

Pendant la durée de votre préavis, vous devrez permettre à toute personne munie d'un « bon de visite » délivré par l'OPAC de l'Oise de visiter votre appartement.

Pendant la période de préavis, vous restez redevable du paiement des loyers et charges et vous devez rester assuré.

La lettre de congé

La lettre de congé doit être établie et signée par le ou les titulaires du bail. Adressez-la en recommandé avec accusé de réception ou remettez-la à votre agence qui vous donnera un reçu. Le délai de préavis commence à courir **lors de la date de réception de votre courrier** par l'OPAC de l'Oise.

*La lettre de congé est à envoyer à votre **agence** pour un traitement rapide et efficace et non au siège de l'organisme qui serait obligé de la retourner dans les bureaux de l'agence dont vous dépendez. Précisez et justifiez si vous souhaitez bénéficier d'une réduction de votre préavis.*

Une lettre de congé type vous est fournie à la fin de ce livret dans les fiches pratiques.

Que faire avant le départ ?

La visite-conseil

La visite-conseil vous est proposée à titre **informatif.**

Elle ne laisse en rien présupposer de l'état des lieux qui suivra et n'engage aucunement l'OPAC de l'Oise.

La **visite-conseil est gratuite.** Elle vous permet de constater avec votre gardien, gardien gérant ou chargé d'entretien l'état de votre logement, cave et garage et les réparations qui devront être effectuées avant votre départ. Vous êtes ainsi à même de réaliser vous-même les travaux ou de faire appel à une entreprise de votre choix.
Cela vous permet de réduire ou d'annuler les indemnités de réparations locatives que nous serions censés vous facturer.

Dans le cas où vous souhaitez changer de logement tout en restant locataire de l'OPAC de l'Oise, la visite-conseil est obligatoire.

L'état des lieux

C'est un document contractuel. Il sert de base au calcul du montant des indemnités de réparations locatives.

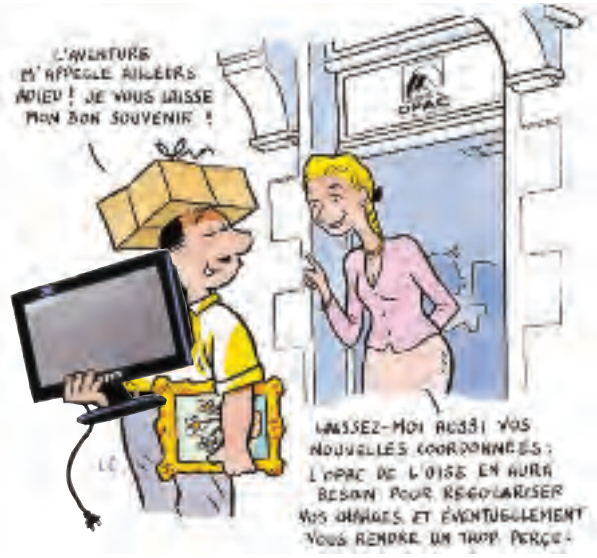
L'état des lieux doit être effectué à votre départ, logement, cave, jardin et garage entièrement vidés. Il est réalisé sur une tablette numérique et vous a été envoyé par e-mail. **C'est un document très important.** Il est fait et signé électroniquement par un représentant de l'OPAC de l'Oise et vous-même. Il est ensuite comparé à l'état des lieux d'entrée dans votre logement afin d'évaluer le montant des indemnités qui correspond à l'entretien et aux réparations locatives éventuellement à votre charge.

Lors de l'état des lieux, vous devrez remettre l'ensemble des clefs en votre possession : celles du logement, de la boîte aux lettres et éventuellement du parking, du garage et de la cave.

Les locaux doivent être propres. Dans le cas contraire, nous serions obligés de vous facturer l'intervention d'une entreprise de nettoyage.

Comment votre compte sera-t-il soldé ?

Votre départ ne signifie pas que votre compte est arrêté définitivement. L'OPAC de l'Oise pourra vous réclamer des loyers et charges impayés et d'éventuelles indemnités de réparations locatives. Le dépôt de garantie est restitué dans un délai de 2 mois, déductions faites des sommes restant dues au bailleur et du montant des réparations locatives le cas échéant. Ce délai est ramené à 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.



Nous sommes souvent obligés de facturer aux locataires partants le remplacement de papiers peints ou de revêtements de sols mal entretenus ou abîmés. Veillez donc à ce que ceux-ci soient en bon état lors de votre départ de façon à vous éviter une imputation au titre des indemnités de réparations locatives.

La clôture d'un compte prend environ un an. En effet, lors d'un départ, vous restez redevable de la régularisation des charges de l'année en cours qui se fait au 2e semestre de l'année suivante.

Pensez à nous communiquer votre nouvelle adresse

N'oubliez pas de nous communiquer vos nouvelles coordonnées,
de manière à ce que nous puissions, si c'est le cas,
vous remboursez des sommes dues au titre de la régularisation des charges.

NOTES PERSONNELLES

Cet espace vous est réservé afin que vous notiez dans le livret vos remarques complémentaires. Utilisez-le, l'ensemble des informations concernant votre logement sera ainsi regroupé : fini les feuilles volantes que l'on égare !

Glissez ici :

- Garantie de votre logement
- En cas de déménagement
- Réaliser des économies d'énergie et d'eau
- Charges récupérables : nature des dépenses, répartition
- Liste des charges récupérables
- Fixations murales
- Liste des réparations locatives
- Les essentiels locataire
- Coefficients de vétusté
- Visite-conseil
- Lettre de congé

- Votre contrat de location
- Les fiches :
  « A qui vous adresser ... »
  « Les fournisseurs d'électricité et/ou de gaz naturel »

Nom :

Prénom :

Adresse :

Référence du logement :
(A rappeler dans toute correspondance)

Votre antenne	Votre gardien	En cas d'urgence
		Samu : tél. 15
		Police : tél. 17
		Pompiers : tél. 18

Votre assureur	Votre n° de contrat d'assurance

GARANTIE DE VOTRE LOGEMENT

Garanties et responsabilités

■ **La garantie de parfait achèvement** a une durée d'un an à compter de la réception des travaux. Elle pèse essentiellement sur l'entrepreneur et est indépendante de toute notion de responsabilité. Votre logement est sous garantie. Cette garantie couvre l'ensemble des désordres qui pourrait intervenir durant la première année. N'hésitez pas à contacter votre agence qui effectuera un constat afin d'actionner cette garantie si nécessaire.

Durant l'année de garantie du logement, l'OPAC de l'Oise vient vérifier et lever les réserves du logement à deux reprises, 2 mois et 11 mois après la mise en location. Vous en serez informé par courrier.

■ **La garantie de bon fonctionnement** a une durée de deux ans à compter de la réception des travaux. Elle concerne les éléments d'équipements dissociables de l'ouvrage, que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction. Ex. : robinets, convecteurs, interrupteurs, etc.

■ **La garantie décennale** a une durée de dix ans à compter de la réception des travaux. Elle concerne les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements qui en sont indissociables ou les rendent impropres à leur destination (toitures, murs porteurs, fondations...).

À savoir

- Un représentant de l'OPAC de l'Oise viendra vérifier l'état du logement la 9e année. Durant cette visite, il effectuera un diagnostic complet de l'ouvrage.
- En cas de problème, référez-vous en premier lieu à votre agence qui enverra quelqu'un pour constater les dégâts sur place et qui transférera l'information aux services compétents.

OPAC DE L'OISE

En Cas dE déménagEmEnt

À qui dois-je communiquer ma nouvelle adresse ?

Vous devez communiquer vos nouvelles coordonnées à l'ensemble des organismes sociaux, prestataires de services, institutions qui sont en contact avec vous dans votre vie quotidienne.

Commencez à les informer de votre changement d'adresse au moins quinze jours avant votre déménagement. Adressez un courrier, consultez les sites Internet, téléphonez ou déplacez-vous !

Important !
Pour effectuer ces démarches, ayez vos numéros d'adhérent ou de client, ou encore vos factures avec vous.

Ci-après 12 informations pratiques pour vous aider dans vos démarches administratives.

OPAC DE L'OISE

1) ma Caf

Caisse d'allocations familiales (Caf) ou Mutualité sociale agricole (Msa).

■ **Renseignez-vous** auprès de la Caisse d'allocations familiales ou de la caisse de la Msa afin de savoir si vous devez en changer.

■ **Apl**

Dès l'acceptation du nouveau logement, adressez-vous à l'OPAC de l'Oise afin de remplir votre dossier Apl et de continuer à bénéficier des allocations sans perdre de temps. Rassemblez les documents nécessaires à la constitution du dossier et l'OPAC de l'Oise se chargera de transmettre votre dossier à la Caf.

2) ma santé

■ **Sécurité sociale**

Contactez votre ancien centre afin de connaître le centre dont vous dépendrez avec votre nouvelle adresse. Si vous ne changez pas de quartier, votre centre ne changera pas.

■ **Complémentaire santé**

Informez-la de vos nouvelles coordonnées.

■ **Informez vos différents médecins de votre déménagement**

Demandez-leur, si cela est nécessaire, de vous conseiller un confrère proche de votre futur domicile.

3) mes revenus

■ **Informez votre employeur**

Donnez votre nouvelle adresse à votre employeur et demandez-lui si votre convention collective prévoit un congé à l'occasion d'un déménagement.

■ **Pôle Emploi**

Précisez-leur votre nouvelle adresse.

■ **Caisse de retraite**

Conservez toujours vos justificatifs de points de retraite (bulletins de salaires notamment).

4) mes enfants

Dans le cas où je suis relogé dans un nouveau quartier ou une nouvelle ville :

■ **Crèche, assistantes maternelles**

Renseignez-vous auprès de la mairie, pour connaître les adresses, les horaires et le fonctionnement des structures d'accueil dans votre quartier.

■ **Inscription en école maternelle ou primaire**

Adressez-vous à la mairie, muni du livret de famille.

Si vous déménagez en cours d'année scolaire et si vous souhaitez que vos enfants restent dans le même établissement, vous devez en demander l'autorisation à la mairie.

■ **Pour le collège ou le lycée**

Contactez l'établissement.

5) Mon courrier

Demandez la réexpédition de votre courrier !

Quelques jours avant votre départ, déplacez-vous à la Poste afin de remplir le bordereau de réexpédition de votre courrier. Vous pouvez faire cette démarche en ligne également.

Le changement d'adresse est nominatif et l'ensemble des personnes souhaitant en bénéficier devront signer le bordereau de réexpédition et présenter une carte d'identité.

Le service de réexpédition est payant et peut être souscrit pour une période de six à douze mois.

6) Mes prestataires de services

■ **Électricité, gaz**

Contactez le fournisseur d'électricité ou de gaz de votre choix (cf. fiche "Les fournisseurs d'électricité et de gaz") pour être raccordé dès votre installation.

■ **Eau**

Contactez votre prestataire actuel. Il vous indiquera les démarches à entreprendre.

Renseignez-vous également pour votre nouveau domicile.

■ **Téléphone fixe et / ou portable**

Contactez votre opérateur téléphonique, muni de votre dernière facture téléphonique.

Renseignez-vous pour savoir si vous pouvez conserver votre numéro de téléphone.

Attention, ce service est payant pour les télé-

phones fixes. Renseignez vous pour les téléphones portables.
Profitez de votre déménagement pour faire le point avec votre opérateur des services dont vous avez besoin (liste rouge, présentation du numéro, réductions selon votre consommation et le nombre d'appareils dans la famille…).

Internet
(par téléphone, box, fibre, smartphone)
Adressez-vous à votre opérateur.
Avant de prendre un nouvel abonnement, étudiez les offres des concurrents.

7) mes abonnements

Chaînes de télévision payantes
Contactez le service abonnement.

Journaux, magazines
Contactez les services abonnement.
Communiquez votre nouvelle adresse à tous les organismes qui vous envoient des documents (presse, associations).

Organismes de crédit
Faites leur part de votre nouvelle adresse.

8) mes papiers

Vous devez également faire modifier votre **carte d'électeur** à la mairie pour voter dans votre quartier et élire les personnes qui vous représenteront. Rendez-vous à la mairie, muni d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

Pour **la carte d'identité, le passeport et le permis de conduire,** si vous souhaitez effectuer le changement d'adresse, sachez que vous devrez présenter deux justificatifs de domicile.

Si vous êtes de nationalité étrangère pour votre **titre de séjour** (carte de résident, carte de séjour…) et votre **autorisation de travail,** adressez-vous à la préfecture, sous-préfecture ou mairie.

9) ma voiture

Assurance automobile
Signalez votre nouvelle adresse à votre assureur. Et si vous bénéficiez d'un parking fermé dans votre nouveau logement, signalez-le. Ces informations sont importantes pour calculer le nouveau montant de votre assurance.

L'inscription du changement d'adresse est obligatoire sur la **carte grise**. Il faut le signaler à la préfecture dans un délai d'un mois au maximum (sous peine d'amende).

10) mes impôts

Impôt sur le revenu, taxe d'habitation et redevance : vous devez communiquer votre changement d'adresse.

Prévenez le centre des impôts et la trésorerie par courrier ou par Internet.

11) ma banque

Pour plus de commodité, vous devrez peut-être changer d'agence. Munissez-vous pour cela de vos numéros de compte.

12) ma vie familiale et sociale

Votre famille, vos amis
Listez les membres de votre famille et vos amis à qui vous voulez envoyer vos nouvelles coordonnées, et adressez-leur quelques mots sympathiques.

Les commerçants et services locaux
Pensez à rendre vos cartes de bibliothèque, de pressing...
Récupérez les éventuelles cautions versées.
Soldez vos cartes de fidélité (points-cadeaux, …).

Les clubs et associations
Informez les associations dont vous faites partie de votre changement de domicile.
Il existe peut-être une association du même type, proche de votre futur logement, renseignez-vous…

Quels documents administratifs archiver ?

À vie

- Actes de propriété et actes notariés
- Actes de reconnaissance d'enfants naturels
- Bulletins d'allocations chômage
- Bulletins de salaires
- Carnet de santé
- Certificats et contrats de travail
- Contrat de mariage
- Diplômes
- Donations
- Dossiers médicaux
- Jugement de divorce
- Livret de famille
- Livret militaire
- Relevés des points de retraite
- Titres de pensions civiles et militaires

30 ans

- Dossiers de remboursements de sinistres
- Frais de séjours en hôpital
- Factures des entrepreneurs et des constructeurs
- Permis de construire
- Procès-verbaux des assemblées générales
- Reconnaissances de dettes entre particuliers
- Relevés des charges de copropriété

10 ans

- Bordereaux de versements en liquide, ordres de virements
- Relevés de comptes bancaires ou postaux
- Talons de chéquiers

5 ans

- Avis d'échéance et justificatifs de paiement des contrats d'assurance-vie
- Baux résiliés, états des lieux et quittance de loyer
- Factures d'électricité et de gaz

3 ans

- Justificatifs de paiement des salaires (employés de maison), des rentes viagères, des pensions alimentaires
- Justificatifs d'impôts sur le revenu (ex. conservez jusqu'au 31 décembre 2024 les impôts réglés en 2021)
- Justificatifs de paiement des cotisations de sécurité sociale et de retraite (pour les artisans et les commerçants)
- Redevance télévision

2 ans

- Bordereaux de versements des allocations familiales
- Contrats d'assurance et avis de réception de résiliation des contrats
- Doubles des lettres recommandées
- Factures d'eau
- Quittances de primes d'assurance (hors assurance-vie)
- Remboursements de la sécurité sociale

1 an

- Factures de téléphone, de ramonage, de déménagement
- Notes de frais, d'hôtels ou de restaurants
- Récépissés des envois en recommandé

Réaliser des économies d'énergie et d'eau

Chauffage

Pour ma santé, mon portefeuille et l'environnement, 19-20 °C le jour dans les pièces à vivre et 16-17 °C la nuit dans les chambres sont largement suffisants. Avant de pousser le bouton du programmateur, je pense d'abord à me couvrir un peu plus. 1 °C de moins chez soi, c'est 5 % à 10 % de consommation en moins. Avec le thermostat, **je module donc le chauffage** en fonction des pièces de la maison et des moments de la journée :

- **le matin**, je baisse le chauffage dans les chambres ;
- je baisse le chauffage **lorsque je sors** de chez moi ;
- **le soir,** je ferme mes rideaux et volets afin de conserver la chaleur dans la maison ;
- **la nuit,** je baisse le chauffage dans les pièces à vivre.

Eau chaude et eau froide

Je préfère la douche au bain : une douche de 5 minutes consomme 50 litres d'eau en moyenne, un bain consomme 150 à 250 litres.

Je coupe l'eau quand je me brosse les dents, et j'utilise un verre pour me rincer (12 litres par minute si je laisse couler l'eau, moins d'un litre si j'utilise un verre).

Je consomme l'eau du robinet qui est parfaitement potable et coûte 100 à 300 fois moins cher que l'eau en bouteille.

Si j'ai un chauffe-eau électrique, je le programme pour qu'il fonctionne aux **heures creuses.**

Je peux équiper ma robinetterie d'**économiseurs d'eau,** comme, par exemple, des réducteurs de débit, des aérateurs, des mitigeurs ou des douchettes à faible débit.

Je fais **réparer au plus vite les éventuelles fuites d'eau,** car une fuite goutte à goutte peut représenter 35 000 litres d'eau par an. L'OPAC de l'Oise a signé des contrats d'entretien avec des entreprises, je prends contact avec elles.

éclairage

J'utilise au maximum la lumière naturelle en plaçant près des fenêtres les plans de travail (cuisine, bureau...).

J'utilise des **lampes basse consommation** aux endroits les plus longuement éclairés (cuisine, salon…) car elles consomment 4 à 5 fois moins d'électricité que les lampes à incandescence traditionnelles et durent en moyenne 6 fois plus longtemps. Je peux aussi installer des LED (diode électroluminescente), elles sont très performantes et sont de plus en plus accessibles.

J'éteins la lumière en quittant une pièce.

Une **ampoule bien dépoussiérée** peut offrir 40 % d'éclairage supplémentaire.

Cuisson

Je choisis la **plaque chauffante ou le brûleur adapté au diamètre de la casserole,** et j'utilise un **couvercle** pour y maintenir la chaleur.

Je profite jusqu'au bout de la chaleur de mes plaques de cuisson électriques : elles restent chaudes plusieurs minutes après extinction ! (sauf induction).

Je laisse **décongeler mes aliments à l'air libre** plutôt que d'utiliser le micro-ondes, cela ne consomme aucune énergie.

Si je veux nettoyer un four à pyrolyse, je le fais juste après une cuisson car le four consomme beaucoup d'énergie pour atteindre des températures élevées.

é lectroménager

Avant d'acheter un appareil électroménager, je pense à **consulter son étiquette énergie**. Les appareils **classés A consomment beaucoup moins** que ceux classés G.

Réfrigérateur

J'évite de le placer à côté d'une source de chaleur (cuisinière, gazinière, four, plaques de cuisson, radiateur, …).
La conservation des aliments nécessite une température comprise entre 1 °C, et 5 °C. Dans un congélateur, elle doit être de -18 °C. En **plaçant un thermomètre dans le bac à légumes** du réfrigérateur (température la plus élevée), il est facile de réguler la dépense d'électricité.
Je dégivre régulièrement mon réfrigérateur avant que la couche de givre n'atteigne 3 mm d'épaisseur, ce qui me permet d'économiser jusqu'à 30 % de sa consommation d'électricité.
Je nettoie tous les ans la grille située à l'arrière.
Je vérifie **l'étanchéité des joints** (je ferme la porte du réfrigérateur sur une feuille de papier ; si je la retire facilement, les joints doivent être changés).

Lave-linge

Je ne fais fonctionner mon lave-linge (ou mon lave-vaisselle) que lorsque **la machine est remplie.** A défaut, j'utilise **la touche demi-charge ou éco** qui permet d'économiser environ 25 à 30 % d'eau et d'électricité.
Je réserve le prélavage aux vêtements très sales.
Je choisis de préférence un **cycle à 30 ou 40 °C** pour consommer moins d'énergie et un **essorage rapide** afin d'accélérer le séchage du linge si j'utilise ensuite un sèche-linge.
Si possible, je fais quand même **sécher mon linge sur un étendoir ou au grand air,** c'est beaucoup plus économique.

Télévision, hi-fi, matériel informatique, console de jeux, lecteur DVD, chargeurs, transformateurs, …

De nombreux appareils restent en veille quand je ne les utilise pas, et consomment donc inutilement de l'énergie. Pour réduire ma consommation énergétique et ma facture de plusieurs dizaines d'euros, je pense à les **débrancher ou à les éteindre complètement quand ils ne servent pas.**
Astuce : pour éteindre plusieurs appareils d'un seul geste, il suffit de les raccorder sur une même multiprise munie d'un interrupteur. Mais attention, pour éviter de provoquer un incendie, je ne surcharge pas la multiprise !
Je mets mon **ordinateur en veille et j'éteins l'écran** dès que je m'absente. Ce matériel peut être rallumé sans détériorations plusieurs fois par jour.

W.-C.

Je fais attention à **bien utiliser la chasse d'eau** (petit et grand volume d'eau) et **je surveille les fuites.**

L'entretien de la robinetterie et de la chasse d'eau

■ Je contrôle ma consommation sur mon compteur afin de surveiller l'apparition de fuites. Elles peuvent augmenter considérablement ma consommation d'eau et provoquer des dégâts.
■ Je signale rapidement à l'OPAC de l'Oise les chasses d'eau, robinets et raccords défectueux (un contrat a été passé avec une entreprise spécialisée). Si l'évacuation se fait mal, pour le dégorgement des W.-C., lavabos, éviers, je n'utilise pas de produits à base de soude caustique qui attaquent les joints et les canalisations.
■ En cas d'obstruction, l'eau bouillante, la ventouse, la spirale métallique sont recommandées car non polluantes.
■ Avec un peu d'entraînement, il est facile de démonter le siphon pour le nettoyer.

CHARGES RÉCUPÉRABLES

(NAt URE dES dÉPENSES RÉPARt it io N)

Charges	Mode de récupération	Base de répartition	Nature des dépenses	Observations
Chauffage collectif	Provisions sur 12 mois.	■ Soit à la surface réelle chauffée. ■ Soit à partir des appareils répartiteurs de frais de chauffage et des compteurs de calories (qui comptabilisent la chaleur fournie à chaque local).	■ Combustible ou énergie. ■ Prestations de conduite et d'entretien payées aux sociétés exploitant les chaufferies. ■ Frais d'eau et d'électricité des chaufferies et de leurs sous-stations. ■ Dépenses annexes (ex : location et relevés des répartiteurs, des compteurs de calories...).	Les provisions sont quittancées quelle que soit la durée réelle de la saison de chauffe. (ex : si le chauffage est arrêté le 15 mai, la provision du mois de mai ne se trouve pas diminuée, la correction intervenant ultérieurement lors de la régularisation des charges).
Eau chaude	Provisions sur 12 mois.	Consommation individuelle (en m³) relevée au compteur de chaque locataire.	■ Combustible ou énergie destinés au réchauffage de l'eau. ■ Fourniture d'eau froide. ■ Prestations de conduite et d'entretien payées aux sociétés de services pour l'exploitation des installations de production. (ex : adoucisseur d'eau).	En plus de ces charges, des frais de location et de relevés des compteurs individuels sont récupérés une fois par an.
Chauffage avec cuve gaz collective et chaudière individuelle	Provisions sur 12 mois.	Volumes enregistrés par les compteurs individuels des locataires.	Les charges correspondent uniquement à la fourniture de gaz dans les logements.	Chaque locataire utilise dans ce cas une chaudière propre à son logement mais le combustible est distribué à partir d'une cuve collective. Les consommations sont enregistrées par des compteurs individuels.
Entretien chaudière individuelle	Provisions sur 12 mois.	Redevance fixe par logement.	Factures payées à la société assurant l'entretien des appareils (une visite annuelle et les éventuels dépannages).	
Ascenseurs	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	■ Entretien des appareils. ■ Frais d'énergie.	
Entretien des espaces verts	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	■ Frais de main-d'œuvre pour l'entretien (tonte des pelouses, taille des arbustes...). ■ Produits et matériels consommables (désherbant, essence des tondeuses).	
Charges communes	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	■ Fourniture d'eau et d'électricité pour les parties communes d'immeubles. ■ Fourniture hors main-d'œuvre des menues réparations effectuées dans les parties communes de l'immeuble.	

OPAC DE L'OISE

Charges	Mode de récupération	Base de répartition	Nature des dépenses	Observations
Charges diverses	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	■ Entretien et désinfection des colonnes et locaux vide-ordures (fourniture de produits). ■ Vidange de fosses septiques communes. ■ Entretien, consommations d'eau et d'électricité. ■ Entretien des stations d'épuration. ■ Entretien des surpresseurs. ■ Menus travaux.	
Entretien VMC collective ou individuelle	Provisions sur 12 mois.	Unitaire.	■ Entretien des extracteurs. ■ Ramonage des conduits. ■ Nettoyage des bouches. ■ Réglage de l'installation.	
Entretien antenne télévision	Provisions sur 12 mois.	Unitaire.	■ Entretien et dépannages de l'antenne collective ■ Abonnement base réseau câblé.	
Entretien robinetterie	Provisions sur 12 mois.	Unitaire.	Entretien annuel et dépannages.	
Location compteurs (eau chaude et eau froide)	Non provisionné.	Unitaire.	Frais de location et de relève des compteurs individuels.	
Désinsectisation	Non provisionné.	Unitaire.	Fourniture de produits (ou forfait de 40 % de la facture).	Charge n'ayant pas un caractère systématique, mais récupérée en cas d'intervention d'une entreprise dans les logements et les parties communes.
Ramonage des conduits de ventilation	Non provisionné.	Unitaire.		
Frais de gardiennage et de ménage	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	■ Frais de personnel de gardiennage (salaires + charges patronales), récupération à 40 % ou 75 %. ■ Frais de personnel de ménage (salaires + charges patronales) récupération à 100 %. ■ Produits d'entretien. ■ Interventions des sociétés de nettoyage.	
Charges d'eau froide	Provisions sur 12 mois.	Volumes enregistrés par les compteurs individuels.	Fourniture d'eau froide aux logements.	Ces charges ne concernent que les groupes dans lesquels les locataires ne souscrivent pas un abonnement individuel pour la fourniture d'eau avec la société distributrice.
Charges de garage collectif	Provisions sur 12 mois.	Redevance unique par emplacement loué.	■ Entretien des portes automatiques. ■ Électricité consommée dans les garages (éclairage, fonctionnement des portes). ■ Taxe ordures ménagères sauf si place de stationnement aérien	
Taxes	Provisions sur 12 mois.	Surface corrigée et/ou utile des logements.	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.	Cette taxe est facturée par les perceptions de certaines villes ou communes.

Vous êtes locataire et vous résidez dans une copropriété, lors de la régularisation de charges de cette copropriété, les dépenses relatives aux charges récupérables sont mentionnées sur l'avis de régularisation sous l'intitulé "charges de copropriété".

CHARGES RÉCUPÉRABLES

(LiSt E)

Établie par le décret n° 82 -955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables.

Pour l'application du présent décret :

a. Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût de services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b. Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c. Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci ;

d. Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche. Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article. Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas: le salaire en nature ; l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ; les indemnités et primes de départ à la retraite ; les indemnités de licenciement ; la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ; la participation de l'employeur au comité d'entreprise ; la participation de l'employeur à l'effort de construction ; la cotisation à la médecine du travail ;

e. Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables. Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent : le salaire en nature ; l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ; les indemnités et primes de départ à la retraite ; les indemnités de licenciement ; la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ; la participation de l'employeur au comité d'entreprise ; la participation de l'employeur à l'effort de construction ; la cotisation à la médecine du travail.

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au chapitre « Installations Individuelles » sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieu et place du locataire.

OPAC DE L'OISE

Ascenseurs et monte-charge

■ Dépenses d'électricité

■ Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations

• **Exploitation**

- Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques.
- Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes.
- Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie.
- Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces.
- Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

• **Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien** (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

• **Menues réparations**

- De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique).
- Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel).
- Des balais du moteur et fusibles.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes

■ Dépenses relatives

• À l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés.
• À l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration.
• À l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
• À la consommation d'eau incluant l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du code de la santé publique.
• Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau.
• À l'électricité.
• Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

■ Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations

• **Exploitation et entretien courant**

- Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs.
- Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges contrôleurs de niveau ainsi que des groupes mono-pompes et pompes de puisards.
- Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes.
- Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie.
- Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes.
- Vérification et entretien des régulateurs de tirage.
- Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage.
- Purge des points de chauffage.
- Frais de contrôle de combustion.
- Entretien des épurateurs de fumée

- Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffe, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées.
- Conduite du chauffage.
- Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels.
- Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur.
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur.
- Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires.

• **Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun**
- Réparation de fuites sur raccords et joints.
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes.
- Rodage des sièges de clapets.
- Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

installations individuelles

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives

■ Dépenses d'alimentation commune de combustible

■ Exploitation et entretien courant, de menues réparations

• **Exploitation et entretien courant**
- Réglage de débit et température d'eau chaude sanitaire.
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité et des pompes.
- Dépannage.
- Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée.
- Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage.
- Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau.
- Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude.
- Contrôle des groupes de sécurité.
- Rodage des sièges de clapets des robinets.
- Réglage des mécanismes de chasses d'eau.

• **Menues réparations**
- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils à gaz.
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauterie.
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Hygiène

■ Dépenses de fournitures consommables

• Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets.
• Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

■ Exploitation et entretien courant

• Entretien et vidange des fosses d'aisance.
• Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

■ Élimination des rejets (frais de personnel)

Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

■ Dépenses relatives

• À l'**électricité**.
• Aux **fournitures consommables,** notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

■ Exploitation et entretien courant, de menues réparations

• Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis.
• Menues réparations des appareils d'entretien de propreté (ex.: aspirateur).

■ Entretien de propreté (frais de personnel)

Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation

Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux

■ Dépenses relatives

• À l'**électricité**.
• À l'**essence et huile**.
• Aux **fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant**: ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection des massifs, plates-bandes ou haies.

■ Exploitation et entretien courant de menues réparations

• **Exploitation et entretien courant**
Opération de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant:
- les allées aires de stationnement et abords;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes);
- les aires de jeux;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales;
- entretien du matériel horticole;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

• **Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages**

Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation

■ La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique

■ Exploitation et entretien courant

• Ramonage des conduits de ventilation.
• Entretien de la ventilation mécanique.
• Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.
• Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

■ Divers

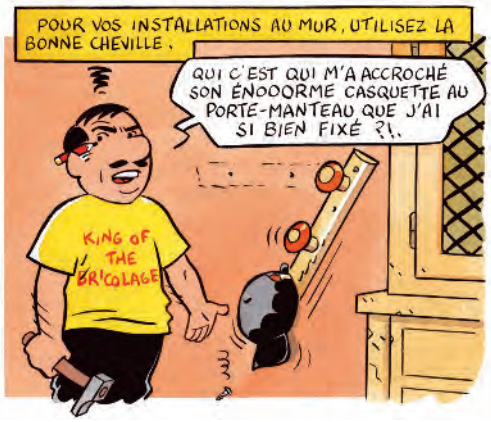
• Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

impositions et redevances

- **Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères**
- **Droit de bail**
- **Taxe de balayage**

Antennes collectives de télévision Loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 modifiée.
Article II, *« Le propriétaire qui a installé à ses frais une antenne collective répondant aux conditions techniques visées à l'alinéa 2 de l'article premier ci-dessus, ou un réseau interne à l'immeuble fournissant un service collectif est fondé à demander à chaque usager acceptant de se raccorder à cette antenne collective ou à ce réseau interne, à titre de frais de branchement et d'utilisation, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement. »*

Fixations murales



Quelle taille de vis utiliser ?

Il faut utiliser des vis de 3 mm pour les objets légers (cadres), de 4 pour des étagères, de 5 pour des meubles de cuisine légers, 6 pour les lourds... jusqu'à des tiges filetées de 16 mm pour fixer un portail lourd.
On est amené à prendre des vis plus grosses dans les cas suivants :

- dans le cas de murs de densité médiocre ;
- si la vis supporte une force de traction sur son axe (exemple : suspendre un lustre) ;
- si l'on veut une vis de grande longueur qui n'existe pas en petit diamètre.

Pour déterminer la longueur de la vis à choisir : prendre la longueur de la cheville plastique et ajouter la longueur à prévoir qui ne sera pas dans le mur (épaisseur de l'objet, dégagement éventuel). La vis doit en effet bien arriver jusqu'au fond de la cheville.

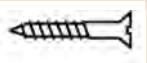
Comment déterminer le type de mur ou de cloison ?

Identifier le type du mur avant percement. Pour percer, il faut identifier quel est le type de mur ou de cloison auquel on a affaire afin de choisir le type de mèche et la cheville. Par défaut, utilisez une mèche à béton sauf si vous êtes déjà sûr d'avoir affaire à une cloison en bois. Ne mettez pas la perceuse en mode percussion avant d'avoir procédé à l'identification.

Les types de vis et de chevilles

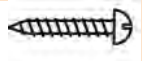
Les types de vis courants

fraisée



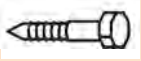
Sa forme triangulaire lui permet de s'encastrer dans le matériau et d'affleurer à la surface.

ronde



Le dessous de la tête est plat, ce qui permet de l'utiliser pour des objets dont on ne veut pas fraiser la surface, ou avec des rondelles.

hexagonale



Sa tête 6 pans la réserve à des grandes tailles pour lesquels l'effort de vissage est important.

Les chevilles

Hormis si vous devez fixer dans du bois, il vous sera nécessaire d'utiliser une cheville. Le diamètre de perçage sera alors celui de la cheville.

de type "Bol"

Pour les cloisons creuses
(la couleur dépend du diamètre).

de type "Fischer"

pour les cloisons ou murs pleins.

expansive de type "Molly"

pour les cloisons de plaque de plâtre.

OPAC DE L'OISE

RÉPARATIONS LOCATIVES

(LISTE)

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées ci-après.

Partie extérieure dont le locataire a l'usage exclusif

Jardins privatifs

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines.
- Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes.
- Remplacements des arbustes.
- Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

Auvents, terasses et marquises

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières

- Dégorgement des conduits.

Ouvertures intérieures et extérieures

Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres

- Graissage des fonds, paumelles et charnières.
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes.
- Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

Vitrages

- Réfection des mastics.
- Remplacement des vitres détériorées.

Dispositifs d'occulation de la lumière tels que stores et jalousies

- Graissage.
- Remplacement des cordes, des poulies ou de quelques lames.

Grilles

- Nettoyage et graissage.
- Remplacement de boulons, clavettes, targettes.

Serrures et verrous de sécurité

- Graissage.
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

OPAC DE L'OISE

Parties intérieures

Plafonds, murs intérieurs et cloisons

- Maintien en état de propreté.
- Menus raccords de peintures et tapisseries.
- Remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique.
- Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par leur nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

Parquets, moquettes et autres revêtements de sol

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification.
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous.

Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leurs dispositifs de fermeture.
- Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

Installations de plomberie

Canalisations d'eau

- Dégorgement.
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

Canalisation de gaz

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération.
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance

- Vidange.

Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz.
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries.
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets.
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Éviers et appareils sanitaires

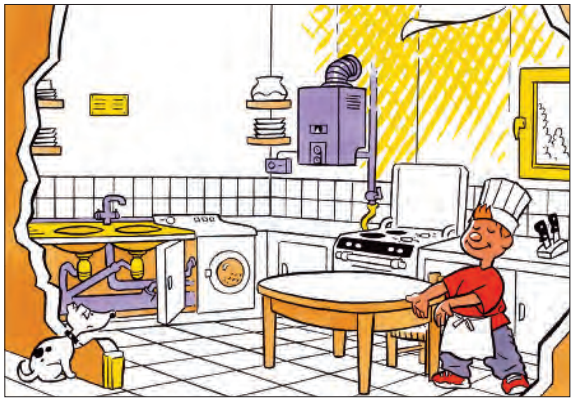
- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Équipements des installations électriques

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, tubes lumineux, ampoules, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Autres équipements mentionnés au contrat de location

■ Entretien courant et menues réparations



- Des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.
- Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.
- Graissage et remplacement des joints de vidoirs.
- Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

OPAC DE L'OISE

La liste ci-avant n’est pas exhaustive

Par ailleurs, tout locataire devra répondre des dégradations qu’il commet, conformément aux termes de l’article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

« Le locataire est obligé :

- *(...) d’user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;*
- *de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu’il ne prouve qu’elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par la faute d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement ;*
- *de prendre à sa charge l’entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l’ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d’État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas forfuit ou de force majeure (...) ».*

Compte-tenu du coût d’intervention des entreprises,
l’office invite les locataires à effectuer avant leur départ le maximum
de réparations locatives.

Comment bien PréParer Son état deSlieux de Sortie ?

Vous quittez bientôt votre logement et vous allez donc, le jour de votre départ, procéder à l'état des lieux de sortie. Celui-ci détermine les éventuelles réparations locatives qui pourraient vous être facturées par comparaison avec l'état des lieux d'entrée.

Si vous suivez les recommandations que l'OPAC de l'Oise vous donne ci-dessous, votre départ se déroulera dans les meilleures conditions.

Pour l'ensemble du logement

- Sols lavés.
- Plinthes et boiseries dépoussiérées, repeintes si nécessaire.
- Peintures des murs et plafonds dépoussiérées, nettoyées et refaites si besoin.
- Portes, fenêtres et vitres lavées.
- Grilles de ventilation nettoyées.
- Papiers peints recollés ou remplacés si besoin.
- Remplacement ou refixation des interrupteurs, prises de courant, fusibles absents ou détériorés.
- Remplacement des poignées de portes et de fenêtres cassées ou manquantes à l'identique.
- Retrait des revêtements de sols posés par vos soins s'ils ne sont plus en bon état ou s'ils ne sont pas collés en totalité.

W.-C.

- Cuvette nettoyée, détartrée et refixée si nécessaire.
- Dépose de l'abattant.
- **Robinet d'arrêt et mécanisme de chasse d'eau*** en bon état de fonctionnement.

Salle d'eau / salle de bains

- Lavabo, baignoire, douche détartrés et nettoyés.
- **Robinetterie*** en bon état de fonctionnement, détartrée et nettoyée, **flexible de douche*** remplacé si nécessaire et siphons nettoyés.
- **Joints silicone d'étanchéité*** et joints de faïence en bon état (sans moisissures, sans joints grossiers, décollés, secs ou manquants).

* (Pour les équipements en gras, vous pouvez faire appel à la société en contrat de maintenance).

OPAC DE L'OISE

Cuisine

- Évier détartré et propre.
- Meuble évier nettoyé et portes et charnières bien réglées et remplacées le cas échéant.
- **Joints silicone d'étanchéité*** et joints de faïence en bon état (sans moisissures, sans joints grossiers, décollés, secs ou manquants).
- Remplacement des bouchons d'évier si détériorés ou manquants et nettoyage des siphons.

Chauffage

- Radiateurs dépoussiérés et propres.
- Carter de chaudière dépoussiéré et propre.

annexes

- Balcons et terrasses débarrassés, nettoyés, balayés, sans mousse, haies taillées et pelouse tondue le cas échéant.
- Grenier, cellier, garage, cave, débarrassés, nettoyés et balayés.

divers

- Thermostat, interphone, sonnette propres, remplacés si détériorés ou manquants.
- Remplacement des verrous, serrures défectueux, des clés cassées ou égarées et restitution de l'ensemble du trousseau (badges et télécommandes compris).
- Retrait de tout meuble, miroirs ou autres non présents lors de l'état des lieux d'entrée.

bon à savoir

- Tout changement et toute transformation (changement du type de revêtement de sol, par exemple moquette en parquet stratifié, transformation de la baignoire en douche, cuisine aménagée avec retrait du meuble évier d'origine) doit faire l'objet d'une demande préalable acceptée par écrit par l'OPAC de l'Oise. Si vous ne pouvez présenter aucune autorisation, vous serez tenu de remettre le logement dans la même configuration qu'à l'entrée dans les lieux.
- Lors de votre déménagement, faites attention à ne pas abîmer les murs et les portes ainsi que les parties communes. Les éventuels dégâts pourraient être facturés.
- La liste des préconisations de ce document et les travaux conseillés sur le document de visite-conseil ne sont pas exhaustifs. Il est possible que certaines remises en état nécessaires n'aient pas été vues lors du rendez-vous et vous soient par conséquent facturées.

* (Pour les équipements en gras, vous pouvez faire appel à la société en contrat de maintenance).

l es essentiels locataire

e stimez vous-même votre pré-chiffrage !

e ntretien et nettoyage (non soumis à la vétusté)

❑ Nettoyage de logement de Type 1	de 80 à 130 €
❑ Nettoyage de logement de Type 2	de 95 à 155 €
❑ Nettoyage de logement de Type 3	de 110 à 170 €
❑ Nettoyage de logement de Type 4	de 125 à 185 €
❑ Nettoyage de logement de Type 5	de 140 à 200 €
❑ Nettoyage de logement de Type 6 et +	de 155 à 215 €
❑ Désinfection d'un logement	110 €
❑ Nettoyage grille ou bouche de ventilation (par grille)	25 € /unité
❑ Détartrage cuvette WC	100 €

r éparation des appareillages électriques

❑ Remplacement d'une douille	30 € /unité
❑ Refixation d'appareillage (par prise, interrupteur…)	45 € /unité
❑ Remplacement d'un combiné d'interphone	60 € /unité

r éparation des appareils sanitaires

❑ Indemnité de dédommagement pour choc ou éclat ou rayure	80 € /unité
❑ Refixation d'un lavabo	130 € /unité
❑ Remplacement de robinetterie	de 80 à 150 €
❑ Remplacement bouchon et chaînette	15 € /unité
❑ Joint silicone (ml)	20 € /ml

l es papiers peints, les peintures et les sols

❑ Remise en état d'une « pièce humide » (cuisine, salle de bain, WC)	de 300 à 500 €
❑ Remise en état d'une « pièce sèche » (séjour, chambre…)	de 300 à 800 €
❑ Peinture radiateur, plinthe (ml), porte (vantail)	de 20 à 70 €
❑ Dépose de dalles polystyrène au plafond (m²)	10 € /m²
❑ Indemnité pour accroc, brûlure ou tâche sur le sol	45 € /unité
❑ Réfection complète de sol plastique (m²)	de 30 à 35 €

l a serrurerie et la menuiserie

❑ Remplacement d'une poignée de porte (ensemble rive bloc)	70 € /unité
❑ Remplacement d'une manivelle de volet roulant	de 70 à 110 €
❑ Remplacement d'une clé manquante	de 10 à 150 €

important

t outes ces indications de prix sont assujetties à d'éventuelles réductions tenant compte de la vétusté.

Cette liste n'est pas limitative, en fonction des constats, d'autres dommages peuvent être chiffrés.

t arifs t t C indicatifs et non contractuels.

(Pour plus de précisions, se référer au barème des principales réparations locatives qui a été adressé avec l'accusé réception de votre congé)

COEFFICIENTS DE VÉTUSTÉ

Menuiseries

DURÉE DE VIE DES ÉQUIPEMENTS
Reste à charge des locataires déduction faite du taux de vétusté appliqué en cas d'utilisation normale.

Âge de l'équipement	% d'imputation résiduel										
	Menuiseries extérieures y compris occultations et porte de garage indiv.				Menuiseries intérieures	Porte palière blindée	Porte palière non-blindée	Porte de cave métallique	Porte de cave à clairevoie	Porte de cave alvéolaire	Quincaillere serrurerie y compris barillets
	Bois	PVC	Métal	Aluminium							
1 an	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
2 ans	99 %	99 %	99 %	99 %	99 %	99 %	99 %	99 %	99 %	90 %	99 %
3 ans	98 %	98 %	98 %	98 %	95 %	98 %	98 %	98 %	95 %	85 %	90 %
4 ans	95 %	90 %	97 %	90 %	90 %	97 %	90 %	97 %	90 %	80 %	80 %
5 ans	95 %	90 %	96 %	90 %	85 %	96 %	90 %	96 %	85 %	75 %	70 %
6 ans	90 %	90 %	90 %	90 %	80 %	90 %	80 %	90 %	80 %	70 %	60 %
7 ans	90 %	90 %	80 %	90 %	75 %	90 %	75 %	80 %	75 %	65 %	50 %
8 ans	85 %	85 %	75 %	85 %	70 %	90 %	70 %	75 %	70 %	60 %	40 %
9 ans	85 %	85 %	70 %	85 %	65 %	90 %	65 %	70 %	65 %	55 %	30 %
10 ans	80 %	80 %	65 %	80 %	60 %	90 %	60 %	65 %	60 %	50 %	20 %
11 ans	75 %	75 %	60 %	75 %	55 %	80 %	55 %	60 %	55 %	45 %	10 %
12 ans	70 %	70 %	55 %	70 %	50 %	80 %	50 %	55 %	50 %	40 %	0 %
13 ans	65 %	65 %	50 %	65 %	40 %	80 %	45 %	50 %	45 %	35 %	-
14 ans	60 %	60 %	45 %	60 %	30 %	70 %	40 %	45 %	40 %	30 %	-
15 ans	55 %	55 %	40 %	55 %	20 %	70 %	35 %	40 %	35 %	25 %	-
16 ans	50 %	50 %	35 %	50 %	10 %	70 %	30 %	35 %	30 %	20 %	-
17 ans	45 %	45 %	30 %	45 %	0 %	60 %	25 %	30 %	25 %	15 %	-
18 ans	40 %	40 %	25 %	40 %	-	60 %	20 %	25 %	20 %	10 %	-
19 ans	35 %	35 %	20 %	35 %	-	60 %	15 %	20 %	15 %	5 %	-
20 ans	30 %	30 %	15 %	30 %	-	50 %	10 %	15 %	10 %	0 %	-
21 ans	25 %	25 %	10 %	25 %	-	45 %	5 %	10 %	5 %	-	-
22 ans	20 %	20 %	5 %	20 %	-	40 %	0%	5 %	0 %	-	-
23 ans	15 %	15 %	0 %	15 %	-	35 %	-	0%	-	-	-
24 ans	10 %	10 %	-	10 %	-	30 %	-	-	-	-	-
25 ans	5 %	5 %	-	5 %	-	25 %	-	-	-	-	-
26 ans	0 %	0 %	-	0 %	-	20 %	-	-	-	-	-
27 ans	-	-	-	-	-	15 %	-	-	-	-	-
28 ans	-	-	-	-	-	10 %	-	-	-	-	-
29 ans	-	-	-	-	-	5 %	-	-	-	-	-
30 ans	-	-	-	-	-	0 %	-	-	-	-	-

OPAC DE L'OISE

Sanitaires : plomberie, appareils et menuiserie

DURÉE DE VIE DES ÉQUIPEMENTS
Reste à charge des locataires déduction faite du taux de vétusté appliqué en cas d'utilisation normale.

■ Plomberie / appareils sanitaires

Âge de l'équipement	% d'imputation résiduel									
	Équip. flexible douche barre douche	Évacuation syphon tuyauterie	Cuvettes WC et réservoir de chasse	Lavabos	Parois et receveurs de douche robinets thermostat.	Éviers	Baignoires en acier	Baignoires en résine	Ventilations - bouches, grilles...	Robinetterie
1 an	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
2 ans	90 %	99 %	95 %	95 %	95 %	99 %	99 %	95 %	99 %	99 %
3 ans	80 %	95 %	90 %	90 %	90 %	98 %	95 %	90 %	90 %	98 %
4 ans	70 %	90 %	85 %	85 %	85 %	97 %	90 %	80 %	90 %	97 %
5 ans	60 %	85 %	80 %	80 %	80 %	96 %	85 %	70 %	80 %	96 %
6 ans	50 %	80 %	75 %	75 %	75 %	90 %	80 %	60 %	80 %	90 %
7 ans	40 %	75 %	70 %	70 %	70 %	90 %	75 %	50 %	70 %	90 %
8 ans	30 %	70 %	60 %	60 %	60 %	90 %	70 %	40 %	70 %	90 %
9 ans	20 %	65 %	50 %	50 %	50 %	90 %	65 %	30 %	60 %	90 %
10 ans	10 %	60 %	40 %	40 %	40 %	80 %	60 %	20 %	60 %	80 %
11 ans	0 %	55 %	30 %	30 %	30 %	80 %	55 %	10 %	50 %	80 %
12 ans	-	50 %	20 %	20 %	20 %	80 %	50 %	0 %	50 %	80 %
13 ans	-	45 %	10 %	10 %	10 %	70 %	45 %	-	40 %	70 %
14 ans	-	40 %	0 %	0 %	0 %	60 %	40 %	-	40 %	60 %
15 ans	-	35 %	-	-	-	50 %	35 %	-	30 %	50 %
16 ans	-	30 %	-	-	-	40 %	30 %	-	30 %	40 %
17 ans	-	25 %	-	-	-	30 %	25 %	-	20 %	30 %
18 ans	-	20 %	-	-	-	20 %	20 %	-	20 %	20 %
19 ans	-	15 %	-	-	-	10 %	15 %	-	10 %	10 %
20 ans	-	10 %	-	-	-	0 %	10 %	-	0 %	0 %
21 ans	-	5 %	-	-	-	-	5 %	-	-	-
22 ans	-	0 %	-	-	-	-	0 %	-	-	-

■ Menuiserie sanitaire

Âge de l'équipement	% d'imputation résiduel	
.	Meubles évier	Habillages baignoire
1 an	100 %	100 %
2 ans	90 %	90 %
3 ans	85 %	85 %
4 ans	80 %	80 %
5 ans	75 %	75 %
6 ans	65 %	65 %
7 ans	50 %	50 %
8 ans	35 %	35 %
9 ans	20 %	20 %
10 ans	5 %	5 %
11 ans	0 %	0 %

Revêtements : murs, plafonds et sols

DURÉE DE VIE DES ÉQUIPEMENTS
Reste à charge des locataires déduction faite du taux de vétusté appliqué en cas d'utilisation normale.

■ Murs et plafonds

Âge de l'équipement	% d'imputation résiduel			
	Papier peint	Papier peint état d'usage	Peinture	Peinture état d'usage
1 an	100 %	80 %	100 %	80 %
2 ans	92 %	76 %	92 %	76 %
3 ans	87 %	71 %	87 %	71 %
4 ans	82 %	64 %	82 %	64 %
5 ans	75 %	55 %	75 %	55 %
6 ans	67 %	44 %	67 %	44 %
7 ans	57 %	28 %	57 %	28 %
8 ans	42 %	10 %	42 %	10 %
9 ans	22 %	10 %	22 %	10 %
10 ans	10 %	0 %	10 %	0 %
11 ans	0 %	-	0 %	-

■ Sols

Âge de l'équipement	% d'imputation résiduel			
	Sols plastiques	Sols plastiques état d'usage et parquets flottants	Parquets état d'usage	Carrelage
1 an	100 %	80 %	80 %	100 %
2 ans	95 %	75 %	80 %	100 %
3 ans	90 %	70 %	80 %	100 %
4 ans	80 %	60 %	80 %	90 %
5 ans	70 %	50 %	80 %	90 %
6 ans	60 %	40 %	80 %	85 %
7 ans	50 %	30 %	80 %	85 %
8 ans	40 %	20 %	80 %	80 %
9 ans	30 %	10 %	80 %	80 %
10 ans	20 %	0 %	80 %	75 %
11 ans	10 %	-	80 %	70 %
12 ans	0 %	-	80 %	65 %
13 ans	-	-	80 %	60 %
14 ans	-	-	80 %	55 %
15 ans	-	-	77 %	50 %
16 ans	-	-	74 %	45 %
17 ans	-	-	70 %	40 %
18 ans	-	-	70 %	35 %
19 ans	-	-	60 %	30 %
20 ans	-	-	50 %	25 %
21 ans	-	-	40 %	20 %
22 ans	-	-	30 %	15 %
23 ans	-	-	20 %	10 %
24 ans	-	-	10 %	5 %
25 ans	-	-	0 %	0 %

Électricité

DURÉE DE VIE DES ÉQUIPEMENTS
Reste à charge des locataires déduction faite du taux de vétusté appliqué en cas d'utilisation normale.

Âge de l'équipement	**% d'imputation résiduel**	
	Prises, interrupteurs, tableau, disjoncteur, circuits, baguettes, moulures, courant fort et courant faible (interphonie)	Appareillage électrique - douille, combiné interphone, réglette, ...
1 an	100 %	100 %
2 ans	99 %	99 %
3 ans	90 %	90 %
4 ans	85 %	85 %
5 ans	80 %	80 %
6 ans	75 %	75 %
7 ans	70 %	70 %
8 ans	65 %	65 %
9 ans	60 %	60 %
10 ans	55 %	55 %
11 ans	50 %	50 %
12 ans	45 %	45 %
13 ans	40 %	40 %
14 ans	35 %	35 %
15 ans	30 %	30 %
16 ans	25 %	25 %
17 ans	20 %	20 %
18 ans	15 %	15 %
19 ans	10 %	10 %
20 ans	0 %	0 %

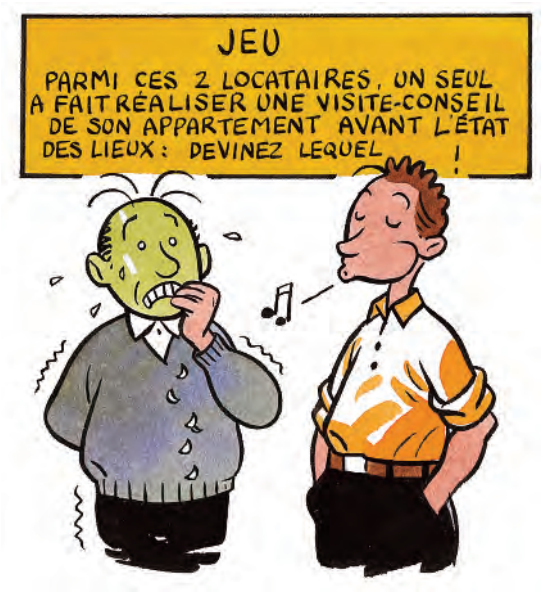
VISITE-CONSEIL

(QU'EST-CE QUE C'EST ?)

Vous comptez quitter votre logement prochainement

Vous vous demandez probablement comment l'état de celui-ci sera évalué lors de votre départ, et quelles réparations vous êtes tenus d'effectuer avant de rendre les clés.

Afin de mieux vous informer et vous éviter de mauvaises surprises, l'OPAC de l'Oise a mis au point une formule de visite-conseil, qui consiste à visiter le logement dans les 10 jours qui suivent la réception de votre congé.
Nous relevons les éventuels désordres et nous vous indiquons les travaux qui pourraient vous être imputés au titre des indemnités de réparations locatives.



Notre chargée de clientèle vous proposera un rendez-vous qu'il vous suffira de confirmer.

Ne rien vous facturer et vous rembourser votre dépôt de garantie, voilà l'enjeu de la visite-conseil.

Attention

- La visite-conseil ne constitue pas un acte contractuel et n'a qu'une valeur d'indication.
  Le logement est en effet visité meublé et seules les réparations visibles sont signalées.

- En cas de mutation (déménagement dans un autre logement de l'OPAC de l'Oise), la visite-conseil est obligatoire.

OPAC DE L'OISE

Combien coûte la remise en état d'un logement ?

Si votre logement est rendu en mauvais état d'entretien, l'OPAC de l'Oise sera amené à faire exécuter les travaux nécessaires à sa remise en location.

Ces réparations vous seront refacturées.

Bien attendu, cette somme peut être réduite par l'effet des coefficients de vétusté, l'OPAC de l'Oise prenant en charge la part qui lui revient. Mais dans bien des cas, les remises en état dépassent le montant du dépôt de garantie versé à l'entrée.

Mieux vaut prendre ses précautions : demander une visite-conseil et exécuter, le cas échéant, les travaux réclamés par l'OPAC de l'Oise !

À QUI VOUS ADRESSER...

Conserver avec soin cette fiche. Elle vous donne toutes les coordonnées dont vous avez besoin pour faciliter votre installation et votre vie quotidienne.

Pour vous renseigner : un personnel à votre écoute

Votre agence	Votre gardien
_____	_____
_____	_____
_____	**Permanences**
_____	_____
_____	_____
Ses jours et heures d'ouverture	_____
_____	_____
_____	_____
Proche de vous, votre agence de proximité suit votre dossier. Son personnel est à votre écoute et met tout en œuvre pour répondre à vos questions et traiter les difficultés que vous pouvez rencontrer.	Ils sont à votre service pour toutes les questions du quotidien. Ils assurent aussi le relais entre l'agence et vous. N'hésitez pas à faire appel à eux.

Pour vous informer : vos représentants

Quatre représentants des locataires siègent au Conseil d'administration de l'OPAC de l'Oise. Ils participent au vote du budget et des évolutions de loyer. Ils sont parties prenantes de toutes les décisions importantes de l'organisme. Vos représentants sont élus tous les 4 ans lors l'élection des représentants des locataires.
Votre voix compte, n'oubliez pas de participer à cette élection.

M. André Pilloy	**Mme Ginette Baudoin**	**Mme Françoise Gimeno**	**M. Narcisse De Jesus**
Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie de l'Oise	Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre	Association Force Ouvrière des Consommateurs de l'Oise	Confédération Générale du Logement
15, rue Edouard Branly Bât. E1 - Appt 862 60200 Compiègne Tél. : 06 19 90 31 82	27, avenue Président Kennedy Imm. Q - Appt 321 60800 Crépy-en-Valois Tél. : 03 44 59 15 64	1, square Jean-Baptiste Carpeaux Appt 682 60 200 Compiegne Tél. : 03 44 20 38 61	3, avenue de Champagne Imm. B10 - Appt 1058 60000 Beauvais Tél. : 03 44 05 62 48

Ils sont vos porte-paroles, n'hésitez pas à les consulter.

OPAC DE L'OISE

Pour accomplir vos formalités	
Caisse d'Allocations Familiales	
Centre de sécurité sociale	
Centre des impôts	
Préfecture / Sous-préfecture	
Mairie	
Fournisseurs de gaz et d'électricité	
Opérateurs téléphoniques	
Compagnie des eaux	
La Poste	

Avez-vous contacté et signalé votre changement d'adresse à :

- Fournisseurs de gaz et d'électricité
- Compagnie des eaux
- Caisse de sécurité sociale
- Caisse d'Allocations Familiales
- Ecoles et crèches
- Mairie (pour votre inscription sur les listes électorales)
- Préfecture (pour le changement de carte grise de votre véhicule)
- Impôts
- La Poste
- Commissariat de police ou Mairie (pour le changement d'adresse sur votre carte d'identité)
- Opérateurs téléphoniques
- Banque

Les fournisseurs d'éLectricité et/ou de gaz naturel

Depuis 2007, les marchés de l'électricité et du gaz naturel sont ouverts à la concurrence et vous avez la liberté de choisir parmi plusieurs fournisseurs.

Vous pouvez optez pour différents types d'offres

- Les offres aux tarifs réglementés, ce tarif est fixé par les pouvoirs publics et appliqué uniquement par les fournisseurs historiques (Edf* en électricité et Engie* en gaz naturel).
- Les offres souscrites auprès du fournisseur de votre choix, son prix est fixé librement dans le cadre d'un contrat.

Depuis l'ouverture des marchés de l'énergie, certaines choses ont changé mais d'autres ne changent pas.

Un seul gestionnaire de réseau pour tous les fournisseurs

- Enedis* pour l'électricité*.
- Grdf* pour le gaz naturel*.

Le gestionnaire de réseau garantit

- L'entretien des réseaux.
- Les relevés des compteurs.

La qualité de l'énergie ne varie pas avec les fournisseurs !

Pour connaître précisément la liste des fournisseurs proposant des offres dans votre commune, connectez-vous sur **www.energie-info.fr** pour effectuer une recherche de fournisseurs par code postal.

Avant de choisir un fournisseur, pensez à comparer les offres en vous connectant sur **www.energie-info.fr**

*Sur 95 % du territoire.

Le médiateur de l'énergie

Un médiateur national de l'énergie informe et conseille les consommateurs sur leurs démarches et leurs droits. Il les aide à résoudre les litiges avec les fournisseurs d'électricité ou de gaz naturel.

Vous pouvez saisir directement et gratuitement le médiateur national de l'énergie, ou bien passer par un intermédiaire comme une association de consommateurs par exemple.

Pour contacter le méditateur national de l'énergie : **0 800 112 212**, du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00 ou sur Internet : www.energie-médiateur.fr

Le médiateur national de l'énergie

Informer, conseiller, protéger

Pour tout savoir sur vos démarches et vos droits

- Consultez le site internet **www.energie-mediateur.fr**

ou

- Contacter le **0 800 112 212** (N° vert, service et appel gratuits depuis votre ligne fixe)

OPAC DE L'OISE

EN CAS D'URGENCE : 7 jo URS SUR 7

- Si vous rencontrez un problème technique grave concernant votre logement ou votre immeuble, vous pouvez nous joindre en composant le numéro de téléphone de votre antenne 7 jours sur 7.

- Vous êtes alors en communication avec un opérateur agréé qui sera à votre écoute et déclenchera une intervention si nécessaire.
  Pour cela, précisez-lui bien votre nom, prénom, adresse et votre numéro de téléphone ainsi que l'objet de votre appel.

VOTRE BAILLEUR : L'OPAC DE L'OISE

Les Offices publics de l'habitat sont des établissements autonomes créés à l'initiative des collectivités locales.

La collectivité locale de rattachement de l'OPAC de l'Oise est le Conseil départemental de l'Oise.

Son parc

Près de
32 000 équivalents-logements

Plus de 230 communes

Son Conseil d'administration

24 membres dont **4** représentants des locataires élus par vous pour une durée de 4 ans.

Son rôle : définition de la politique générale, vote du budget, contrôle du compte financier.

Proche de vous

5 agences

- Beauvais
- Compiègne
- Méru
- Pont-Sainte-Maxence
- Clermont

12 bureaux de proximité

- Beauvais Saint-Jean
- Beauvais Argentine
- Beauvais Saint-Lucien
- Méru
- Nogent-sur-Oise
- Clermont
- Pont-Sainte-Maxence
- Senlis
- Crépy-en-Valois
- Compiègne Royallieu
- Compiègne la Victoire
- Noyon

15
managers de proximité

270
personnels d'immeubles

OPAC DE L'OISE

OPAC de l'Oise, Direction des ressources humaines et de la communication - Conception/réalisation : FKP 01 47 45 42 59 - Illustrations : Luc Cornillon - Impression : Carte Blanche - Papier recyclé - Édition 20121 - 2022