

A photograph of a young man and woman smiling and looking at a document. The man is in the foreground, wearing a grey shirt and a green plaid shirt. The woman is in the background, wearing a red top. The document they are looking at is partially visible at the bottom of the frame.

Guide du locataire

MES RÉFÉRENCES

- Prénom :
- Nom :
- N° de module :
- N° de contrat :
- Mon agence :



Nos accueils sont à votre écoute
du lundi au vendredi :

8h30 à 12h00

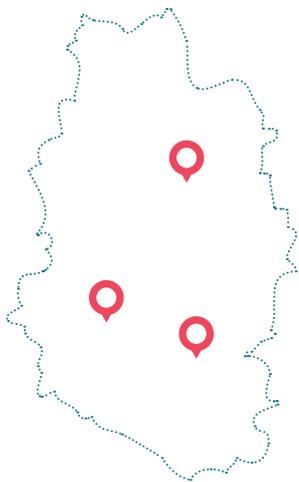
13h30 à 17h00

le vendredi jusqu'à 16h00



Siège social

16, rue André Theuriet
CS 30195
55 005 Bar-le-Duc Cedex



NOS AGENCES

→ **Agence de Bar-le-Duc :**

- 15, rue du Moulin – 55 000 Bar-le-Duc

→ **Agence de Verdun :**

- 4, rue Jean Bouin – 55 100 Verdun

→ **Agence de Commercy :**

- 36, place du Général de Gaulle – 55 200 Commercy

Accueil du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et sur rendez-vous les après-midis

CONTACTS

03 29 45 12 22 • contact@groupeophmeuse.fr

Pour suivre notre actualité et retrouver toutes les informations utiles, rendez-vous sur :

www.oph-meuse.fr





Sommaire

P.5 VOTRE ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT

- Le contrat de location et le règlement intérieur
- L'état des lieux d'entrée
- Garantie des risques locatifs et assurances

P.6 LOYERS ET CHARGES

- Le loyer
- Les charges
- Régler votre loyer
- L'APL ou l'allocation logement
- Le supplément de loyer solidarité (SLS)
- L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS)
- La réduction du loyer de solidarité (RLS)
- Votre avis d'échéance

P.8 LA VIE DANS VOTRE LOGEMENT

- L'entretien de mon logement
- La réclamation technique
- Un service d'astreinte en cas d'urgence
- Dans mon logement
- Les équipements
- La sécurité
- Vos animaux
- Les lingettes

P.18 LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Changement de situation à signaler
- L'accession sociale



P.20 BIEN VIVRE ENSEMBLE

- La bienveillance
- Les espaces annexes
- La propreté
- Les déchets
- Les encombrants
- Le bruit
- Travaux dans le logement

P.22 QUITTER SON LOGEMENT

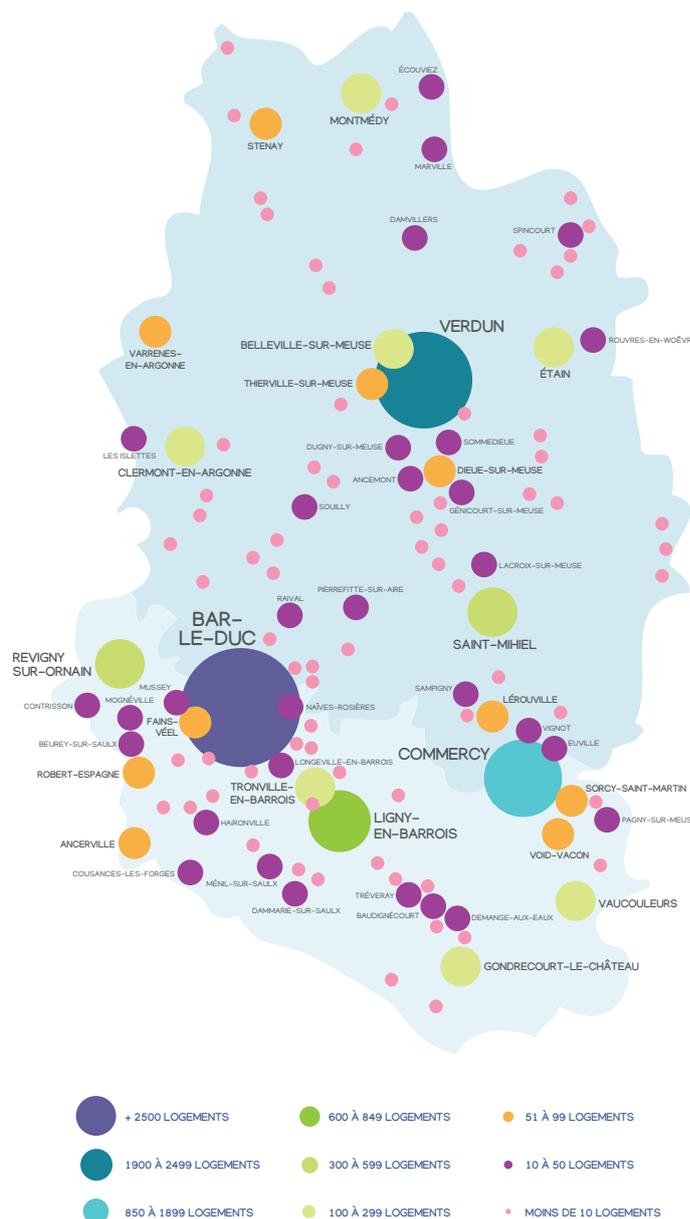
- Lettre de congé & préavis
- Visite conseil
- État des lieux de sortie
- Le solde de tout compte
- Informer les organismes
- Les représentants des locataires
- Ménage avant la sortie

BIENVENUE CHEZ VOUS !

Afin de mieux vous accompagner dans votre installation, vous trouverez dans ce guide du locataire toutes les informations sur votre entrée dans les lieux, le paiement de votre loyer, la sécurité dans votre logement ainsi que des conseils pratiques. Nos équipes se tiennent à votre disposition pour tout renseignement et seront à vos côtés tout au long de votre location.

Principal bailleur social du département, l'OPH de la Meuse gère près de **10 000 logements** répartis sur **125 communes**. Les collaborateurs de l'Office concentrent leurs actions quotidiennes vers un objectif commun : permettre à chacun de se loger et offrir un confort de vie optimal à ses résidents.

→ Soucieux de favoriser un véritable parcours résidentiel à ses clients, l'Office oeuvre notamment à entretenir, réhabiliter et construire son parc immobilier mais aussi, faciliter l'accès à la propriété.



Nos valeurs



Engagement



Equité



Solidarité



Diversité



Nos engagements envers nos locataires

- Accueillir et écouter les demandeurs de logements ● Faciliter l'entrée dans les lieux
- Assurer un accompagnement personnalisé du locataire ● Maintenir la propreté et contribuer à la qualité du cadre de vie
- Assurer la maintenance de l'ensemble des équipements ● Assurer qualité et réactivité de nos services
- Favoriser le parcours résidentiel des locataires

septembre 2021

Votre arrivée dans le logement

LE CONTRAT DE LOCATION ET LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Votre contrat de location, ou bail, est un engagement entre vous et l'OPH de la Meuse qui précise les droits et obligations de chacun.

→ Il est à lire et à conserver ainsi que le règlement intérieur qui vous est remis.



L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Un état des lieux d'entrée est prévu pour constater l'état général du logement.

Il décrit pièce par pièce le logement et précise l'état de ses équipements et annexes. À partir de la remise des clés, vous aurez **10 jours** pour signaler toute anomalie non répertoriée.

→ Conservez précieusement ce document car il attestera, lorsque vous quitterez votre logement, de l'état dans lequel il se trouvait à votre arrivée.

GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS ET ASSURANCES

Chaque locataire a l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs. Cette assurance est une garantie de sécurité et de tranquillité pour tous.

→ L'attestation doit être remise à nos services à l'entrée dans le logement et doit être renouvelée tous les ans.

L'absence de souscription à une assurance habitation est un motif de **résiliation du bail**.

→ Votre assurance habitation doit couvrir principalement : le dégât des eaux, l'incendie, l'explosion et la responsabilité civile.



Déclaration des sinistres

En cas de sinistre dans votre logement, prévenez les pompiers en composant le 18, votre fournisseur de gaz (si fuite de gaz), votre agence, ainsi que votre assureur.

Attestation d'assurance à transmettre tous les ans !

Vous pourrez nous transmettre votre attestation annuelle :



Par mail :

assurances@groupeophmeuse.fr



Par courrier :

OPH de la Meuse
16, rue André Theuriet
CS 30195, 55 005 Bar-le-Duc cedex

Loyers et charges

LE LOYER

Le loyer est réglé mensuellement à terme échu et à réception de votre avis d'échéance mensuel.

Le montant du loyer est calculé à partir de la surface des pièces de votre logement, des équipements et des locaux annexes (garage, cave...).



→ Chaque année, votre bailleur peut réévaluer le loyer, dans le cadre de la réglementation applicable aux logements sociaux.

LES CHARGES

Les charges locatives correspondent aux dépenses dites récupérables engagées par l'OPH de la Meuse pour le compte du locataire, dans le cadre de l'entretien de son logement.

→ Ces charges sont payables mensuellement sous forme de provisions et font l'objet d'une régularisation annuelle.



RÉGLER VOTRE LOYER

Votre loyer est à payer dès réception de votre avis d'échéance, à l'aide de différents moyens de règlement.

Optez pour le prélèvement automatique !



Souple et gratuit

Il vous suffit de préciser la date qui vous convient.

Pour cela, vous devez vous présenter auprès des accueils de nos agences, muni de votre relevé d'identité bancaire (RIB) et de compléter le mandat SEPA qui vous sera remis. La mise en place est immédiate.



Le 7.
Choisissez la date de règlement de votre loyer :
5, 7, 10, 12 ou 15 du mois.

→ En choisissant ce mode de règlement, vous gagnez du temps, maîtrisez votre budget tout en gardant le suivi sur vos loyers, grâce à la dématérialisation de vos avis d'échéance.

L'APL OU L'ALLOCATION LOGEMENT

Selon vos ressources, une Aide Personnalisée au Logement (APL) peut vous être accordée par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) quelle que soit votre situation de famille. Son montant est calculé en fonction du niveau de loyer, de la composition familiale et du revenu du ménage bénéficiaire.

→ Le montant de l'aide est versé directement à l'OPH de la Meuse et vient en déduction du montant de votre loyer.



En cas de non-paiement de votre loyer, vous vous exposez à une suspension de votre APL.

LE SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ (SLS)

La loi du 4 mars 1996 impose aux bailleurs sociaux de vérifier chaque année la situation familiale et les ressources de leurs locataires par le biais de l'enquête Supplément de Loyer Solidarité (SLS).

→ L'enquête SLS est réalisée chaque année sur les locataires **non bénéficiaires de l'APL**.

Un supplément solidarité est appliqué si les revenus des titulaires du bail dépassent de plus de 20 % les plafonds des ressources.

L'ENQUÊTE SUR L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) permet au Gouvernement de présenter tous les 2 ans au Parlement un **rapport sur la situation du logement en France**

→ Elle concerne tous les locataires qui **ne sont pas enquêtés au titre du SLS**.

LA RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

La RLS consiste en une **remise sur loyer obligatoire**, instaurée par la Loi de finances 2018, pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

Le montant de RLS est calculé par la CAF ou la MSA en fonction des informations que vous leur fournissez (composition familiale, ressources, et commune de logement).

VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE

● **La dématérialisation de vos avis d'échéance :**

Vous pouvez récupérer et suivre vos avis d'échéance en ligne via un compte personnalisé et sécurisé, et ce, gratuitement.

Rendez-vous sur www.oph-meuse.fr pour créer votre compte, rubrique « **Je suis locataire** » puis « **Mes avis d'échéance** ».

→ Pour toute question ou pour être accompagné dans vos démarches, n'hésitez pas à contacter le Service loyers et charges :

☎ Par téléphone : 03 29 45 12 22

✉ Par email : charges@groupeophmeuse.fr

Si vous êtes concerné, coupon TIP pour le règlement de votre loyer

IBAN : C03202 UN 1818 CIC : XXXXXXXX RIB : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Montant : 585,30 € Pour régler un impôt, un loyer ou un abonnement
Titulaire et signature M. / Mme XXX Rue XXX 55000 COMMERCY	EPE137L210459002021070005853000 TIP SEPA CMT0 OPH DE LA MEUSE Rue de la Céramique 87077 LIMOGES CEDEX 9
155012967176	001550004182 25210731202107101102210459948151 58530

Comprendre votre avis d'échéance

OPH DE LA MEUSE

AVIS D'ÉCHÉANCE JUILLET 2021
ne constituant en aucun cas quittance

OPH de la Meuse / AGENCE DE BAR LE DUC
15 RUE DU MOULIN 55000 BAR LE DUC /
Tél : 03.29.45.12.22

M. / Mme XXX
Rue XXX
LOT 3
55000 COMMERCY

Bar-le-Duc, le 29 juillet 2021

Pour votre information : le loyer mensuel maximum hors charges applicable à votre logement avant apl est de 415,48 €

Détail de l'échéance	Montant en €	Régime de compte (valent valeur de rapport)	Montant
Loyer	415,48	03/09/2021	415,48
CHAUFFAGE	66,66	03/09/2021	66,66
EUR COMMAN / ANTENNE / DIVERS	19,68	03/09/2021	19,68
LOUER FUSEE EAU	3,36	03/09/2021	3,36
SAIT EAU FROID	3,36	03/09/2021	3,36
ENTRETIEN VMS	3,36	03/09/2021	3,36
ENT ESPACE EXTERIEUR	3,36	03/09/2021	3,36
NET SOCIALIS PAR ENTREPRISE	12,74	03/09/2021	12,74
NET FROID HALL PAR ENTREPRISE	10,78	03/09/2021	10,78
FOURNITURES PAPIER COMMUNES	0,47	03/09/2021	0,47
ENDESBESITATION	0,50	03/09/2021	0,50
EAU FROID (METAL AU VERSUS)	33,85	03/09/2021	33,85
EAU CHAUDE (METAL AU VERSUS)	42,96	03/09/2021	42,96
TOTAL DE LA PERIODE	616,36		616,36

Conformément à votre demande, le montant de 616,36 € sera prélevé le 07/08/2021

Vos références		Echéance	
Compt. : L2180189	Mois : 07/2021	Montant encours	616,36 €
Montant encours		TOTAL DU :	616,36 €

Signature du contrat : M. / Mme XXX

Organisme encaisseur : OPH de la Meuse
16 rue André Thauriet
CS 30199
55005 Bar le Duc Cedex

Régime : Conformément à votre demande, le montant de 616,36 € sera prélevé le 07/08/2021
Banque : CL COMMERCY
Compte : M. / Mme XXX

- ① Date de l'échéance
- ② Loyer + provision sur charges - APL = TOTAL
- ③ Solde du compte du locataire
- ④ Reste à payer
- ⑤ Vos références locataire
- ⑥ Informations prélèvement automatique

La vie dans votre logement

L'ENTRETIEN DE MON LOGEMENT

Les pages qui suivent présentent des illustrations qui vont vous permettre de mieux comprendre à **qui incombe la charge des réparations dans votre logement**. Ainsi, vous pourrez facilement visualiser si les réparations sont à votre charge ou à celle de l'OPH de la Meuse.



→ Les indications s'appliquent à un usage normal des lieux, il appartient en effet au locataire d'effectuer l'entretien courant de son logement afin de le conserver en bon état.

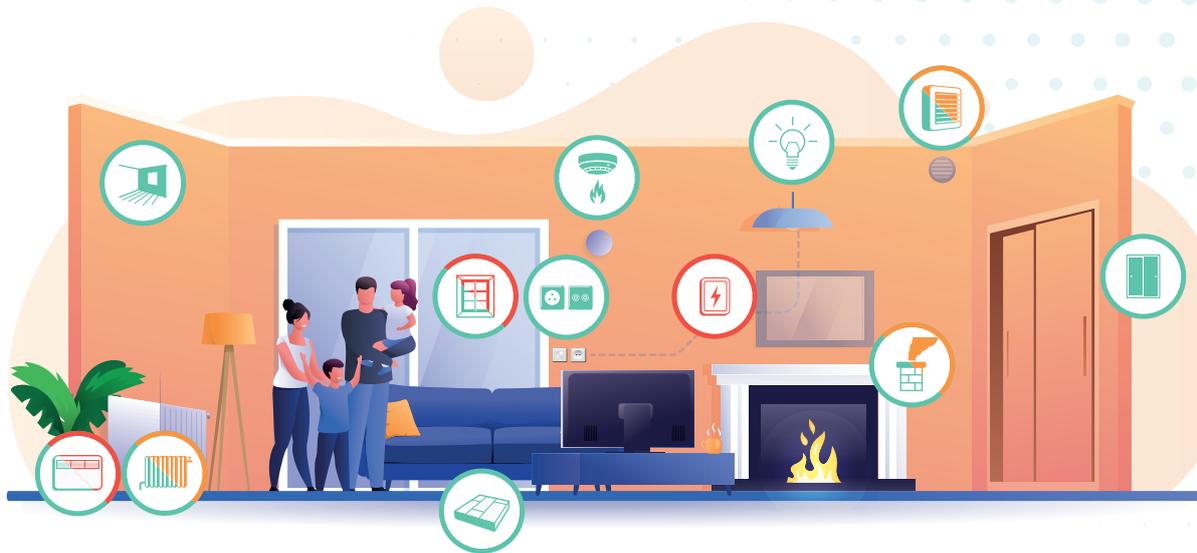
→ Les réparations liées aux dégradations volontaires ou par les animaux domestiques restent à l'entière charge du locataire.

Retrouvez informations et conseils sur la version interactive en ligne : www.oph-meuse.fr/entretien

Charge des réparations locatives selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.



Salon & salle à manger



L Locataire



Cheminée
(habitat individuel)
Ramonage



Convecteurs électriques
Nettoyage



Détecteurs de fumée
Entretien



Fenêtres
Entretien, graissage mécanisme,
remplacement des vitres cassées,
joints

Vitrages
Remplacement



Grille de ventilation
Nettoyage, débouchage
VMC (habitat individuel)
Nettoyage, débouchage



**Interrupteurs, prises
électriques, téléphone,
prise TV**
Entretien et remplacement



Luminaires, ampoules, douilles
Entretien et remplacement



Placards
Entretien, réparation



Plafond, murs
Maintien en état de propreté, rebouchage
des trous, peinture et tapisserie



Radiateurs
Nettoyage



Sols, faïence
Entretien, réparation



CE Contrat d'entretien

Pour toute problématique de chaudière, contactez la Société MUST 03 29 75 13 73
Service d'astreinte 06 07 06 94 62



Cheminée
(habitat collectif)
Ramonage



Radiateurs
Entretien technique, purge,
remplacement



VMC
(habitat collectif)
Nettoyage, débouchage



OPH OPH de la Meuse



Convecteurs électriques
Remplacement



Fenêtres
Remplacement



Système électrique
Entretien, réparation



Entrée et cuisine



L Locataire

Clés et badges
Remplacement

Convecteurs électriques
Nettoyage

Détecteurs de fumée
Entretien

Fenêtres
Entretien, graissage mécanisme, remplacement des vitres cassées, joints

Vitrages
Remplacement

Flexible gaz
Vérification et changement selon la date de validité

Fusibles
Remplacement

Grille de ventilation
Nettoyage, débouchage
VMC (habitat individuel)
Nettoyage, débouchage

Luminaires, ampoules, douilles
Entretien et remplacement

Plafond, murs
Maintien en état de propreté, rebouchage des trous

Portes | Gonds
Entretien | Graissage

Serrures, canons, clés
Graissage et remplacement des petites pièces

Radiateurs
Nettoyage

Siphons, robinetterie
Nettoyage, remplacement de joints

Évacuation, arrivée d'eau
Débouchage évacuation sous évier et siphon, remplacement joints et colliers

Évier
Remplacement joints silicone

Sols, faïence
Entretien, réparation

Thermostat
Remplacement de piles

CE Contrat d'entretien

Pour toute problématique de chaudière, contactez la Société MUST 03 29 75 13 73 - Service d'astreinte 06 07 06 94 62

Chaudière murale
Remplacement

Thermostat
Entretien

Radiateurs
Entretien technique, purge, remplacement

VMC (habitat collectif)
Nettoyage, débouchage

*si le compteur d'eau dépend de l'OPH de la Meuse

OPH OPH de la Meuse

Convecteurs électriques
Remplacement

Détecteur de CO₂
Réparations et entretien

Colonne d'eaux usées, Conduit d'alimentation d'eau
Remplacement

Fenêtres
Remplacement

Compteur d'eau individuel*
Entretien

Installation électrique
Entretien

Tableau électrique
Remplacement



Salle de bain



L Locataire



Ballon d'eau / chauffe-eau
Réparations, entretien



Douche et baignoire
Remplacement des flexibles

Joints silicone
Remplacement, entretien



Fixations
Rebouchage des trous



Grille de ventilation
Nettoyage, débouchage

VMC
(habitat individuel)
Nettoyage, débouchage



Lumières, ampoules, douilles
Réparations, remplacement



Meuble sous évier et miroir
Réparation, entretien et remplacement



Plafond, murs
Maintien en état de propreté,
rebouchage des trous



Porte de la gaine technique
Nettoyage



Robinetterie
Remplacement de joints, clapets et
presse-étoupe

Lavabo
Remplacement joint silicone, nettoyage
des dépôts calcaire

Évacuations d'eau
Débouchage siphons, évacuation baignoire,
douche et lavabo jusqu'à la colonne

Siphons
Nettoyage, remplacement de joints



Sols, faïence
Entretien, réparation



Tablier de baignoire
Remplacement



Toilettes
Remplacement joints pipe, joints et
colliers, remplacement fixations
sol, débouchage évacuations

Chasse d'eau
Réparations, entretien

Lunette des toilettes
Remplacement, nettoyage

CE

Contrat d'entretien

Pour toute problématique de chaudière, contactez la Société
MUST 03 29 75 13 73 - Service d'astreinte 06 07 06 94 62



VMC
(habitat collectif)
Nettoyage, débouchage

OPH

OPH de la Meuse



Ballon d'eau / chauffe-eau
Remplacement



Colonne
(habitat collectif)
Débouchage



Conduit d'alimentation d'eau
Remplacement



Plomberie
Réseau arrivée eau chaude,
eau froide et évacuation



Extérieur ou parties communes



L Locataire



Antennes (habitat individuel)
Entretien



Arbres, arbustes
(habitat individuel)
Élagage



Auvent, marquise
Entretien, nettoyage



Balcon, terrasse
Débouchage, évacuation, entretien
et démaillage



Boîte aux lettres
Entretien, changement,
remplacement de la serrure



Cave
Entretien de la porte



Cheminée
(habitat individuel)
Ramonage



Encombrants
Gestion



Fosse septique
Vidange



**Gouttières, chéneaux
eaux pluviales**
Débouchage, nettoyage et
entretien



Haies, pelouse
(habitat individuel)
Entretien



Portail et portillon (habitat
individuel), **porte de garage,
portes et serrures**
Entretien



Clôtures
Entretien, réparations



Sonnette
Réparation



Volets
Entretien



CE Contrat d'entretien

Pour toute problématique de chaudière, contactez
la Société MUST 03 29 75 13 73
Service d'astreinte 06 07 06 94 62



Antennes (habitat collectif)
Entretien

Antenne parabolique
Pose



Cheminée (habitat collectif)
Ramonage



Haies, pelouse (habitat collectif)
Entretien



Portail et portillon (habitat collectif)
Entretien



OPH OPH de la Meuse



Arbres, arbustes
(habitat collectif)
Élagage



Clôtures
Remplacement



Façade
Ravalement



Toiture
Réparation



Volets
Changement



C Collectivités



Conteneurs poubelles
Changement



Compteur d'eau
Entretien

LA RÉCLAMATION TECHNIQUE

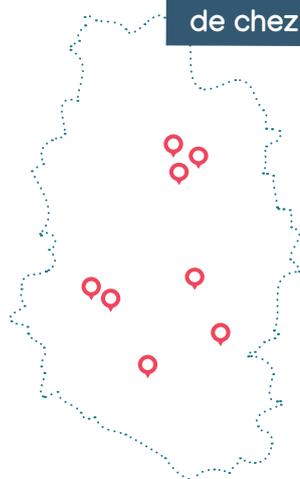
Dans le cadre de sa qualité de service, l'OPH de la Meuse met à votre disposition un service de réclamations en lien avec le service de proximité pour toutes les réparations courantes.



→ Le service réclamations techniques est à votre écoute du lundi au vendredi au **03 29 45 12 22** :

- De 8h30 à 12h00
- De 13h30 à 17h00, le vendredi jusqu'à 16h00

→ Afin de répondre aux sollicitations, nos services de proximité sont au plus proche de chez vous, avec pas moins de 8 locaux sur l'ensemble du territoire :



- **Secteur Bar Ville**
9 rue de Popey, Bar-le-Duc
- **Secteur Côte Sainte-Catherine**
4 allée Paul Eluard, Bar-le-Duc
- **Secteur Commercy**
28 rue Edmond Morelle, Commercy
- **Secteur Ligny-en-Barrois**
7 rue des Tilleul, Ligny-en-Barrois

- **Secteur Saint-Mihiel**
13/3 allée des Roses, Saint-Mihiel
- **Secteur Verdun Quartiers**
43 rue Champ Claudine, Verdun
- **Secteur Ville et Périphérie**
16 allée du Pré l'Evêque, Verdun
- **Secteur des Planchettes**
7 rue Edmond Michelet, Verdun

UN SERVICE D'ASTREINTE EN CAS D'URGENCE

L'astreinte est un service mis en place par l'Office qui, en partenariat avec nos sociétés de maintenance, intervient en dehors des heures d'ouverture dans les cas d'urgence :



En semaine :

De 12h00 à 13h30 et de 17h00 au lendemain 8h30



Les week-ends et jours fériés :

24h/24 du vendredi à partir de 16h00 au lundi 8h30



Cadre d'intervention de l'astreinte

- Evènement grave nécessitant la présence d'un technicien OPH sur site
- Fuite importante de canalisation ou infiltration grave
- Refoulement de canalisation
- Incendie
- Panne de chauffage collectif
- Panne d'ascenseur ou de porte automatique de garage



En aucun cas l'astreinte ne doit servir à traiter de simples réclamations !





LE CHAUFFAGE

→ Réglez les appareils de chauffage à la température souhaitée : une température de 19°C est recommandée

→ Ne posez jamais de linge humide sur les appareils

→ Évitez les chauffages d'appoint individuels

→ Si vous habitez un logement individuel équipé d'une cheminée, pensez à la faire ramoner une fois par an au minimum



LE GAZ

→ Vérifiez régulièrement le bon état des flexibles ainsi que leur date de validité

→ Si vous décelez une fuite ou une odeur suspecte, ouvrez les fenêtres, évitez toute étincelle, flamme ou appareil électrique, évacuez les lieux de la fuite

Appelez les pompiers en composant le **18** ou l'urgence sécurité gaz **0 800 47 33 33**



DANS MON LOGEMENT

Coupez le courant avant toute intervention (remplacement ampoule, fusible..).



L'ÉLECTRICITÉ

→ Il est interdit de modifier l'installation électrique

→ Ne surcharge pas les prises

→ Vérifiez régulièrement le bon état des prises de courant et des fils des appareils électriques



L'EAU

→ Vérifiez régulièrement les joints des équipements d'alimentation en eau

→ Soyez attentif aux fuites d'eau qui pourraient provoquer des dégâts des eaux et/ou des consommations importantes

→ En cas d'absence prolongée pensez à fermer vos robinets d'arrivée d'eau



→ N'obstruez pas les grilles de ventilation

→ Il est strictement interdit d'installer des hottes aspirantes avec évacuation raccordées sur les conduits de ventilation

→ Renouvelez l'air de toutes les pièces pour la bonne hygiène de votre logement

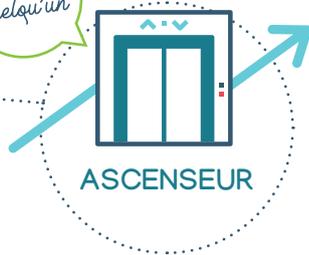
LES ÉQUIPEMENTS



→ Tous les logements sont équipés de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) qui émettent un signal sonore dès qu'ils détectent de la fumée pour alerter les locataires de tout risque d'intoxication ou d'incendie

→ Pensez à l'entretenir et à nettoyer l'extérieur du capot

→ Testez régulièrement sa bonne marche



→ En cas de panne :

- Si vous êtes à l'intérieur, restez calme, appuyez sur le bouton d'alarme et attendez une intervention extérieure

- Si vous êtes à l'extérieur, appelez aussitôt le prestataire en charge de l'entretien ou les pompiers en composant le **18**

→ **Ne tentez aucune manœuvre vous-même !**



A l'intérieur comme à l'extérieur de votre logement vous devez être attentif à tous les éléments pouvant être à la source de dangers éventuels.

→ Aussi, signalez tout dysfonctionnement des équipements des parties communes susceptibles de générer des problèmes de sécurité.



MONOXYDE DE CARBONE

→ En cas de soupçon d'intoxication au monoxyde de carbone :

- Aérez immédiatement le logement en ouvrant portes et fenêtres
- Arrêtez les matériels pouvant être à la source : chaudières, inserts de cheminée, chauffages d'appoint...
- Faites évacuer le logement
- Appelez les secours



DÉGATS DES EAUX

→ Si vous constatez un dégât des eaux :

- Coupez l'arrivée d'eau et l'électricité
- Arrêtez l'appareil défaillant et mettez à l'abri les objets en contact avec la fuite

→ Prévenez votre compagnie d'assurance pour l'informer de la cause du sinistre



Appelez les pompiers en composant le 18



INCENDIE

→ Le feu se déclare dans votre logement :

- Coupez gaz et électricité
- Fermez les portes de la pièce concernée ainsi que les fenêtres du logement pour éviter tout courant d'air
- Attendez les pompiers à l'extérieur du logement

→ Le feu se déclare à l'extérieur du logement :

- Coupez gaz et électricité
- Restez dans votre appartement si la porte d'entrée est menacée
- Fermez portes et fenêtres pour éviter tout courant d'air

→ La cage d'escalier est enfumée :

- Restez à l'intérieur
- Appliquez des linges mouillés au bas de la porte fermée

LA SÉCURITÉ



LES NUMÉROS D'URGENCE

- 112** Numéro d'appel d'urgence européen
- 15** SAMU : le Service d'Aide Médical Urgent
- 17** Police Secours
- 18** Sapeurs Pompiers
- 114** Numéro d'urgence pour les personnes sourdes et malentendantes
- 119** Enfance en danger



VOS ANIMAUX

Le règlement intérieur précise que **les animaux ne doivent pas nuire à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble.**

Ils ne doivent pas errer dans les parties communes, ni aux abords des immeubles. Pour rappel, **l'élevage d'animaux est strictement interdit dans les logements.**

→ Les chiens classés comme potentiellement dangereux doivent être **muselés et tenus en laisse** par une personne majeure dans les communs et les espaces publics (*loi du 6 janvier 1999*).

LES LINGETTES

Largement utilisées, les lingettes désinfectantes sont trop souvent jetées dans les toilettes et **bouchent les canalisations.**



→ Les lingettes se retrouvent ensuite dans les tuyaux des réseaux d'assainissement des eaux usées et empêchent les professionnels de les dépolluer correctement.

Mon pense-bête



Handwriting practice area consisting of ten sets of horizontal dotted lines on a white background, intended for writing a response to the prompt 'Mon pense-bête'.

Le parcours résidentiel

L'OPH de la Meuse place les locataires au cœur de ses préoccupations et s'attache à être présent tout au long de leur parcours résidentiel.

Ainsi l'Office propose des solutions de logements adaptés à toutes les étapes de la vie : agrandissement de la famille, situations liées au vieillissement ou au handicap, difficultés financières, désir de devenir propriétaire...



CHANGEMENT DE SITUATION À SIGNALER



→ MARIAGE

Votre conjoint devient titulaire du contrat de location au même titre que vous. Faites-nous parvenir une copie de l'acte de mariage.

→ NAISSANCE / ADOPTION

Lors d'une naissance ou d'une adoption, envoyez-nous, ainsi qu'à la CAF, une copie de l'acte de naissance et du livret de famille, pour connaître vos nouveaux droits (ex : allocation logement ou APL plus élevée, modification du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) si vous y êtes assujéti).

→ MODIFICATION DE RESSOURCES

Si vos revenus baissent (retraite, chômage, maladie...), prévenez la CAF qui procédera à la révision de vos droits aux aides au logement, ainsi que l'OPH de la Meuse si vous rencontrez des difficultés financières.

→ PACS

La co-titularité du bail n'est pas un droit. Elle peut s'appliquer sous certaines conditions. Pour savoir si vous en bénéficiez, envoyez votre certificat de PACS.



→ DIVORCE

Jusqu'au prononcé du jugement de divorce, les époux restent solidaires du paiement du loyer et des charges. Après le divorce, vous devez fournir la copie du jugement accompagné du certificat de non-recours.

La séparation de fait n'entraîne pas une modification des droits et obligations des locataires.



→ DÉCÈS

Envoyez-nous l'acte de décès délivré par la mairie. Cela permettra d'assurer le transfert du bail aux personnes concernées :

- Le conjoint survivant
- Le partenaire lié par un PACS
- Les descendants, ascendants, concubin notoire ou personne à charge vivant sous le même toit depuis plus d'un an (sous certaines conditions).



Pensez à notifier la CAF en cas de changement d'adresse, de situation familiale ou professionnelle.



→ Pour toute question, contactez le service gestion locative

03 29 45 12 22

L'ACCESSION SOCIALE

L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'Etat, les collectivités et l'OPH de la Meuse de permettre aux foyers de devenir propriétaire.

Soumise à conditions, elle peut faciliter l'achat par les locataires de leur logement ou tout autre bien de l'Office mis en vente.



Pour plus d'informations, contactez le service ventes :

- Par téléphone : 03 29 45 12 22
- Par email : ventes@groupeophmeuse.fr

Bien vivre ensemble

LA BIENVEILLANCE

La qualité du voisinage dépend largement du comportement de chacun. Pour pouvoir profiter d'un cadre de vie agréable, maintenir les règles d'usage de bienséance, d'hygiène et de sécurité est essentiel en collectivité, et ce, dans le respect du règlement intérieur. Notre service médiation est à vos côtés en cas de difficultés : 03 29 45 12 22.



→ Votre balcon peut permettre votre évacuation en cas d'incendie, évitez donc l'encombrement de cet espace.

→ Veillez à maintenir la bonne évacuation des eaux pluviales.



→ Par sécurité, il est strictement interdit de stocker des matériaux ou des matières dangereuses pouvant prendre feu (essence, bouteille de gaz...) dans ces espaces. Les garages sont uniquement dédiés aux véhicules.

→ Ces espaces doivent être correctement fermés et ne doivent pas être encombrés.



→ Respectez les hauteurs de haies et évitez d'y stocker vos déchets ou vos encombrants.

→ Un jardin propre et entretenu, permet aussi de bons rapports de voisinage.

LES ESPACES ANNEXES

L'entretien régulier de tous les espaces annexes à votre logement principal est de votre ressort, il est donc important de prêter une attention particulière au respect des règles d'hygiène et d'entretien.



→ Assurez le nettoyage conformément aux dispositions prévues par votre contrat.

→ Dans le cas où une entreprise est missionnée pour effectuer ce nettoyage, merci de faciliter l'intervention des tournées en évitant tout encombrement de ces espaces communs.



→ Si une attribution de place de parking est prévue avec votre logement, veillez à la respecter pour éviter tout désagrément.

En cas de manquement à vos obligations et constat par l'OPH, vous pourrez être facturés des frais d'intervention d'un service de nettoyage.

LA PROPRETÉ

→ Vous devez veiller à **ne pas compromettre l'état du logement, de ses annexes et des parties communes**, pour maintenir la propreté et l'hygiène pendant toute la durée de la location.

→ Vous devez également **respecter le travail de nettoyage et d'entretien des parties communes** effectués par nos services ou bien par notre prestataire.



Nous menons de manière périodique **des actions de désinsectisation et de désinfection**. Conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur, merci de **vous rendre disponible** lors de ces interventions.

LES DÉCHETS

S'agissant de la gestion des déchets, **la collecte sélective des déchets ménagers** a été mise en place par la collectivité.

→ Les ordures ménagères doivent être mises **dans des sacs fermés soigneusement**, puis **déposés dans les conteneurs** prévus à cet effet. En aucun cas ils ne doivent être laissés sur les paliers, dans les parties communes ou aux abords des logements.

En évacuant vos déchets de manière responsable, vous faites un geste pour la planète et pour votre voisinage.



LES ENCOMBRANTS

Afin de maintenir et profiter des espaces communs, pensez à **débarrasser les objets volumineux**, soit en vous rendant directement en déchèterie, soit en contactant votre mairie pour connaître la procédure de collecte dans votre commune.

→ **Les dépôts sauvages d'encombrants : sur les trottoirs, au pied de votre immeuble, dans les halls ou caves, dans un jardin... sont interdits par la loi et sont passibles d'amendes.**



LE BRUIT

Pour la tranquillité de chacun, **soyons vigilants à ne pas perturber le bien-être du voisinage** avec des bruits qui pourraient s'avérer gênants : bricolage, cris d'animaux, talons, volume des appareils, claquements de portes...

→ Tout tapage de jour comme de nuit peut entraîner **une verbalisation auprès des services de police**, si les faits sont constatés.

→ Le règlement départemental fixe **des horaires pour le bricolage**. Chaque commune peut adopter des horaires différents consultables en mairie.

TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Aucuns travaux hors embellissement ne peuvent être engagés sans **une demande d'autorisation écrite et validée par l'OPH de la Meuse**.

→ En cas d'avis favorable, il **vous donnera la marche à suivre** pour la réalisation des travaux afin de ne pas engager votre responsabilité en cas d'accident ou de sinistre.

Quitter son logement

LETTRE DE CONGÉ & PRÉAVIS

Informez votre agence, par **lettre recommandée avec accusé de réception**, dans le délai stipulé par votre contrat avant votre départ. **Ce délai de préavis peut être ramené à 1 mois sous certaines conditions** (mutation, perte d'emploi...).

→ Dès réception de votre préavis, vous devez permettre la visite de votre logement pour sa relocation conformément à la réglementation. Les loyers sont dus jusqu'à votre départ.



Pour toute question, contactez le service gestion locative au 03 29 45 12 22.

VISITE CONSEIL

Dès l'envoi de votre courrier de préavis de départ, prenez rendez-vous auprès de votre agence pour effectuer **une visite conseil**. Ainsi, vous serez informé du montant et de la nature des travaux à réaliser avant votre départ.



ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Contactez votre agence **au minimum 10 jours avant votre départ** pour fixer le rendez-vous d'état des lieux. Vous recevrez, dans les deux mois suivant votre départ, le **solde définitif** de votre compte.

LE SOLDE DE TOUT COMPTE

À votre départ, la régularisation des charges et le solde de tout compte est réalisé **dans les deux mois qui suivent votre date de fin de préavis**. Pensez à nous communiquer votre nouvelle adresse lors de l'état des lieux de sortie.

→ Si vous êtes redevable, vous retrouverez les démarches à suivre sur votre décompte définitif.

→ Si, inversement, vous êtes crédeur, nous vous remboursons selon le délai prévu par la loi.

INFORMER LES ORGANISMES

Pensez à **résilier vos abonnements** eau, gaz, électricité, téléphone ou internet. **Communiquez votre nouvelle adresse** aux organismes et à La Poste pour assurer une continuité dans la réception de votre courrier.

LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Les équipes de l'OPH de la Meuse se tiennent à votre écoute tout au long de votre vie dans votre logement. Sachez également que **des représentants des locataires sont à vos côtés**. Ils siègent au conseil d'administration de l'OPH de la Meuse et sont des relais entre vous et l'Office. Ils sont associés aux décisions importantes prises et sont présents pour défendre les intérêts des locataires. Des élections sont organisées tous les 4 ans.



→ Dépoussiérer et dégraisser les interrupteurs et prises de courant

→ Remplacer les interrupteurs, prises de courant et fusibles abîmés

→ Après démontage des lustres et des appliques, tous les points lumineux doivent être équipés d'une douille et chacune d'elle doit être équipée d'une ampoule

ÉLECTRICITÉ

SOLS ET ESCALIERS

→ Sols et escaliers doivent être balayés et lavés

→ Les joints et plinthes dépoussiérés et nettoyés

SALLE DE BAIN ET TOILETTES

→ La baignoire, le lavabo et les joints doivent être nettoyés, en prenant soin de faire disparaître toute trace de calcaire

→ La robinetterie doit être propre et la tuyauterie dépoussiérée et lessivée

→ La cuvette des toilettes doit être nettoyée (intérieur et extérieur) et détartrée et l'abattant enlevé

CHAUFFAGE

→ Les radiateurs et les tuyaux doivent être dépoussiérés et dégraissés

MENUISERIES

CUISINE

→ L'évier, la faïence et la robinetterie doivent être propres

→ Le meuble sous évier doit être nettoyé à l'intérieur et à l'extérieur

→ Les portes, fenêtres et volets doivent être lavés et dégraissés

→ Les bouches d'aération des fenêtres doivent être dépoussiérées

→ Les vitres doivent être nettoyées

DÉPENDANCE ET EXTÉRIEURS

→ Caves, celliers, garages et balcons doivent être vidés, balayés et lavés

→ La pelouse doit être tondue

→ Les haies et les arbustes taillés

MURS ET PEINTURES

CLÉS ET BOÎTE AUX LETTRES

→ Les murs défraîchis doivent être repeints dans des couleurs neutres

→ Pour les pièces tapissées, les papiers ne doivent être ni tâchés, ni déchirés. Pour les papiers trop dégradés, les pièces concernées doivent être retapissées avec des couleurs neutres

→ Les trous doivent être rebouchés et lissés

→ Attention, vous devez rendre le même nombre de clés et/ou de badges reçus à l'entrée

→ Pensez bien à vider la boîte aux lettres

Pour vous aider à bien préparer votre état des lieux de sortie, vous trouverez ci-dessous les étapes de nettoyage à suivre.

MÉNAGE AVANT LA SORTIE

Votre logement doit être propre et vidé de tout mobilier et/ou équipement le jour de l'état des lieux de sortie.

Vous restituez l'ensemble des clés du logement et de ses annexes.



OPH DE LA MEUSE

16, rue André Theuriet - CS 30195

55 005 Bar-le-Duc Cedex

03 29 45 12 22 - contact@groupeophmeuse.fr

www.oph-meuse.fr



Guide du locataire

Directeur de publication : Sylvie Mermet-Grandfille

Rédaction : OPH de la Meuse

Crédits photos : Agence Newic / Sara Robin / istockphoto

Création graphique : C'est tout comme

Novembre 2021