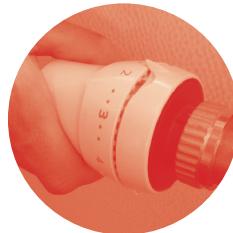




Guide du locataire



Les clés
pratiques
du logement

Orvitis
en Côte-d'Or

Situations nouvelles

O VOTRE SITUATION FAMILIALE

Si votre situation familiale évolue en cours de bail, vous devez en informer Orvitis afin de mettre à jour votre dossier locataire et de réajuster vos droits relatifs au logement et aux aides que vous percevez.

. Informez Orvitis et votre Caisse d'Allocations Familiales ou MSA de tout changement qui intervient dans votre situation familiale et professionnelle.

Naissance – Adoption

Vous devez déclarer l'évènement en présentant une photocopie du livret de famille. Réévaluation des aides au logement et possibilité d'obtenir un logement plus grand seront étudiées.

Mariage – PACS

Votre conjoint ou votre partenaire devient lui aussi titulaire du bail. Vous devez fournir, selon la situation, un justificatif de mariage ou un exemplaire du Pacte Civil de Solidarité, et une photocopie du livret de famille.

Concubinage - colocation

Le concubin peut devenir lui aussi locataire en titre. Vous devez faire une demande auprès d'Orvitis et transmettre sa pièce d'identité et ses justificatifs de ressources. Après instruction du dossier qui doit être conforme aux conditions réglementaires d'accès au logement social, un avenant au bail pourra, le cas échéant, être signé.

Séparation - Divorce - Rupture de PACS

La personne qui quitte le logement doit donner congé par courrier recommandé avec AR.

- En cas de séparation de concubins, une date de préavis légal sera fixée et un avenant au bail sera établi entre tous les titulaires.
- En cas de divorce ou rupture de PACS, le couple reste tenu solidairement du paiement du loyer et des charges jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge de l'état civil ou jusqu'à la date de dissolution du PACS. À réception des justificatifs, le bail sera modifié au profit de la personne qui conserve le logement.

Décès - Transmission du bail

Transmettre à Orvitis, un certificat de décès.

■ S'il s'agit du décès du titulaire du contrat de location, le contrat de location est transféré automatiquement au profit du conjoint, du partenaire lié par un PACS ou du concubin notoire.

■ Les descendants, les personnes handicapées et les personnes de plus de 65 ans peuvent également en bénéficier lorsqu'ils vivaient au domicile du locataire décédé depuis plus d'un an.

■ Pour les autres personnes (enfants du locataire, par exemple), le transfert de bail est soumis à une double condition : le respect des plafonds de ressources et l'adéquation du logement à la taille du ménage.

Nota : les conditions de transfert de bail sont identiques en cas d'abandon de domicile par le locataire en titre.

ENQUÊTE D'OCCUPATION SOCIALE

Elle doit être réalisée tous les 2 ans auprès de tous les locataires d'un logement dit «conventionné». Le locataire a obligation d'y répondre. En cas de non retour de l'enquête dans les délais, une pénalité est appliquée.

○ CHANGEMENT DE LOGEMENT

Vous souhaitez un autre logement adapté à votre nouvelle composition familiale, à votre nouvelle situation personnelle ou financière, vous devez remplir une demande de logement social (formulaire cerfa n° 14069-02), disponible dans nos Agences.

Vous pouvez aussi la télécharger sur www.orvitis.fr ou la saisir directement en ligne.

Votre demande sera examinée par la Commission d'Attribution des Logements en fonction des disponibilités et sous réserve de respecter quelques conditions, par exemple :

- être à jour de ses paiements de loyers et charges,
- disposer d'un contrat d'assurance en cours de validité,
- veiller au bon entretien du logement actuel,
- ne pas être à l'origine de troubles de voisinage.

. Si le nombre de personnes vivant dans votre foyer diminue de manière durable, une offre de logement plus adaptée peut vous être proposée.



Si votre employeur cotise au 1% logement ou si vous êtes fonctionnaire, vous pouvez peut-être bénéficier d'un logement réservé.

Renseignez-vous auprès de votre employeur ou de votre administration.

○ ADAPTATION DU LOGEMENT

Pour vivre dans son logement en autonomie, il est parfois nécessaire de réaliser quelques travaux d'adaptation, d'aménagement ou d'installer des équipements spécifiques.

Avant d'engager des travaux, vous devez solliciter l'autorisation à Orvitis. Selon vos besoins, votre degré de dépendance, les caractéristiques de votre logement... les travaux pourront vous être autorisés ou réalisés par Orvitis. Dans certains cas, un autre logement pourrait vous être proposé.

. Contactez le Conseil Départemental de la Côte-d'Or pour l'étude d'un plan d'adaptation de votre domicile et connaître les aides possibles.

○ DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Acheter le logement loué

Un locataire en place depuis plus de 5 ans a la possibilité d'acquérir son logement, sous certaines conditions et en particulier :

- le logement doit être de type individuel, construit depuis plus de 10 ans et situé hors de la zone du Grand Dijon,
- le locataire qui en fait la demande ne doit pas avoir d'antécédents impayés ou contentieux.

La procédure est simple. En premier lieu, le locataire adresse une demande écrite à Orvitis qui, après avoir vérifié le respect des conditions, propose un prix de vente de son bien. Le dossier est transmis au maire de la Commune pour validation. Après accord des parties, le contrat de vente est signé devant notaire. Les frais notariés (réduits) sont à la charge de l'acheteur.

Acheter un logement vendu par Orvitis

- Des appartements ou pavillons, libres d'occupation, proposés en priorité à ses locataires.
- Des pavillons neufs à acquérir en location-accession.

Départ du logement

○ DONNER SON CONGÉ

Si vous souhaitez quitter votre logement, vous devez délivrer congé dans les délais. Votre congé doit être :

- envoyé à Orvitis par lettre recommandée avec accusé de réception,
- ou signifié par acte d'huissier,
- ou remis en main propre au siège social d'Orvitis ou dans nos agences contre un récépissé de dépôt.

(→Annexe en fin de guide : exemple de lettre de congé). Cette lettre doit être signée par tous les titulaires du bail. En cas de mariage ou conclusion d'un PACS postérieurement à la signature du bail, le congé devra être donné par les conjoints ou les deux partenaires liés par un PACS.

Le délai de préavis légal est de 3 mois

Il peut être réduit dans certains cas et sous certaines conditions.



ATTENTION : vous devez impérativement indiquer le motif et joindre le(s) justificatif(s) de réduction du délai de préavis, avec votre lettre de votre congé. À défaut, conformément à la réglementation, le délai de préavis de 3 mois vous sera appliqué. N'hésitez pas à vous renseigner avant d'envoyer votre congé !

○ VISITE DE VOTRE LOGEMENT

Votre contrat de location précise que vous devez permettre les visites de votre logement pour un futur locataire.

○ LA VISITE-CONSEIL

Vous devez laisser un appartement en bon état d'entretien et de propreté.

Un rendez-vous de **visite-conseil** sera proposé par un agent de proximité d'Orvitis au cours du premier mois de votre préavis. Pour éviter une facture parfois trop lourde à votre charge, ce responsable évaluera les éventuelles réparations locatives qui peuvent vous être réclamées et vous conseillera sur les travaux de remise en état que vous pourrez effectuer vous-même.

. La visite conseil est effectuée alors que vos meubles sont encore en place. Il est possible que des réparations complémentaires apparaissent lors de l'état des lieux de sortie.

LE CONSTAT D'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Contactez Orvitis pour convenir d'une date d'état des lieux et dresser le constat.

Votre présence est obligatoire, mais si vous ne pouvez vous rendre à cette visite, une personne de votre choix pourra vous représenter munie d'une procuration. **Une pièce d'identité sera demandée à la personne présente.**

Le constat dressé conjointement est signé par vous ou votre représentant et le représentant d'Orvitis à l'issue de l'état des lieux.

Le constat ne sera réalisé que dans un logement entièrement vide et nettoyé. N'oubliez pas de débarrasser cave, garage ou grenier.

Le constat décrit l'état du logement au moment de votre départ. Comparé à votre état des lieux d'entrée, il fixe les sommes dues au titre d'une éventuelle remise en état, en tenant compte de la vétusté des équipements existants.

Le chiffrage a lieu sur place à partir d'un barème de prix actualisé.

En cas de désaccord, un état des lieux contradictoire peut être dressé par huissier de justice, en présence des deux parties convoquées par courrier recommandé. Les frais sont partagés par moitié entre Orvitis et vous-même. La facturation du loyer continue de courir jusqu'à la réalisation effective de l'état des lieux de sortie, soit à l'amiable, soit par huissier.

. Communiquez impérativement votre nouvelle adresse et dès que possible, lors de la visite-conseil ou de l'état des lieux, afin notamment de faciliter la restitution de votre dépôt de garantie.

LA RESTITUTION DES CLEFS

Dès que l'état des lieux est effectué, rendez toutes vos clefs : celles de votre logement, de votre boîte aux lettres, de vos cellier et garage, ainsi que les télécommandes et badges d'accès aux parties communes...



Avant de quitter définitivement votre logement, n'oubliez pas de résilier, s'il y a lieu, vos abonnements téléphone, électricité, gaz...

LE REMBOURSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Vous avez réglé le jour de la signature du bail, un dépôt de garantie qui correspond à un mois de loyer hors charges.

Il vous sera restitué, déduction faite le cas échéant des sommes dues à Orvitis : dette de loyer, régularisation des charges, réparations locatives... dans les deux mois qui suivent le rendu des clés.

Nota : pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014, ce délai est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Guide du locataire



Agence République
10, place de la République
DIJON

Agence du Dijonnais
6, rue de la Fontaine du Mail
CHENÔVE

Agence Est Côte-d'Or
5, rue Henri-Marc
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

Agence Haute Côte-d'Or
7, passage Anatole-France
MONTBARD

Agence Sud Côte-d'Or
1A, rue Marie-Noël
BEAUNE

Orvitis
en Côte-d'Or

**Office Public de l'Habitat
de la Côte-d'Or**
17, boulevard Voltaire
BP 90104
21001 DIJON Cedex
www.orvitis.fr

0 810 021 000

Service 0,06 € / mn
+ prix appel