

Si vous devez partir

BIEN PRÉPARER VOTRE DÉPART

Vous allez quitter votre logement. Il est essentiel de faire parvenir à l'OPH DU CHER un courrier avec Accusé-Réception signifiant votre départ. C'est ce courrier qui marquera le début de votre préavis au terme duquel le quittancement des loyers sera arrêté.

Il est tout aussi important d'effectuer son état des lieux de sortie avec un représentant de l'Office. Tant que vous n'avez pas procédé à cette formalité, les loyers et charges vous seront quittancés jusqu'à la libération du logement.

PRÉAVIS

Vous devez respecter un délai de préavis de trois mois.

Que ce soit pendant toute la durée du bail ou à son échéance, vous devez respecter un délai de préavis de trois mois, ou entrer dans le cadre des réductions de préavis à un ou deux mois prévus par la loi (cf. contrat de location, article 4). ATTENTION ! La cessation d'une activité libérale, la démission, la fin d'études dans le cas des étudiants ne sont pas des motifs de réduction de préavis à un mois.

Si, de date à date, la fin de préavis correspond à un samedi, dimanche ou jour férié, il sera reporté au premier jour ouvrable qui suit cette date (art. 642 du Nouveau Code de Procédure Civile).

Signalez votre départ par courrier recommandé avec accusé de réception. Prenez le temps de bien relire votre contrat de location pour connaître le délai de préavis correspondant à votre situation. Il peut être différent suivant le motif de votre départ (mutation professionnelle par exemple). **Pour en bénéficier, vous devez préciser, dans votre lettre de congé, le motif de votre départ et fournir les justificatifs correspondants.**

Le délai court du jour de la réception de la lettre. Vous êtes tenu de verser les loyers et charges correspondant à la période du préavis. Dès la notification de votre congé, vous devez permettre la visite de votre logement en vue d'une relocation.

Si, avec l'accord du bailleur, le logement est de nouveau occupé avant la fin du préavis, vous êtes dégagé de votre obligation de payer le loyer et les charges à partir de la date de conclusion d'un nouveau contrat de location.

LA LETTRE DE CONGÉ TOTAL

(Tous les membres du ménage quittent le logement)

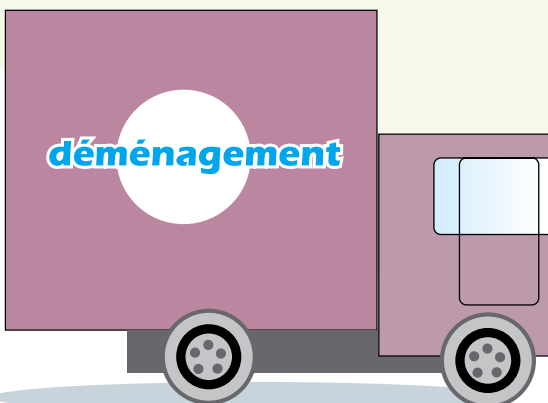
- Vous êtes concubins et co-titulaires du bail : vous devez apposer vos DEUX signatures sur la lettre de congé pour la prise en compte de celle-ci par l'Office.
- Vous êtes co-locataires : tous les titulaires du bail doivent signer.
- Vous êtes un couple marié : les DEUX conjoints doivent apposer leur signature.
- Un tiers rédige la lettre de congé pour vous : n'oubliez pas de signer vous-même la lettre de congé.
- Vous êtes mineur : vous et votre ou vos représentant(s) légal(aux) devez apposer vos signatures.
- Vous êtes sous tutelle : c'est à l'organisme de tutelle de rédiger, en votre nom, la lettre de congé.
- Vous êtes sous curatelle : vous et votre organisme de curatelle devez signer.

LETTRE DE CONGÉ PARTIEL

Le contrat de location que vous avez signé comporte plusieurs titulaires (co-locataires). Vous quittez le logement et votre concubin, co-locataire reste dans les lieux.

Il est tout aussi important de nous signaler votre départ, mettant ainsi fin (au terme de la clause de solidarité) à vos obligations contractuelles liées au logement.

ATTENTION ! : Le dépôt de garantie est versé pour le logement. Si l'un des co-titulaires du bail quitte le logement alors qu'un autre co-titulaire reste dans les lieux, l'Office ne restitue pas le dépôt de garantie, même partiellement. De même, la clause de solidarité de votre contrat de location vous rend encore responsable du paiement des loyers et charges pendant un an après votre départ.



Si vous devez partir

VISITE CONSEIL

Après envoi de votre demande de congé, vous recevrez une lettre de l'Office accusant réception de ce dernier et vous permettant de prendre contact avec votre gardien pour effectuer une visite conseil des lieux.

Elle permet de bien préparer votre départ et aidera les deux parties à apprécier les réparations qui pourraient vous incomber.

La visite conseil est bénéfique pour les 2 parties (locataire et bailleur) :

- Le bailleur, pour prendre des dispositions afin de permettre une remise en location le plus rapidement possible.
- Le locataire, pour effectuer lui-même les éventuelles remises en état avant la rédaction de l'état des lieux sortant.

RENDEZ VOTRE LOGEMENT EN BON ÉTAT

En effet, vous devez laisser votre logement en bon état d'entretien. Outre la propreté et le nettoyage du logement, les réparations locatives qui peuvent vous être réclamées, concernent notamment :

- papiers et peintures ;
- revêtements de sols détériorés par votre faute ;
- appareils sanitaires cassés, fêlés ou à nettoyer ;
- portes, fenêtres, serrures abîmées ou faussées ;
- trous dans les murs ou les cloisons ;
- vitres cassées ou fêlées ;
- non-restitution de la totalité des clés qui vous ont été remises ;
- canalisation d'eau et robinetterie, etc.

Pour éviter d'avoir à payer une facture trop importante pour les réparations locatives, vous avez intérêt, avant votre départ, à faire vous-même certains travaux.

ÉTAT DES LIEUX

C'est un document très important, il a une valeur juridique.

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie doit être établi entre le propriétaire et le locataire, signé par les deux parties. Lors de ce rendez-vous, votre logement devra être vide de tout mobilier.

L'état des lieux sortant est comparé avec l'état des lieux entrant. Les différences constatées servent au chiffrage des indemnités réparatrices locatives, basé sur un barème qui tient compte de l'usure et de la vétusté des équipements dans le cadre d'une utilisation normale de son logement. Ce barème a été validé par les associations de locataires en réunion de concertation locative et le Conseil d'Administration de l'Office.



En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par acte d'huissier.

- Si vous ne vous présentez pas à votre rendez-vous d'état des lieux, vous recevrez une mise en demeure. Si celle-ci reste sans réponse, l'Office fera intervenir un huissier dont les frais seront partagés entre l'Office et le locataire.
- Si vous ne pouvez assister à l'état des lieux, utilisez le document joint pour donner procuration à la personne de votre choix. N'oubliez pas que le jour de l'état des lieux, une pièce d'identité sera demandée à la personne qui se présentera en votre nom.
- Si vous décidez d'effectuer l'état des lieux sortant et la remise des clés avant l'expiration du préavis, vous restez redevable des loyers et charges jusqu'à la fin du délai de ce dernier. Dans ce cas, l'Office vous fera signer une décharge explicitant votre renonciation à l'article 15.1 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir le droit de jouissance du logement loué, en restituant les clés par anticipation ; ce n'est pas l'Office qui met fin à ses obligations. En cas de refus, l'Office se réserve le droit de n'effectuer l'état des lieux sortant que le dernier jour du préavis de départ.

Vous devez impérativement nous indiquer votre nouvelle adresse pour l'envoi de votre arrêté de compte.

Le solde de votre compte locataire vous informera de la somme restant due à notre organisme ou de l'avoir qui vous sera remboursé.

Un arrêté définitif de votre compte locataire sera effectué en tenant compte : des loyers restants dus, des réparations locatives et de la régularisation de vos charges.

Dans les deux mois suivant votre départ, vous recevrez votre DÉCOMPTE DÉFINITIF incluant la restitution de votre dépôt de garantie, déduction faite des sommes dues à l'Office.

Pour information, l'Office ne peut traiter les dossiers locataires en départ que sur une période de quittance. Ainsi, vous quittez votre logement le 2 août, votre dossier sera traité deux mois plus tard, à savoir octobre. Par contre, vous ne recevrez votre décompte que fin octobre, car le quittance a lieu en fin de mois. Vous n'aurez donc pas votre décompte pour le 2 octobre.

Il s'agit d'une contrainte de notre système informatique et non d'une volonté de l'Office.

Résiliation

DE CONTRAT

NOM ET PRÉNOM

N° APPARTEMENT

ADRESSE

ADRESSE DE GARAGE

N° DE TÉLÉPHONE

Monsieur Le Directeur,

Nous avons l'honneur de vous informer qu'à compter de ce jour, nous vous donnons congé du logement que nous occupons actuellement à l'adresse ci-dessus.

Le délai de préavis est de (reportez-vous à votre contrat de location - article 4 - et cochez la case correspondante) :

- TROIS MOIS (délai de préavis légal)
- DEUX MOIS (fournir justificatif d'attribution de logement d'un autre bailleur HLM)
- UN MOIS (fournir justificatif de réduction de préavis)

Il prend effet à la date de réception du présent courrier et se terminera donc le (de date à date) :

.....

Vous trouverez ci-après notre nouvelle adresse :

.....

.....

.....

.....

MOTIF DE DÉPART :

exemple : rapprochement du lieu de travail

.....
.....

N° DE TÉLÉPHONE :

Domicile

Portable

Bureau

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Directeur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Fait à

Le

**Signature du ou des titulaires
du contrat de location**

(Indiquez vos noms et prénoms avec vos signatures - les deux signatures sont nécessaires dans le cas d'un couple marié, de concubins, de co-locataires, etc.)

