

Loyers et Charges

À LA SIGNATURE DU CONTRAT : VOTRE DÉPÔT DE GARANTIE

Lors de la signature du contrat, vous avez réglé un dépôt de garantie, dont le montant correspond à un mois de loyer principal (sans les charges). Il vous sera restitué dans les deux mois suivant la date de fin de préavis lors de votre départ du logement, déduction faite des sommes éventuelles dues à l'Office (régularisation de charges, réparations locatives, nettoyage du logement, dette de loyer, etc.)

Dans le cas de co-location, Il est précisé qu'au cas où l'un des co-signataires du bail quitte le logement, il ne peut exiger de l'OPH du Cher sa part du dépôt de garantie tant que l'un des co-signataires reste dans les lieux, puisque la location concerne un local indivisible.

VOTRE LOYER

Le loyer est payable à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé. Il est exigible le 10 de chaque mois.

Exemple : vous devez payer le loyer de janvier au plus tard le 10 février.

Conservez précieusement vos avis d'échéance. Si vous êtes à jour de vos loyers et que vous désirez une quittance ; de même que pour tout paiement partiel, **adressez-vous à la Trésorerie BOURGES HLM** au 02.48.21.58.98 qui vous délivrera un reçu ou une quittance.

Les loyers demandés à chaque locataire sont destinés :

- au remboursement des emprunts souscrits par l'OPH du Cher pour acheter des terrains, construire des logements et les améliorer
- à subvenir aux frais de personnel : salaires et charges sociales
- à permettre les grosses réparations
- à payer les impôts et taxes dus par l'OPH du Cher
- à assurer les frais de gestion et d'entretien non récupérables au titre des charges.

LES CHARGES

Ces charges correspondent à des dépenses faites par l'OPH du Cher pour le compte des Locataires. La liste de celles-ci est fixée réglementairement par le décret du 26 août 1987

RÉGULARISATION DES CHARGES

Ces charges sont payables, le plus souvent par provisions mensuelles indiquées sur l'avis d'échéance et font l'objet d'une régularisation annuelle. Votre décompte annuel de régularisation vous informe du montant réel des dépenses et des acomptes réglés tous les mois (montant des provisions). Il vous indique donc les sommes restant à régler, ou le trop-perçu par l'OPH DU CHER, qui vous sera alors remboursé au titre des charges de l'année précédente.

MODE DE PAIEMENT

Vous pouvez régler votre loyer à la Trésorerie BOURGES HLM, 14 rue Jean-Jacques Rousseau, 18000 BOURGES :

- ▶ **Par prélèvement automatique, il vous libère de toutes formalités !**
Gratuit, simple et pratique. Le loyer peut être prélevé, sans frais, directement sur votre compte bancaire ou postal. Le prélèvement automatique est le moyen habituel de règlement. Vous restez maître de vos dépenses locatives puisque plusieurs jours avant, vous recevez votre avis d'échéance mensuel, permettant de contrôler le montant du prélèvement. Pour cela, il vous suffit de remplir une autorisation de prélèvement nous autorisant à prélever chaque mois sur votre compte le montant de votre loyer.
- ▶ Par mandat cash dans n'importe quel bureau de poste.
- ▶ Par chèque postal ou bancaire à l'ordre du TRÉSOR PUBLIC
- ▶ Par Carte Bleue dans certaines trésoreries.
- ▶ En espèces dans n'importe quelle trésorerie du département du Cher.

EN CAS DE DIFFICULTÉS POUR PAYER VOTRE LOYER.....SURTOUT N'ATTENDEZ PAS !

Dès les premières difficultés, prévenez le Pôle Conseil Social de l'Office qui vous accueillera et vous aidera. Avec vous, il fera le bilan de votre situation personnelle et ensemble, vous chercherez les solutions les plus adaptées à votre situation, et les prestations auxquelles vous pourriez éventuellement prétendre.

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (A.P.L.)

Quelle que soit votre situation de famille, votre situation sociale et professionnelle, vous pouvez prétendre à L'APL. Votre demande sera examinée par la Caisse d'Allocations Familiales qui déterminera si vous pouvez bénéficier de cette aide et pour quel montant. Les droits à l'APL sont revus chaque année au mois de juillet. Sachez toutefois que l'APL ne vous est pas directement versée. Elle est adressée à l'OPH DU CHER et vient en déduction du montant de votre avis d'échéance.

Si votre situation familiale ou professionnelle change en cours d'année, n'oubliez pas d'en informer votre Caisse d'Allocations Familiales, le ré-examen de votre dossier peut vous ouvrir ou augmenter vos droits actuels. **N'oubliez pas chaque année d'accomplir les formalités de renouvellement de vos droits** (Remplir le formulaire vous demandant vos ressources, généralement envoyé au mois de février. N'oubliez pas de le retourner à la CAFou à la MSA).

LE SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ

La réglementation autorise les bailleurs à percevoir un loyer supplémentaire auprès des locataires dont les revenus imposables dépassent de 20% les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements. C'est pourquoi, chaque année, l'OPH du Cher adresse aux Locataires des logements conventionnés une enquête pour savoir s'ils sont redevables ou non de ce supplément de loyer de solidarité qui devient obligatoire au delà d'un certain seuil.

A défaut de réponse à cette enquête, un « Supplément de Loyer de Solidarité » maximum sera appliqué de plein droit, jusqu'à ce que les éléments demandés soient fournis. Des frais de dossier seront également imputés pour non réponse.