

Guide du locataire



Conseils, aides,
vos engagements,
vos droits, vos interlocuteurs...

Renseignez-vous au :

05 46 93 79 80

Sommaire

Votre entrée dans le logement	p 4
Le loyer	p 5
Les charges	p 6
Le paiement du loyer	p 7
L'assurance, obligatoire et indispensable	p 9
Les réparations dans votre logement	p 10
Votre situation évolue ?	p 18
Difficultés de paiement : parlons-en !	p 19
L'enquête Supplément de Loyer Solidarité	p 20
Faites vous représenter	p 20
Bien vivre ensemble	p 21
Bien préparer son départ	p 22



Une équipe à votre écoute

L'annexe de la Semis est le premier interlocuteur à votre service pour toutes les demandes concernant votre logement. Elle enregistre, traite et répond à vos demandes.

En cas de besoin, elle peut vous réorienter vers les services du siège, pour une question concernant le paiement du loyer, une demande de changement de logement, une interrogation sur votre quittance ou sur les charges.

05 46 93 79 80

**Pendant toute votre présence dans le logement,
vous disposez d'un interlocuteur unique :
le gérant de secteur.**

Il a en charge la responsabilité du patrimoine que vous habitez. Vous pouvez le contacter pour toutes demandes techniques et administratives.



Votre entrée dans le logement



Le loyer

Un état des lieux entrant a été réalisé avec vous, **gardez-le précieusement c'est ce document qui fera foi lors de votre départ pour fixer une éventuelle indemnité en cas de travaux non réalisés.**



Un exemplaire vous est remis et vous disposez de **10 jours pour signaler les anomalies éventuelles** et complémentaires qui n'ont pas été décelées lors du constat d'état des lieux. Pour les éléments de chauffage, le délai est porté à 1 mois suivant le début de la période de chauffe. Ces éventuels compléments seront annexés à l'état des lieux après constat par votre gérant de secteur.

Prenez le temps de lire votre bail et ses annexes. Ce document contractuel fixe vos droits et obligations, sa lecture peut répondre à des questions pratiques.

Avec votre bail, il vous a été donné la liste des réparations qui sont par décret à votre charge. Pendant l'occupation du logement, en cas de problème technique ce texte peut vous aider à distinguer si la réparation est à votre charge ou à la charge de la SEMIS. Reportez-vous aussi aux illustrations du présent document.

Le loyer principal de votre logement conventionné est calculé en multipliant la surface utile ou corrigée de votre logement par un prix au mètre carré fixé par la réglementation sur les logements sociaux.

Le loyer est réévalué tous les ans au mois de janvier en fonction d'un indice réglementaire et dans la limite d'un loyer plafond maximum.



Que recouvre votre loyer ?

- Le remboursement des emprunts contractés pour la construction et l'amélioration des logements.
- Les dépenses de réparations et d'entretien non récupérables au titre des charges.
- Les impôts et taxes.
- Les frais de gestion.



Les charges

Les charges sont les dépenses réglées par la SEMIS pour votre compte qui concernent l'entretien courant et le fonctionnement de votre résidence.

La liste des charges récupérables fait l'objet d'un décret qui vous a été remis avec votre bail.



Elles incluent notamment **les consommations d'eau, d'électricité des parties communes, les frais d'entretien courant récupérables et la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.**

C'est une provision payable tous les mois avec le loyer, son montant est lié au prix de l'énergie et des services ainsi qu'au volume de consommations et de prestations nécessaires à la vie de l'immeuble.

Le montant provisionné mensuellement est régularisé une fois par an sur la base du coût réel des charges de l'immeuble ou du logement.

Si la régularisation est en votre faveur et que votre situation n'est pas débitrice, vous êtes remboursé dans les deux mois suivant la régularisation.

Si la régularisation est en votre défaveur, le montant à nous devoir pourra être échelonné sur plusieurs mois.

Un ajustement personnalisé de votre forfait de charge sera aussi effectué pour tenir compte de votre situation.



Le paiement du loyer

Comment payer ?

Le paiement mensuel du loyer et des charges est une obligation contractuelle. Selon votre contrat, il est payable soit à terme échu, c'est-à-dire pour le mois écoulé, soit à terme à échoir, c'est-à-dire d'avance.

Tous les mois vous recevrez un avis d'échéance indiquant le loyer et les charges à payer, ce montant est à payer dans les délais fixés par le contrat de location.

Modes de règlement

Le prélèvement automatique est le mode de paiement le plus simple et le plus adapté à une dépense régulière : aucune manipulation, aucun risque d'oubli.

A défaut, vous pouvez payer par chèque, mandat cash, virement ou carte bancaire (au siège ou par téléphone), par Eficash.

Le paiement Eficash a été mis en place pour faciliter le paiement en espèces : présenter votre avis d'échéance à la Poste et payer le montant dû : **c'est gratuit.**



L'assurance, obligatoire et indispensable pour :

Vous protéger :

C'est une **obligation légale** et aussi une clause essentielle de votre contrat de location : le bailleur est en droit de demander au juge la résiliation de votre bail, si vous ne pouvez pas fournir votre attestation d'assurance. Ainsi vous devez nous transmettre à chaque échéance l'attestation d'assurance de votre logement.

En cas d'accident (dégâts des eaux, incendie, explosion...) **vous êtes responsable de tout ce qui arrive dans votre logement** et qui peut provoquer des dommages au logement de vos voisins ou à l'immeuble et ce même en votre absence.

Si vous êtes assuré, votre assureur prendra en charge le montant des dommages. De plus si vos propres biens sont détériorés dans le sinistre, vous pourrez être indemnisé.

En cas de défaut d'assurance et après une mise en demeure restée sans effet de présenter une attestation d'assurance en cours de validité, la SEMIS peut vous assurer d'office à vos frais. Le montant annuel de l'assurance sera répercuté mensuellement sur votre avis d'échéance.



Quelles garanties :

Obligatoirement contre les risques locatifs : explosion, incendie, dégâts des eaux, dommage électrique ou tout autre cause.

Le bon conseil :

souscrire également une garantie responsabilité civile. Cette assurance paiera les dommages causés accidentellement à autrui par vous-même, votre conjoint, vos enfants et même un animal ou un objet vous appartenant.

Il est prudent de vous assurer contre les risques de vol, de bris de glace et pour votre mobilier. Le contrat multirisques habitation est vivement conseillé, il permet d'être totalement couvert quel que soit le sinistre.

Que faire en cas de sinistre ?



Il faut prévenir dès la connaissance du sinistre.

En cas de sinistre :

sous 5 jours maximum votre assureur et votre gérant de secteur.

En cas de vol :

sous 24 heures votre assureur.

IMPORTANT !

Si vous êtes locataire d'une cave ou d'un garage, n'oubliez pas de le signaler à votre assureur.

Les réparations dans votre logement

Sachez que toutes les réparations n'incombent pas au propriétaire. Vous devez prendre en charge l'entretien courant du logement et les menues réparations liées à l'usage normal des équipements, pour maintenir les locaux loués en bon état d'usage et de fonctionnement et ce quelque que soit votre durée d'occupation.

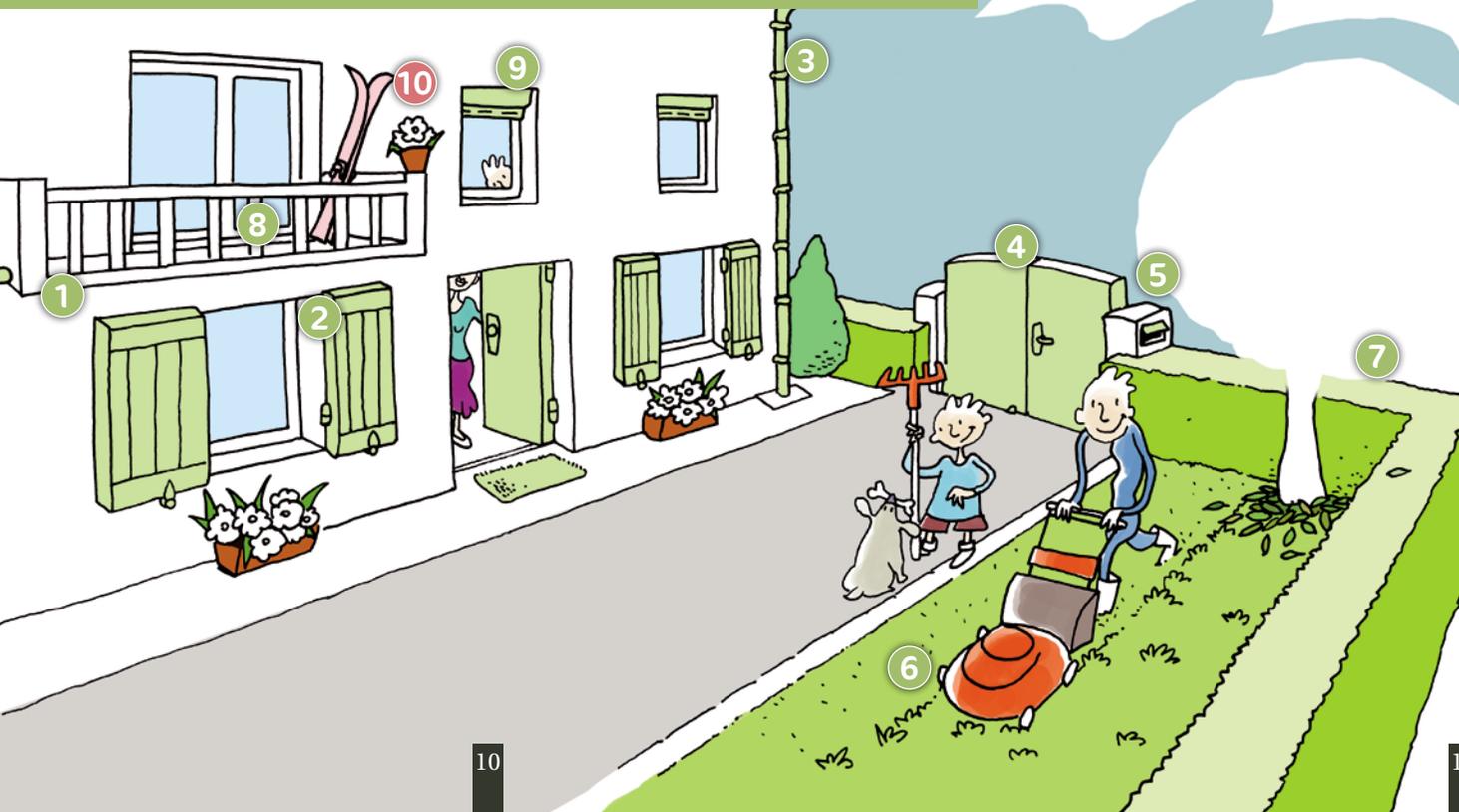
La liste des réparations locatives vous a été remise avec votre bail. Elles sont fixées par décret.



Attention en cas de dégradations volontaires ou accidentelles, les réparations sont à votre charge et votre responsabilité est engagée.

Nous vous proposons ci-après de visualiser pièce par pièce, les équipements que vous devez entretenir, ceux qui sont pris en charge dans le cadre de contrats d'entretien (si votre logement en possède) et ceux qui incombent à la SEMIS.

N'entreprenez aucune modification de votre logement ou aucun travaux dans votre logement sans autorisation préalable et écrite de la SEMIS. A défaut, votre responsabilité peut être engagée et une remise en état initial immédiate demandée. A la fin de votre contrat de bail, même pour les travaux réalisés avec notre accord, la remise en état d'origine peut vous être demandée. Si ce n'est pas le cas, les améliorations réalisées restent propriété de la SEMIS sans possibilité d'indemnisation.



- 1 Nettoyage et démoussage du balcon et de la terrasse, débouchage de l'évacuation
- 2 Graissage, entretien et menues réparations des gonds et charnières
- 3 Nettoyage et démoussage des gouttières (il est recommandé de faire appel à une entreprise spécialisée pour des raisons de sécurité)
- 4 Graissage, entretien et menues réparations de la porte d'entrée, portail...
- 5 Graissage, entretien, menues réparations ou remplacement de la boîte aux lettres
- 6 Entretien pelouse
- 7 Entretien et élagage des haies et des arbres
- 8 Nettoyage des barres de seuil et trous d'évacuation
- 9 Graissage, entretien et menues réparations des vélux et volets
- 10 Éviter l'étendage d'objets disgracieux exposés à la vue de tous ainsi que tous objets pouvant présenter un risque de chute

Dans la salle de bains et les WC



A la charge du locataire

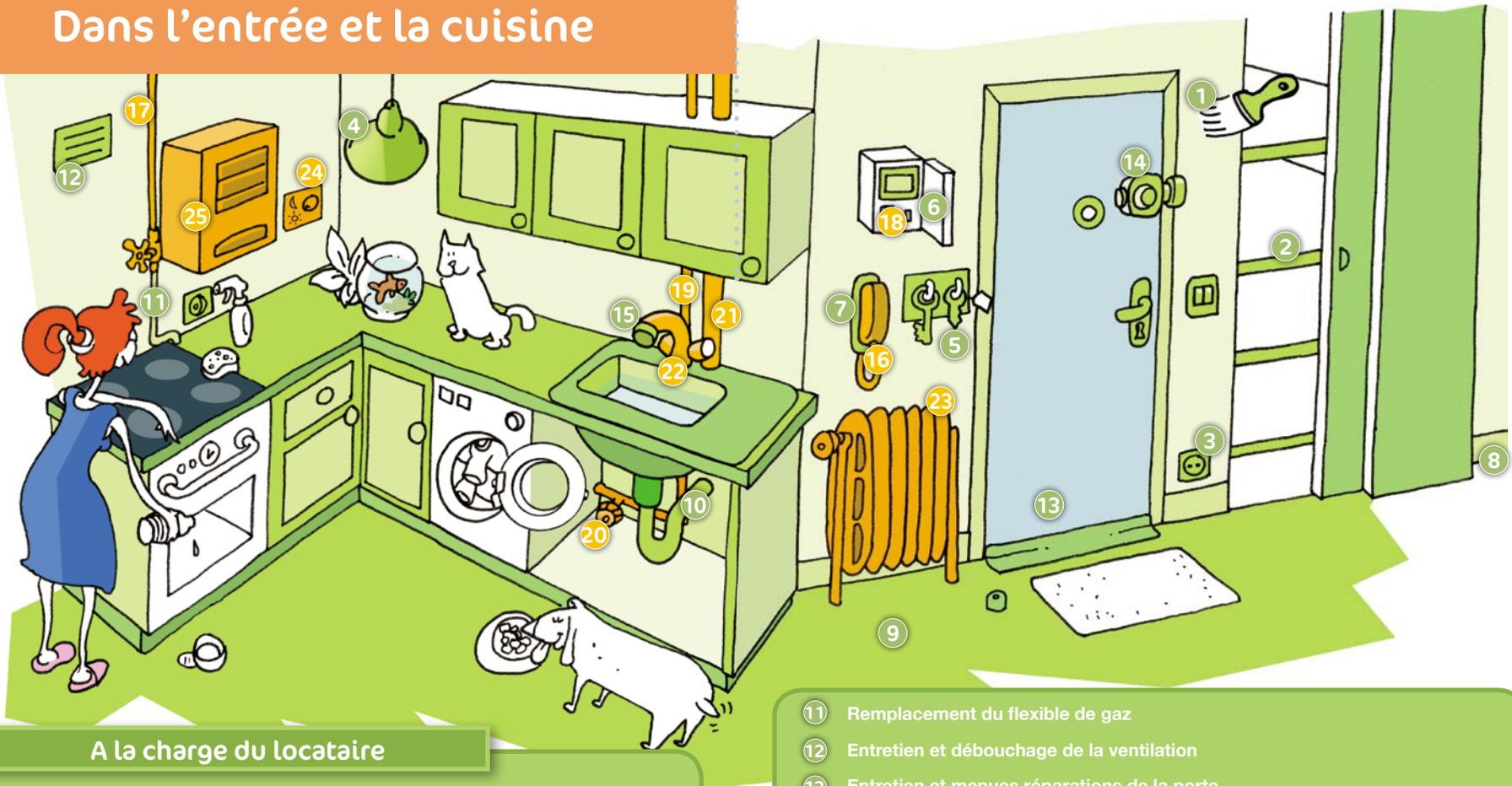
- 1 Reprise des peintures ou papiers peints
- 2 Nettoyage des faïences (ne pas percer)
- 3 Nettoyage des dépôts de calcaire
- 4 Entretien et remplacement du tube néon de l'applique sanitaire
- 5 Débouchage du siphon et des évacuations horizontales
- 6 Débouchage de l'évacuation des WC
- 7 Entretien et remplacement du flexible, pomme de douche et son support
- 8 Entretien, menues réparations et détartrage des robinets
- 9 Entretien de la porte de la gaine technique

- 10 Nettoyage des bouches d'aérations
- 11 Entretien et remplacement de l'abattant des WC
- 12 Entretien et remplacement du robinet flotteur
- 13 Remplacement des joints d'étanchéité silicone

La SEMIS prend en charge :

- 14 Remplacement des robinets
- 15 Remplacement du joint à la sortie des WC
- 16 Alimentation d'eau
- 17 Ballon d'eau chaude

Dans l'entrée et la cuisine



A la charge du locataire

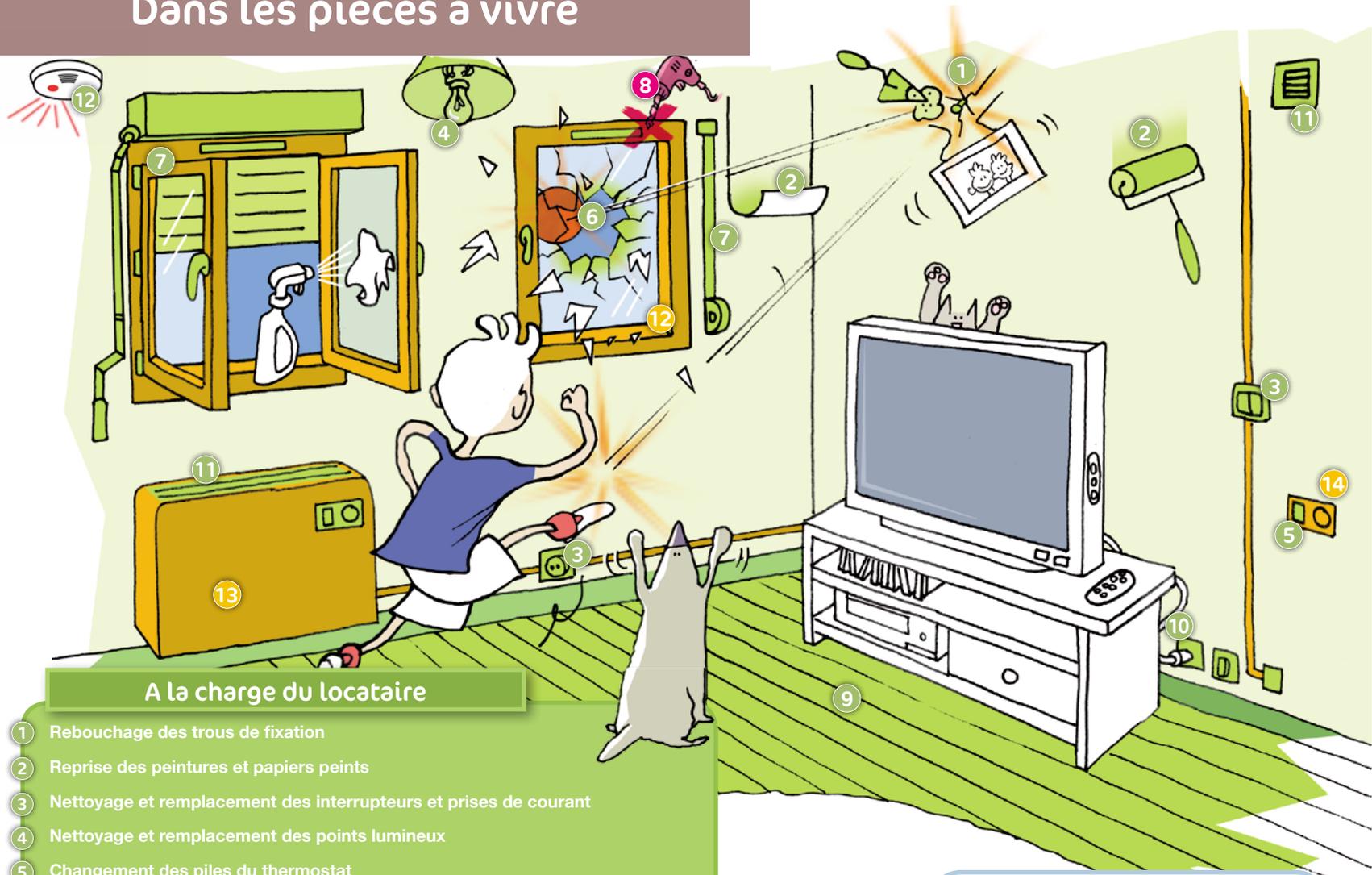
- ① Reprise des peintures ou papiers peints
- ② Nettoyage des placards
- ③ Nettoyage et remplacement des interrupteurs et prises de courant
- ④ Nettoyage et remplacement des points lumineux
- ⑤ Entretien et remplacement des clés, télécommandes, boîte aux lettres, badges
- ⑥ Remplacement des fusibles et porte-fusibles
- ⑦ Menu entretien de l'interphone et sonnette
- ⑧ Entretien et fixation des plinthes
- ⑨ Entretien des sols
- ⑩ Débouchage siphon et évacuations horizontales

- ⑪ Remplacement du flexible de gaz
- ⑫ Entretien et débouchage de la ventilation
- ⑬ Entretien et menues réparations de la porte
- ⑭ Entretien serrures et verrous
- ⑮ Entretien, menues réparations et détartrage des robinets

La SEMIS prend en charge :

- ⑯ Fonctionnement interphone
- ⑰ Tuyaux d'arrivée générale Eau et Gaz
- ⑱ Contacteur jour/nuit
- ⑲ Alimentation d'eau
- ⑳ Remplacement du robinet de machine à laver
- ㉑ Colonne d'eau usée
- ㉒ Remplacement du robinet d'évier
- ㉓ Radiateurs, chauffage central et robinets thermostatiques
- ㉔ Thermostat d'ambiance
- ㉕ Chauffe-eau ou chaudière

Dans les pièces à vivre



A la charge du locataire

- ① Rebouchage des trous de fixation
- ② Reprise des peintures et papiers peints
- ③ Nettoyage et remplacement des interrupteurs et prises de courant
- ④ Nettoyage et remplacement des points lumineux
- ⑤ Changement des piles du thermostat
- ⑥ Remplacement des vitres cassées
- ⑦ Entretien et menues réparations des stores et manivelle (graissage)
- ⑧ Ne jamais percer les montants en PVC (pour fixer une tringle à rideau par exemple)
- ⑨ Entretien des sols
- ⑩ Nettoyage et remplacement des prises de téléphone et TV
- ⑪ Entretien et débouchage de la ventilation et grilles convecteurs
- ⑫ Détecteur de fumée : Vérification du voyant lumineux indiquant que le détecteur est actif, vérification du bon fonctionnement du détecteur au moins deux fois par an.

La SEMIS prend en charge :

- ⑫ Joints d'étanchéité intérieurs des fenêtres
- ⑬ Remplacement des convecteurs défectueux
- ⑭ Thermostat



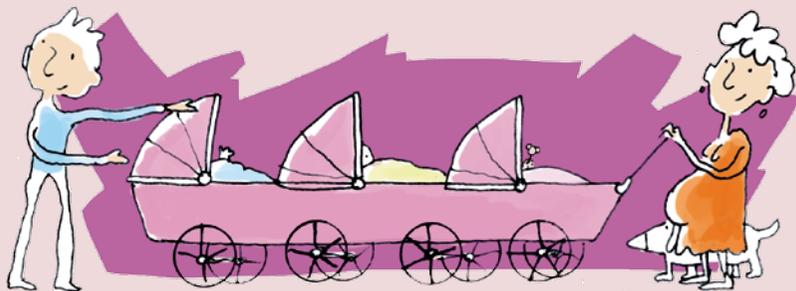
Votre situation évolue ?

Nous vous remercions de nous signaler tout changement de situation personnelle ou familiale en nous joignant les pièces justificatives.

Vos droits peuvent changer, pensez à le signaler aussi à l'organisme qui vous verse l'APL.

Vous pouvez également souhaiter changer de logement. Une mutation est possible, dans ce cas, adressez vous au service commercial.

Avant toute mutation, nous vérifions si vous êtes à jour dans le paiement des loyers et charges et si votre logement est en bon état d'entretien.



Difficultés de paiement : parlons-en rapidement !

S'il vous arrive de rencontrer des difficultés de paiement, **n'hésitez pas à nous en parler.**

Dans tous les cas répondez aux appels ou aux courriers : **réagir vite ensemble, c'est essentiel pour trouver une solution.**

Une solution personnalisée et confidentielle est toujours possible. Vos interlocuteurs peuvent aussi vous orienter vers les services en mesure de vous apporter une aide.

N'attendez pas pour réagir, si le montant de votre dette augmente, vous vous exposez à des poursuites graves et onéreuses pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

En cas d'impayé votre aide au logement peut être suspendue : **NE TARDEZ PAS A RÉAGIR.**



«SOS impayés»
L'agence National pour
l'Information sur le Logement,
propose un service d'assistance
téléphonique le :
0 805 160 075
(appel gratuit depuis un poste fixe)

L'enquête Supplément de Loyer Solidarité

Les logements des sociétés HLM sont destinés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources fixés par la réglementation. Au cours du bail, les ressources des personnes vivant au foyer peuvent évoluer et excéder des plafonds de ressources.

En cas de dépassement de plus de 20 % de ces plafonds un Supplément Loyer de Solidarité est appliqué. Il s'ajoute, chaque mois, au loyer principal.

Chaque année nous vous adressons un questionnaire concernant l'évolution de votre composition familiale et de vos ressources. **Votre réponse est obligatoire** et permet vérifier que vous n'êtes pas tenu au paiement du supplément de loyer.

 **Attention, le défaut de réponse entraîne l'application d'une pénalité forfaitaire.**

Faites-vous représenter

Participez aux élections pour désigner vos représentants. Au Conseil d'Administration, les représentants des locataires participent aux décisions relatives à la fixation des loyers, aux travaux d'entretien et d'amélioration des logements et des bâtiments, aux charges locatives et au budget de la SEMIS.



Bien vivre ensemble !

Il revient à chaque locataire d'éviter les conflits et de préserver la tranquillité de ses voisins, le règlement intérieur vous donne les consignes à respecter. N'oubliez pas que le bruit que l'on fait peut être ressenti comme une gêne par un autre habitant.

Les troubles anormaux du voisinage sont un motif d'expulsion, ils concernent tant le comportement dans le logement que dans l'usage des parties communes.

En cas de trouble de voisinage, expliquez votre gêne à votre voisin. Une discussion calme et cordiale vous permettra certainement de résoudre le problème. Si les troubles persistent, adressez vous à votre gérant de secteur.

Respecter les parties communes, c'est aussi respecter son cadre de vie et son environnement. Le nettoyage est une charge que vous payez. Respecter et faire respecter la propreté de vos parties communes peut être une source d'économie.



Bien préparer son départ

Votre départ doit nous être signifié par **courrier recommandé avec accusé de réception. Le délai de préavis légal est de trois mois.** Les motifs de réduction de préavis sont inscrits dans votre bail. Si vous souhaitez y prétendre, pensez à nous fournir les justificatifs avec votre courrier de congé, à défaut le préavis sera de trois mois.

Le pré-état des lieux :

Il s'agit d'une visite conseil effectuée par votre gérant de secteur qui permettra de définir la liste d'éventuelles réparations locatives vous incombant. Vous serez libre ou non de les effectuer. Celles que vous n'aurez pas réalisées vous seront facturées.

Durant votre préavis et selon votre contrat, votre logement devra être visité par de futurs locataires : **pensez à vous rendre disponible.**



L'état des lieux sortant :

Vous devez laisser votre logement vide, propre et en bon état d'entretien. Le non respect de ces consignes entraîne une facturation.

Votre présence à l'état des lieux est obligatoire.

En cas d'imprévu vous pouvez vous faire représenter par un tiers de confiance. Pour ce faire, remplissez la procuration qui vous a été remise lors du pré-état des lieux.

En cas d'absence au rendez-vous d'état des lieux sortant ou en cas de départ furtif, la facturation du loyer et des charges se poursuit jusqu'à remise définitive des clefs à nos services.

Lors de votre départ pensez à nous communiquer un RIB et votre nouvelle adresse pour nous permettre de vous adresser les décomptes établis après votre départ.

- 1** Votre solde de tout compte est réalisé en tenant en compte :
 - du montant de votre dépôt de garantie
 - des éventuels loyers et charges en cours dus
 - des éventuelles indemnités locatives pour travaux non réalisés.
- 2** Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai d'un mois si l'état des lieux sortant est conforme à l'état des lieux entrant, déduction faite le cas échéant des sommes dues. Dans un immeuble collectif la SEMIS conservera une provision de 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes.

Dans ce cas, le décompte définitif vous sera adressé dans un délai d'un mois à compter de la régularisation annuelle des charges. Pour les logements individuels comme pour les logements collectifs vous devrez régler le montant de ce décompte dès réception s'il est en notre faveur. Si le solde de ce décompte est en votre faveur, un remboursement sera effectué dans un délai d'un mois.



52, cours Genet • BP 171 • 17116 Saintes Cedex
Tél. 05 46 93 79 51 • Fax 05 46 93 40 98
e-mail : semis@semis-ophlm.com