

Au quotidien

■ Loyer

SEMIGA est un bailleur social. Votre loyer :

- assure le remboursement des prêts pour la construction de votre logement,
- couvre les frais de gestion.

Le loyer est **payable à terme échu**. Par exemple, vous devrez payer votre loyer du mois de septembre au début du mois d'octobre.

■ Charges

Les charges correspondent, entre autres, aux dépenses suivantes :

- Les **salaires éventuels du personnel** qui assure l'entretien et le nettoyage des parties communes de votre résidence.
- Les **impôts** et les taxes (taxe d'enlèvement des ordures ménagères,...).
- L'**entretien** des parties communes (eau, électricité, ascenseurs,...).
- Les **contrats de maintenance** des équipements.
- Une **provision pour la consommation d'eau froide** (suivant les cas).

Les charges sont appelées sur l'avis d'échéance chaque mois sous forme d'acompte. Une régularisation annuelle des charges est effectuée par SEMIGA. Celle-ci permet de déduire des acomptes versés les sommes réellement engagées. Le solde est porté sur votre compte locataire en plus ou en moins selon votre cas.



■ Comment lire l'avis d'échéance ?

Chaque fin de mois, vous recevez votre avis d'échéance qui vous indique le montant de votre loyer et de vos charges à payer. Ce montant est à régler avant le 5 du mois suivant. Tout retard entraîne une relance systématique.

NOM
DE VOTRE BAILLEUR

N° DE DOSSIER
ET N° DU LOCAL
(à rappeler dans toutes
correspondances)

PÉRIODE DE LOCATION APPELÉE

MONTANT DU LOYER
POUR LE MOIS ÉCOULÉ

MONTANT DE L'AIDE AU LOGEMENT
(APL ou AL si vous en êtes bénéficiaire)

MONTANT D'ACOMPTE DE CHARGES
POUR LE MOIS EN COURS

COORDONNÉES DE
VOTRE ANTENNE DE
GESTION LOCATIVE

SEMIGA
Partageons plus
sur un habitat

SEMIGA - Antenne de NIMES
Forum Vire Active - CS 69093
30972 - NIMES CEDEX 9
Tél : 04.66.04.72.30 - Fax : 04.66.04.72.40

Votre correspondant
Claudine BENDACHA
Téléphone : 04 90 56 22 12
E-Mail : C.BENDACHA@sem.fr

Service technique : 04 94 02 60 10
Dossier: 01161101 Entrée: 30/11/2010
Local : 003A100001

Programme : LES OLIVIERIS
(003A100001/0007)

AVIS D'ECHEANCE
Période du 01/03/2011 au 31/03/2011

Locataire ou occupant
M. Jean-Pierre LATOUR
Mme Marie-Pierre LATOUR
LES OLIVIERIS porte 001
12 ALLEE des roses
30000 NIMES

Détail du terme	MONTANT
LOYER LOGEMENT	
Montant APL	
ACOMPTE CHARGES GENERALES	
ACOMPTE EAU FROIDE	
Total bail 01	358,30
Loyer garage	30,75
ACOMPTE CHARGES STATIONNEMENT	1,19
Total bail 02	31,94

Le 07 Avril 2011

Date	Dernières opérations sur votre compte	Montant
28/02/11	T 01/02/11-28/02/11	-408,72
28/02/11	T 01/02/11-28/02/11	31,94
15/03/11	VI 1503 CRCA LATOUR Jean-Pierre	-440,66
T 01/03/11-31/03/11		358,30
31/03/11-31/03/11		31,94

MONTANT A PAYER en Euros avant le 5/04 **388,24**

Ce document vaut quittance de la période précédente si le 'Solde ANTERIEUR' porté sur le présent avis d'échéance est égal ou inférieur à zéro.

Partie à découper et à joindre à votre règlement

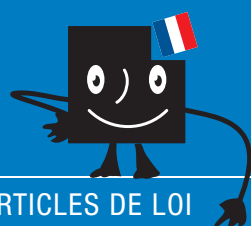
Société SEMIGA / Programme LES OLIVIERIS
M. Jean-Pierre LATOUR
Dossier : 011611 01
Local : 003A100001
Période du 01/03/2011 au 31/03/2011

388,24 Euros
Correspondant : Claudine BENDACHA
Téléphone : 04 90 56 22 12
E-Mail : C.BENDACHA@sem.fr

MONTANT DE L'ACOMPTE
PROVISION D'EAU
(si la gestion de l'eau froide est
assurée par votre bailleur)

MONTANT À PAYER

PAPILLON DE RÈGLEMENT
À JOINDRE EN CAS DE
RÈGLEMENT PAR CHÈQUE



ARTICLES DE LOI

Lutte contre les exclusions :
Loi n°98 657 du 29 juillet 1998

Loi n°2000-1208
du 13 décembre 2000 (SRU)

Loi n°2006-872
du 13 juillet 2006 (ENL)

Décret n°2008-825
du 21 août 2008

Conditions d'attribution
d'aides financières :
Article L542-2 et suivants
Article L553-4 du Code de la
Sécurité Sociale

■ Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

Si vos revenus dépassent le plafond de ressources à respecter pour l'attribution d'un logement social, SEMIGA vous réclamera une somme supplémentaire : c'est ce que l'on appelle le SLS. Ce supplément s'ajoute chaque mois au loyer principal et aux charges locatives.

Dans le cas où vous ne percevez pas d'allocation logement, un questionnaire vous sera adressé une fois par an. Pensez à bien le remplir et à le retourner dans les délais indiqués. En cas de difficultés, n'hésitez pas à faire appel à votre interlocuteur à SEMIGA.

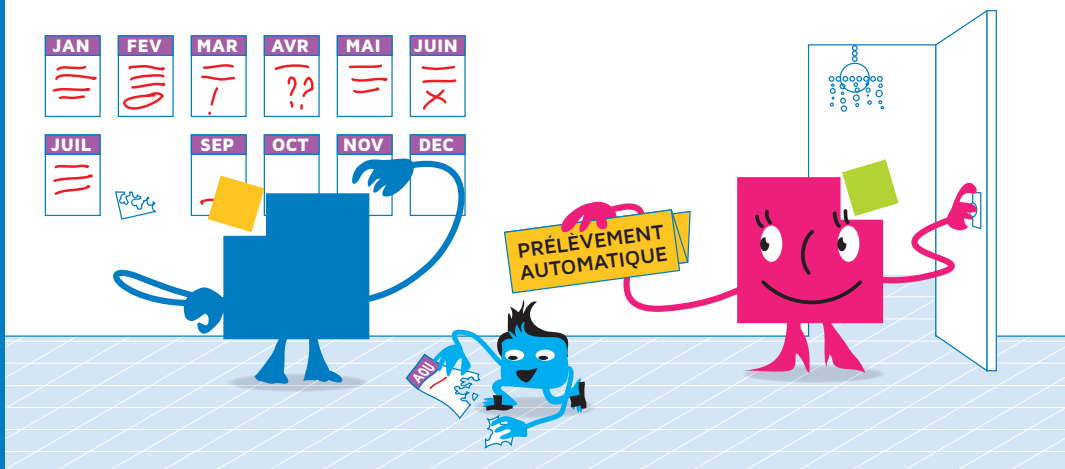
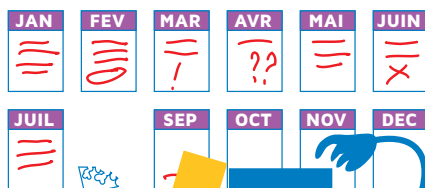
Cette enquête a un caractère obligatoire.

AFIN D'ÉVITER TOUTE ERREUR SUR VOTRE COMPTE LOCATAIRE, VEUILLEZ **INDIQUER** POUR TOUT RÈGLEMENT (HORS PRÉLÈVEMENT) VOTRE **NUMÉRO DE DOSSIER** (EN HAUT À GAUCHE DE VOTRE AVIS D'ÉCHÉANCE).

TOUT IMPAYÉ DE LOYER PEUT ENTRAÎNER UNE **SUSPENSION** DE L'APL OU DE L'AL.

■ Vos moyens de paiement

PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE : c'est la **formule la plus simple**, qui vous évitera les erreurs, les retards. Renseignez-vous auprès de votre antenne de gestion locative.



CHÈQUE BANCAIRE OU POSTAL : vous pouvez soit :

- l'envoyer à l'aide de l'enveloppe retour (enveloppe T) qui vous est fournie avec votre avis d'échéance,
- le déposer à l'antenne dont vous dépendez.

Veillez **accompagner votre chèque du papillon de règlement** à détacher de votre avis d'échéance.

MANDAT COMPTE : c'est un document / enveloppe que vous retirez dans un bureau de Poste de votre choix, que vous devez compléter et dans lequel vous déposez votre règlement en espèces (loyers + charges). Vous remettez ensuite l'enveloppe au service de la Poste qui fera le nécessaire auprès de SEMIGA.

MANDAT CASH : c'est un document / enveloppe à retirer dans le bureau de Poste de votre choix, que vous complétez et dans lequel vous déposez votre règlement en espèces (loyer + charges). Vous remettez ensuite l'enveloppe au service de la Poste, qui vous délivre un titre qui a valeur de paiement. Le bordereau a une durée de validité de trois mois après votre dépôt. Il est impératif de nous remettre l'exemplaire intitulé "Titre à remettre à l'expéditeur" afin que nous créditions votre compte locataire. **L'utilisation de ce mode de paiement implique des frais à votre charge** contrairement au mandat compte.

■ En cas de difficultés ou de retard de paiement

Prévenez immédiatement SEMIGA de vos difficultés. Une solution amiable peut être trouvée. Evitez de laisser la situation se dégrader, cela entraînerait une procédure en résiliation de votre contrat de location dont les frais seraient à votre charge.

Contactez également votre assistante sociale, les services sociaux de votre commune ou du département : ils pourront rechercher avec vous des solutions.

LES AIDES DU FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL) : Ce fonds a pour but d'aider les familles ou les personnes les plus démunies, qui rencontrent des difficultés à trouver un logement ou bien à s'y maintenir (paiement du loyer, financement du dépôt de garantie,...). **Pensez à vous renseigner auprès d'une assistante sociale.**

VOUS ÊTES DANS
L'OBLIGATION
DE LAISSER ACCÈS
À VOTRE LOGEMENT
AUX ENTREPRISES
MANDATÉES PAR SEMIGA.
(VOIR CONTRAT
DE LOCATION)



ARTICLES DE LOI

Description
des réparations locatives :
Article 7
de la loi du 6 juillet 1989

Décret n°87-712
de la loi du 26 août 1987

■ Changement de situation

Tout changement de situation (mariage, séparation, décès, naissance, co-location, ...) doit nous être signalé. Cela aura peut-être une incidence sur votre contrat de location. Des justificatifs vous seront demandés.

! IMPORTANT

Si vous percevez une aide au logement (APL ou AL), pensez également à le signaler à l'organisme dont vous dépendez (CAF ou MSA) afin que vos droits soient correctement évalués.

■ Mutation

Vous désirez changer de logement ? Un certain nombre de conditions sont à remplir pour que votre demande de mutation puisse être instruite, parmi lesquelles :

- être à jour de ses loyers et charges au moment de la demande,
- justifier d'une modification de la composition familiale ou d'un problème de santé,
- laisser un logement en parfait état de propreté et de fonctionnement.

Enfin, votre demande fera l'objet d'un examen en commission d'attribution. Rapprochez-vous de votre antenne de gestion locative qui vous guidera dans les démarches.

■ Réparations/Entretien de votre logement

Vous avez un rôle à jouer pour préserver votre lieu de vie et votre environnement. En signant votre contrat de location, vous vous êtes engagé à prendre en charge l'entretien courant de votre logement afin de le conserver en bon état. L'illustration ci-contre présente les principales réparations :

- À votre charge (à réaliser vous-même ou en contactant l'entreprise de votre choix).
- À charge SEMIGA qui mandate des entreprises pour les réaliser.
- Sous contrat d'entretiens effectués par des entreprises mandatées par SEMIGA.

Une feuille annexée au guide vous permettra de connaître les entreprises à contacter en cas de problème sur votre chaudière ou robinetterie (selon contrat mis en place par SEMIGA en cours sur votre résidence).

■ Améliorations/Modifications de votre logement

Pour tous les travaux modifiant l'aspect initial, la nature des murs et des sols de votre logement, vous devez demander une autorisation écrite à votre antenne de gestion locative. Il en est de même pour l'aspect extérieur de votre logement (parabole, brise-vent, ...).

■ Les associations de locataires

Les représentants des locataires sont élus pour 4 ans et disposent d'une voix consultative au Conseil d'Administration de SEMIGA.

Pour connaître l' (ou les) association(s) de locataires qui vous représente(nt), votre antenne de gestion locative vous communiquera leurs coordonnées.

Prise en charge des réparations et de l'entretien par :

LOCATAIRE

- | | |
|--|---|
| 1 Peinture, tapisserie | 12 Prise électrique |
| 2 Entretien sols, petites réparations | 13 Prise téléphone |
| 3 Plinthe | 14 Nettoyage ventilation |
| 4 Faïence (trous) | 15 Remplacement vitres |
| 5 Entretien portes logement, placards, cave individuelle | 16 Mastic ou parclose |
| 6 Commandes convecteur | 17 Entretien grille, volets et roulettes |
| 7 Déboucher canalisations | 18 Entretien graissage stores, volets, fenêtres |
| 8 Interphone | 19 Robinet et flexible machine à laver |
| 9 Clés, badges | 20 Purgeur radiateur |
| 10 Fusibles et coupe-circuit | 21 Nettoyage grille |
| 11 Néon, ampoule, douille, interrupteur | 22 Flexible gaz |
| | 23 Entretien jardin privatif |

SEMIGA (bailleur)

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1 Radiateurs et convecteurs hors nettoyage et réparation | 2 Portes et fenêtres |
| | 3 Canalisations collectives |
| | 4 Chauffe-eau |

CONTRAT D'ENTRETIEN (suivant résidence sinon à charge du locataire)

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1 Chaudière | 4 Déboucher canalisations collectives |
| 2 Thermostat d'ambiance | 5 Joint silicone |
| 3 Réseau TV collectif non câblé (problème de réception) | |

