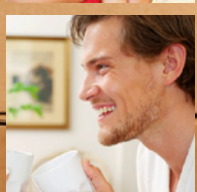


Guide du locataire



SEMIGA

Partageons plus
qu'un habitat



 @Semiga



 @semiga30



L'équipe de SEMIGA vous souhaite la bienvenue dans votre logement.

Ce guide a été conçu afin de vous accompagner tout au long de votre parcours de locataire au sein de SEMIGA. Vous y trouverez des informations pratiques sur vos démarches, votre logement et sur l'organisation de notre société. Il décrit également les engagements pris lors de la signature de votre contrat de location : respect des règles, vos droits et vos devoirs. En effet, SEMIGA est soucieuse de la bonne relation et entente qui lie le bailleur au locataire.

Créée en 1964, SEMIGA est une société d'économie mixte immobilière gérée par un conseil d'administration dont les actionnaires principaux sont le Conseil général du Gard et la Caisse des Dépôts et Consignations. Ses activités principales sont la production et la gestion de logements à vocation sociale et spécialisée (résidences personnes âgées, foyers, ...).

SEMIGA a pour but d'offrir au plus grand nombre un toit et un cadre de vie de qualité. Elle œuvre également au maintien de son patrimoine afin de satisfaire au mieux ses locataires.



SOMMAIRE

SEMIGA vous accompagne dans votre logement	2
Bienvenue chez vous	
Dépôt de garantie	2
État des lieux "entrant"	2
Contrat de bail	3
Assurance	3
Aide personnalisée au logement (APL) ou allocation logement (AL)	4
Qui prévenir ?	4
Au quotidien	
Loyer	5
Charges	5
Comment lire l'avis d'échéance ?	6
Supplément de loyer solidarité (SLS)	6
Vos moyens de paiement	7
En cas de difficultés ou de retard de paiement	7
Changement de situation	8
Mutation	8
Réparations/Entretien de votre logement	8-9
Améliorations/Modifications de votre logement	8
Les associations de locataires	8
Sécurité et bons réflexes	
Électricité	10
Gaz	10
Incendie	10
En cas de sinistre (dégâts des eaux, incendie, vol, ...)	11
Mieux vivre ensemble	
Quelques règles de bon voisinage	12
Animaux	12
Bruit	12
Devenir un éco-locataire	
Chauffage	13
Humidité	13
Équipements ménagers	13
Éclairage	13
Eau	13
Air	13
Tri sélectif	13
Organiser votre départ	
Délai de préavis pour résiliation de bail	14
Visite conseil (Pré-état des lieux)	15
État des lieux "sortant"	15
Restitution du dépôt de garantie	15
Nous contacter	16
Numéros utiles	16



Bienvenue chez vous

Vous allez emménager dans votre nouveau logement et nous vous remercions de votre confiance. Pour profiter pleinement du confort qui vous attend, il vous reste quelques démarches à effectuer...

■ Dépôt de garantie

Lors de votre entrée dans les lieux, un dépôt de garantie n'excédant pas un mois de loyer hors charges vous a été demandé. Vous devez le régler avant votre entrée dans le logement par virement ou par carte bancaire en vous connectant sur votre espace locataire.

■ État des lieux "entrant"

Un état des lieux a été effectué, en votre présence, à votre entrée dans le logement. Le document qui vous a été remis, signé par SEMIGA et vous-même, est essentiel car il décrit le logement loué pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte avant votre entrée.

IMPORTANT
Vous disposez de 10 jours à compter de la date de votre état des lieux pour informer SEMIGA de désordres ou de dysfonctionnements qui n'auraient pas été signalés le jour de la visite. Pour cela, vous devez nous adresser un courrier en recommandé avec avis de réception. Dès réception, un rendez-vous sera pris en vue d'une contre visite de votre logement.

LISEZ VOTRE CONTRAT DE LOCATION ATTENTIVEMENT, IL CONTIENT DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS CONCERNANT VOTRE LOGEMENT.

CE DOCUMENT EST À CONSERVER IMPÉRATIVEMENT, IL VOUS SERA DEMANDÉ LORS DE VOTRE DÉPART.

SEMIGA vous accompagne dans votre logement

Pour faciliter vos démarches, un seul et unique interlocuteur : votre antenne de gestion locative.

En effet, l'antenne de gestion locative regroupe les personnes et les compétences capables de répondre à l'ensemble de vos questions, à savoir :

- un(e) chargé(e) de gestion locative,
- un(e) correspondant(e) d'immeuble, votre interlocuteur privilégié,
- un(e) technicien(ne) de patrimoine, votre interlocuteur en cas de problèmes techniques,
- un(e) agent social(e),
- un(e) employé(e) d'immeuble.

Vous retrouverez les coordonnées à la fin de ce guide.



ARTICLES DE LOI

Obligations du bailleur social :
Article 6
de la loi du 6 juillet 1989

Obligations du locataire :
Article 7
de la loi du 6 juillet 1989

Règles du dépôt de garantie :
Article 22
de la loi du 6 juillet 1989

Notion de logement décent :
Décret n° 2002-120
du 30 janvier 2002, dans le cadre
de la loi Engagement National
pour le Logement (E.N.L.)

Réglementation du contrat
de location :
Articles 3 et 4
de la loi du 6 juillet 1989

Résiliation de bail pour défaut
d'assurance :
Article 7 g) Alinéa 2
de la loi du 6 juillet 1989

■ Contrat de bail

Ce document vous engage comme il engage SEMIGA. Il a force de loi et de respect entre les parties. Pensez à le conserver précieusement avec l'ensemble de ses annexes :

- Règlement intérieur/des immeubles
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de votre logement
- Décompte des surfaces utiles ou corrigées
- Décret sur les charges
- État des risques naturels et technologiques
- État des lieux "entrant"
- Opérateur réseau TV
- Conditions générales
- Descriptif des biens loués

IMPORTANT
Une procédure contentieuse pour résiliation de votre contrat de bail est ouvert dans les cas suivants et lorsque les solutions à l'amiable ne sont pas respectées :

- Impayé de loyers
- Troubles du voisinage
- Non délivrance de l'attestation d'assurance annuelle

Les frais relatifs à l'ouverture de toute procédure seront à votre charge.

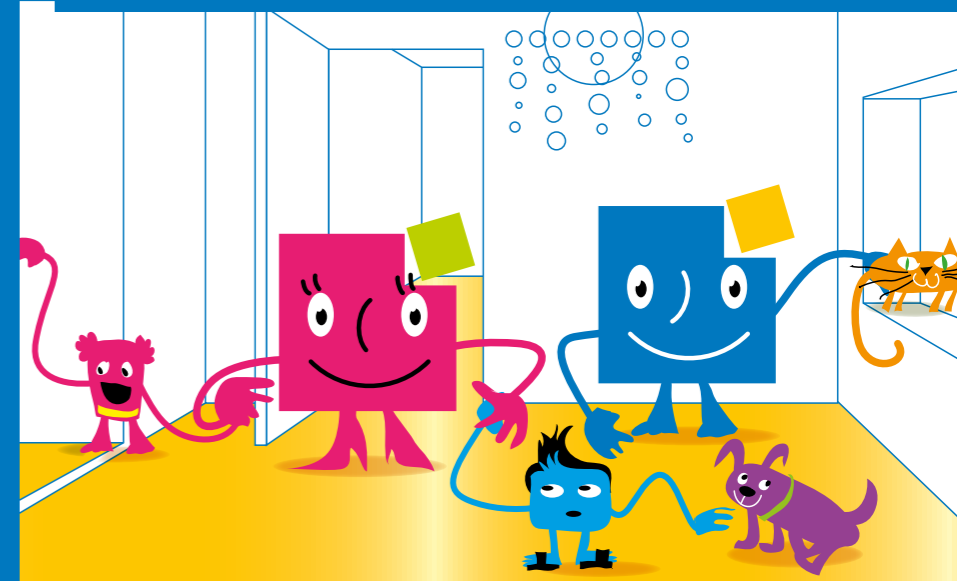
■ Assurance

Lors de votre entrée, vous avez remis au technicien établissant votre état des lieux entrant l'attestation d'assurance multirisques liée à votre nouveau logement. Elle couvre les principaux risques de la vie quotidienne (dégâts des eaux, incendie,...) mais aussi une assurance en responsabilité civile, pour les dommages causés aux tiers (famille, voisin, ...).

Pensez à **nous transmettre chaque année, via votre espace locataire, votre attestation d'assurance** indiquant la période de garantie. À défaut vous serez relancé par nos services.

IMPORTANT
La non actualisation de votre dossier concernant votre attestation d'assurance entraîne l'ouverture d'une procédure contentieuse pour résiliation de bail dont les frais sont à votre charge.

BIENVENUE CHEZ VOUS



AFIN DE BÉNÉFICIER DE VOS DROITS, VOTRE DOSSIER DÉPOSÉ AUPRÈS DE VOTRE ORGANISME (CAF OU MSA) DOIT ÊTRE COMPLET.

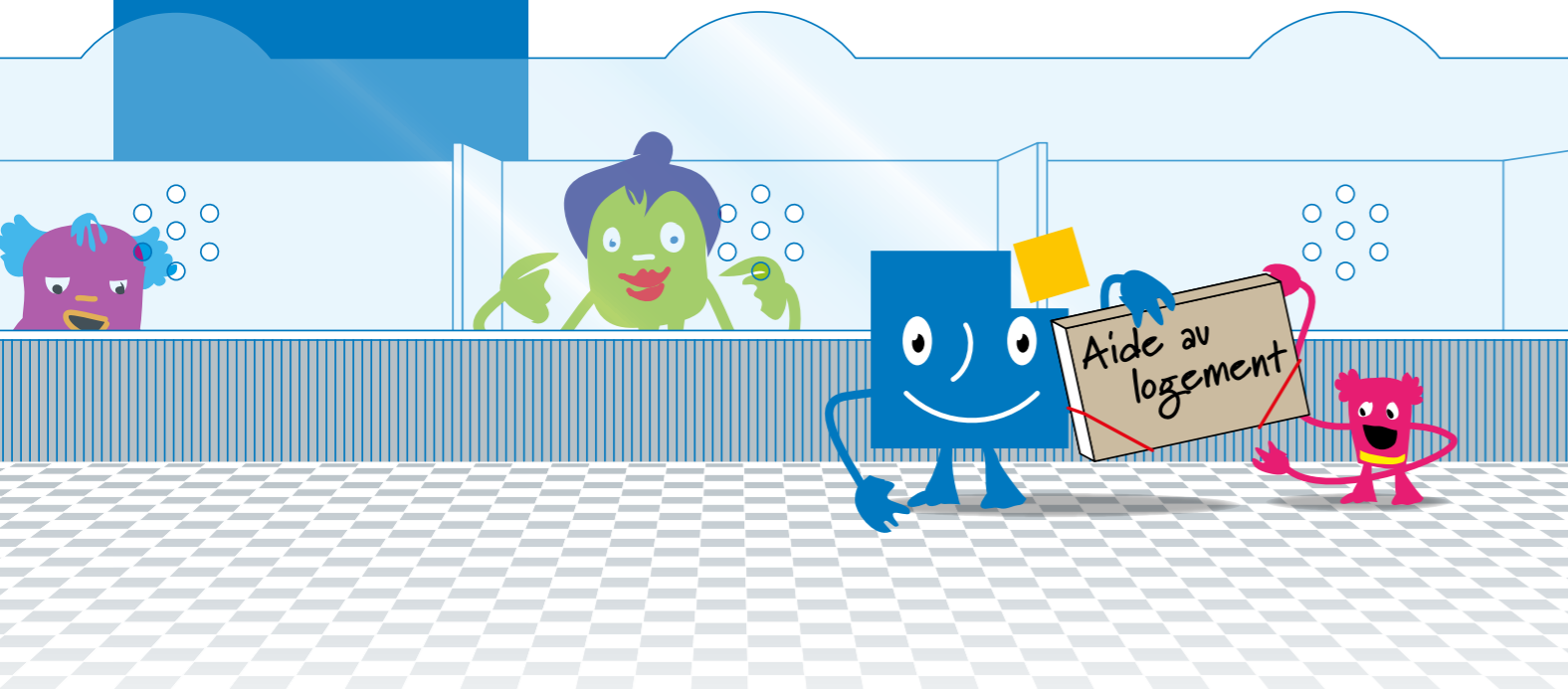
■ Aide Personnalisée au Logement (APL) ou Allocation Logement (AL)

Avant votre entrée dans les lieux, si vous êtes potentiellement bénéficiaire d'APL ou d'AL, vous devez remplir un document auprès de votre chargé de gestion locative, nous autorisant expressément à transmettre votre dossier à la CAF ou la MSA.

Si vous êtes bénéficiaire de l'APL vous pourrez voir apparaître sur votre avis d'échéance une rubrique RLS (Réduction Loyer Solidarité) qui est applicable à certains locataires en fonction de leurs ressources. Votre correspondant de l'antenne de gestion locative se tient à votre disposition pour remplir la partie du dossier qui incombe à SEMIGA. Pour toutes questions ou informations relatives à l'aide au logement, contactez l'organisme dont vous dépendez (CAF ou MSA).

! IMPORTANT

Vous ne percevrez pas directement l'aide au logement. L'organisme dont vous dépendez (CAF ou MSA) la versera à SEMIGA, qui la déduira dès perception du montant de votre loyer.



PRENEZ CONTACT AUPRÈS DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE, DE GAZ ET D'EAU POUR EFFECTUER LES DÉMARCHES NÉCESSAIRES À L'OUVERTURE DE VOS COMPTEURS.

■ Qui prévenir ?

Il vous est indispensable de **communiquer votre nouvelle adresse aux institutions** telles que Centre des Impôts, Caisse de Sécurité Sociale, ...

Il vous appartient de prendre contact directement auprès des fournisseurs d'énergie, de gaz et d'eau (suivant les cas) pour effectuer les démarches nécessaires pour l'ouverture de votre (vos) compteur(s).

! IMPORTANT

Le site www.service-public.fr vous permettra en quelques clics de déclarer le changement de coordonnées de votre foyer à plusieurs organismes publics, semi-publics ou privés.

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 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 (consommation d'eau, d'électricité, utilisation des 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, encore appelées provisions. 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

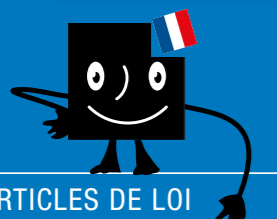
N° DE DOSSIER ET N° DU LOCAL (à rappeler dans toutes correspondances)

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



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
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :
Loi ELAN 2018-1021 du 23.11.2018

SEMIGA
Immeuble Carré 20.50 - Bât B
240 chemin de la Tour d'Évêque CS 69093
30972 NÎMES CEDEX 9
Tél : 04.66.04.72.30 - Fax : 04.66.04.72.40

Votre correspondant
Marie DUPONT
Téléphone : 04 66 04 72 30
E-Mail : gestionlocative@semiga.fr
Service technique :
Dossier : 009341 01 Entrée le : 10/07/2018
Local : 059A100012

M. Jean-Pierre LATOUR
Mme Marie-Pierre LATOUR
LES OLIVIERS porte 001
12 ALLEE des roses
30000 NIMES

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

AVIS D'ECHEANCE
Locataires : MME AURORE SICCARDI
(512059A100012)
Période du 01/12/2020 au 31/12/2020
Le 19 janvier 2021 Page : 1/1

Détail du terme	MONTANT
LOYER PAVILLON	397,76
REDUCTION LOYER SOLIDARITE	-52,84
LOYER ANNEXE	65,52
PROVISION CHARGES GENERALES	35,50
Régl. APL 12/2020	-224,48
Total bail 01	221,46

Message Personnel

Date	Dernières opérations sur votre compte	Montant
17/11/20	D1711 CB EN LIGNE	-221,87
17/11/20	30100000001393787S R ALLOC.	-24,27
30/11/20	T 01/11/20-30/11/20	245,32
31/12/20	D3112 CB EN LIGNE	-30,00
31/12/20	V0401 VIRT AU CM 31/12-SICCARDI	-200,00

MONTANT À PAYER

Montant du terme	221,46
Solde ANTERIEUR	-108,95
TOTAL DU	112,51

MONTANT A PAYER en Euros avant le 5/01 : 112,51

QUITTANCE
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 chèque au :
Centre des Paiements - 87074 LIMOGES CEDEX 9
Société SEMIGA / Programme 059 - TILLEULS
Jean-Pierre LA TOUR
Dossier : 009341 01
Local : 059A100012
Période du 01/12/2020 au 31/12/2020

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.

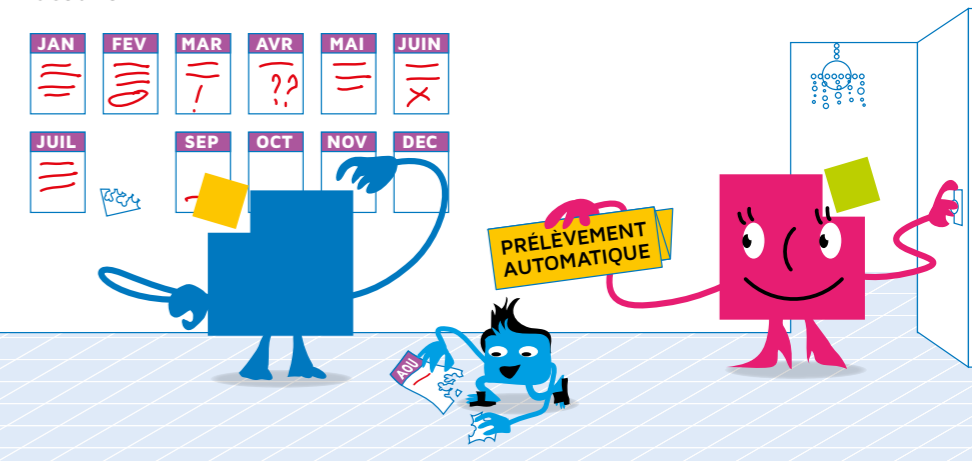
Dans le cas où vous ne percevez pas d'allocation logement, un questionnaire vous sera adressé une fois par an. Pensez à bien le remplir et à le retourner dans les délais indiqués. En cas de difficultés, n'hésitez pas à faire appel à votre interlocuteur à SEMIGA.

Cette enquête a un caractère obligatoire.

POUR TOUT RÈGLEMENT
VEUILLEZ INDIQUER
VOTRE NUMERO
DE DOSSIER
(EN HAUT À GAUCHE
DE VOTRE AVIS
D'ÉCHÉANCE)

Vos moyens de paiement

PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE : c'est la formule la plus simple, qui vous évitera les erreurs, les retards. Il vous est proposé dès l'entrée dans le logement par votre chargé de gestion locative et peut-être mis en place à tout moment. Renseignez-vous auprès de votre antenne de gestion locative.



LE PAIEMENT EN LIGNE PAR CARTE BANCAIRE : vous pouvez vous rendre sur le site internet de SEMIGA <http://www.semiga.fr> et choisir de payer votre loyer directement par carte bancaire. En cas d'impayé de loyer le montant est modulable et vous pouvez ajouter une somme complémentaire.

CHÈQUE BANCAIRE OU POSTAL :

Veillez accompagner votre chèque du coupon de règlement à détacher de votre avis d'échéance. À adresser au prestataire au centre de paiement à Limoges indiqué au dessus du Code barre du coupon de règlement.

En cas de difficultés ou de retard de paiement

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

Notre service de recouvrement est joignable tous les jours par téléphone et par mail et vous reçoit sur RDV, à prendre via notre site Internet.

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.

TOUT IMPAYÉ DE LOYER
ENTRAÎNE
UNE SUSPENSION
DE L'APL OU DE L'AL.

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. Un technicien de SEMIGA viendra réaliser une visite conseil afin de valider le principe d'une mutation. 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'entretien effectué par des entreprises mandatées par SEMIGA.

Une information est présente sur le tableau d'affichage de votre résidence. Elle 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, ...). Il en est de même si vous souhaitez installer la fibre.

Les associations de locataires

Les représentants des locataires sont élus pour 4 ans et disposent d'une voix 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

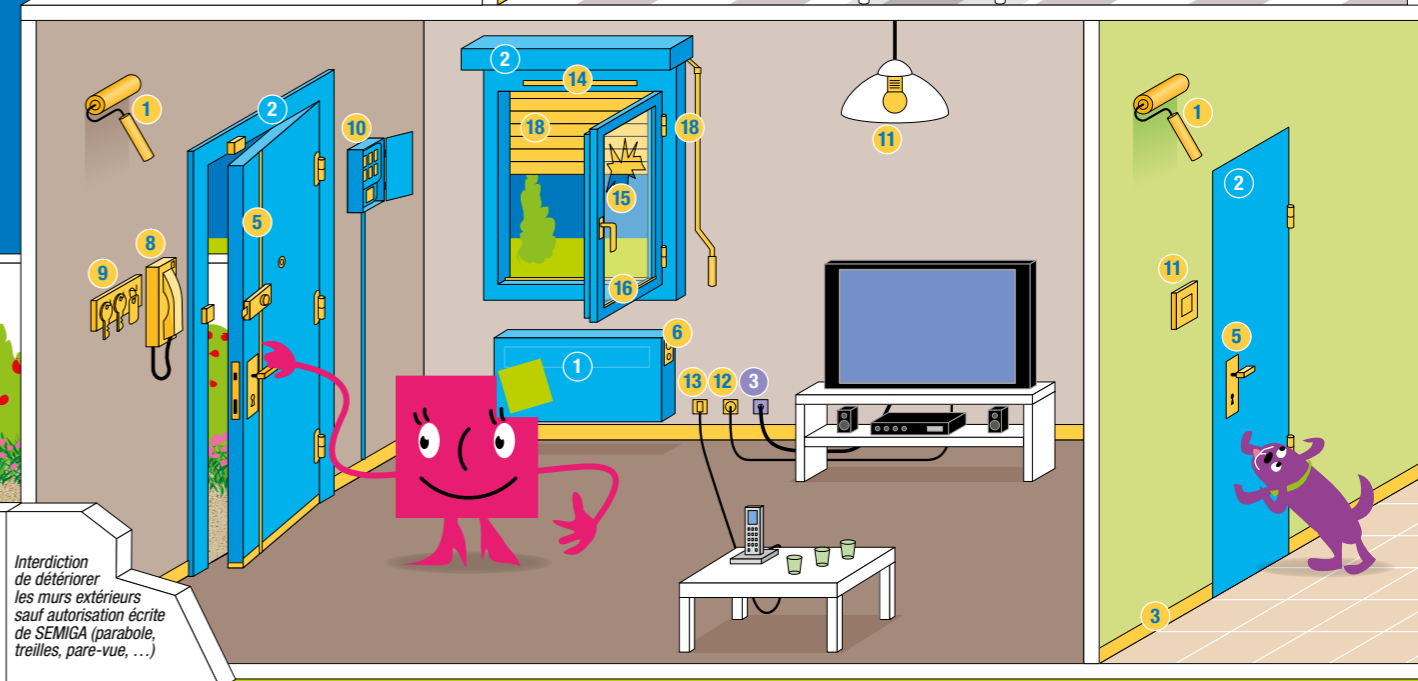
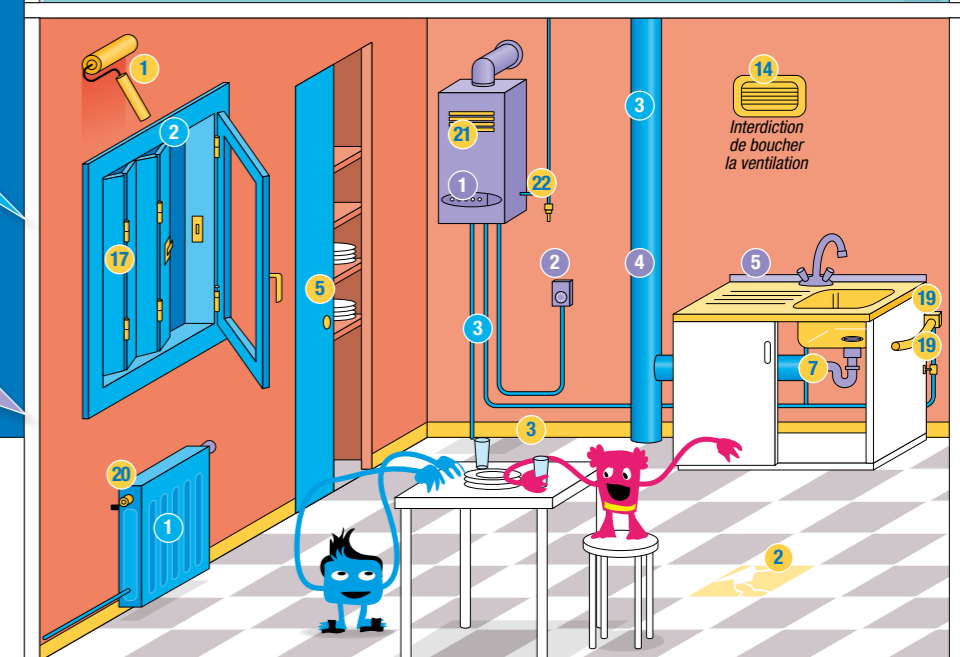
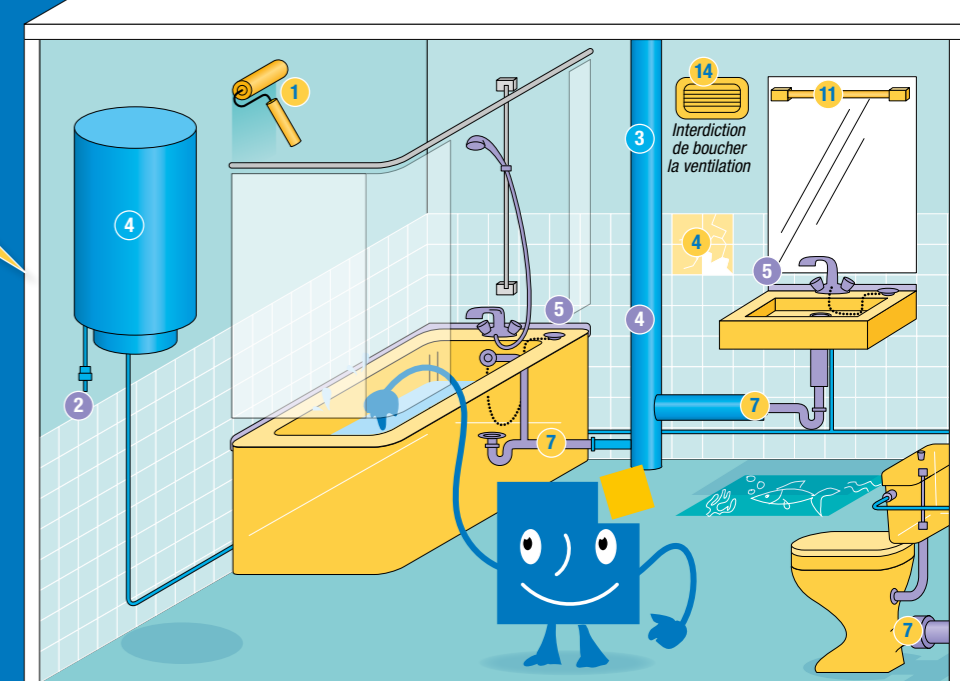
- | | |
|--|---|
| 1 Peinture, tapisserie | 12 Prise électrique |
| 2 Entretien sols, petites réparations | 13 Prise téléphone |
| 3 Plinthe | 14 Nettoyage ventilation |
| 4 Faïence (trous) | 15 Remplacement vitres |
| 5 Entretien portes logement, placards, cave individuelle | 16 Mastic ou parclose |
| 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) | |



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

Sécurité et bons réflexes

IL EST INTERDIT DE
MODIFIER L'INSTALLATION
ÉLECTRIQUE DE VOTRE
LOGEMENT.

Électricité

- Avant toute manipulation électrique (changement d'une ampoule,...), pensez à couper le courant au disjoncteur.
- Vérifiez régulièrement l'état des fils d'alimentation de vos appareils électriques (risques de court-circuit).
- Pensez aux caches prises pour vos enfants.
- N'utilisez pas vos appareils électriques avec les mains ou les pieds mouillés.



Gaz

- Vérifiez régulièrement le **bon état de vos entrées et sorties de gaz** des flexibles et respectez leurs dates d'utilisation.
- Veillez à laisser le **robinet d'arrêt de gaz accessible**.

Vous habitez dans un logement avec une chaudière à gaz ? Une fois par an, SEMIGA mandate un prestataire afin de vérifier son bon fonctionnement, c'est une question de sécurité. Vous devez impérativement les laisser entrer et si vous n'êtes pas disponible reprenez un rendez-vous. Si le prestataire ne peut pas pénétrer, SEMIGA sera alors en mesure de mandater un huissier de justice afin de pouvoir procéder au contrôle de la chaudière.

IMPORTANT

- **En cas de fuite**, procédez à la fermeture immédiate et impérative du robinet d'arrivée du gaz. Ouvrez les fenêtres. Appelez les pompiers sans chercher par vous-même l'origine de la fuite. Avertir et informer vos voisins les plus proches.

Incendie

- **Rangez les allumettes** et les briquets hors de portée de vos enfants.
- Ne laissez pas de casseroles, poêles ou de plats sur le feu sans surveillance.
- En cas d'incendie, dans la mesure du possible, restez calme et ne paniquez pas, contactez immédiatement les **pompiers au 18**.

IMPORTANT

Information légale : MISE AUX NORMES

- Depuis le 8 mars 2015, chaque locataire doit équiper son logement d'un détecteur de fumée normalisé. Extrait l'article R 129-13 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R 129-12 incombe à l'occupant du logement."

En cas de sinistre (dégâts des eaux, incendie, vol, ...)

Prévenez le plus rapidement possible :

- **votre antenne de gestion locative**
- **votre assureur** dans un délai de 5 jours (2 jours en cas de vol) par lettre recommandée avec avis de réception en précisant :
 - votre nom, votre adresse et votre numéro de contrat d'assurance,
 - la date, le lieu et la nature du sinistre,
 - la liste des dommages subis et l'existence éventuelle de dégâts chez vos voisins ou dans l'immeuble (y joindre tous vos justificatifs).

Si la responsabilité de SEMIGA est engagée, alors un technicien SEMIGA se déplacera pour établir le constat. Un expert pourra être mandaté par les compagnies d'assurance afin d'évaluer les dommages.



ARTICLES DE LOI

Détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation :
Décret n°2011-36
du 10 janvier 2011

Délai légal de déclaration d'un sinistre :
Article L113-2
du code des assurances

Obligation d'afficher les consignes de sécurité incendie dans un immeuble d'habitation :
Article 92 et 100
de l'Arrêté du 31 janvier 1986

Responsabilité du locataire en cas de sinistre :
Articles 1732 et 1733 et suivants
du Code Civil



Mieux vivre ensemble

LES LOCAUX À VÉLOS,
LES GARAGES
ET LES PARKINGS
NE DOIVENT PAS SERVIR
D'ATELIER !

Quelques règles de bon voisinage

La qualité de vie au quotidien dépend de la bonne volonté de chacun. Cela repose sur la tolérance, le respect du voisinage et celui de l'environnement.

- **Respect des parties communes**, des locaux ordures ménagères, des espaces verts, ...
- **Respect du travail** du personnel d'entretien.
- **Libérez les accès** à la résidence aux pompiers, aux services d'urgence.
- **Garez correctement votre voiture** dans les garages ou sur les parkings prévus à cet effet et respectez les interdictions de stationnement.

IMPORTANT
SEMIGA se réserve le droit de faire enlever par la fourrière les véhicules gênants à vos frais exclusifs.

Animaux

Propriétaires d'animaux, pensez à **les tenir en laisse** dans les parties communes et assurez-vous qu'ils ne laissent pas de traces désagréables de leur passage (parties communes, espaces extérieurs, ...)

La détention de chien d'attaque, de garde et de défense doit être déclarée à la mairie du lieu de résidence. Ces chiens doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure dans les parties communes.

Il est strictement interdit de faire de l'élevage d'animaux ou d'installer un poulailler dans un jardin.

Bruit

Le bruit est le principal ennemi de la vie en collectivité. Votre plancher est le plafond de votre voisin !

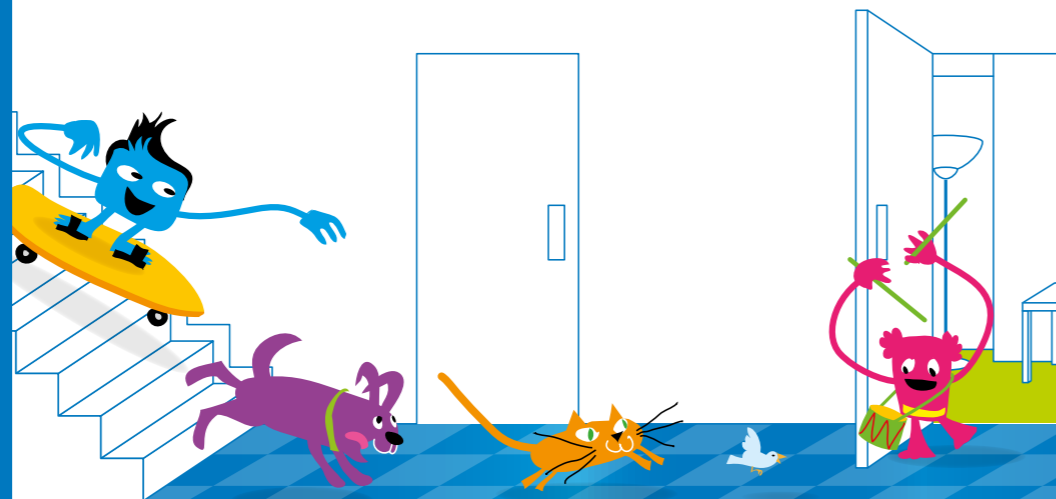
- **Limitez-le** dans votre logement mais aussi dans les parties communes.
- Soyez attentif au niveau sonore dû à la musique, aux jeux de ballons, aux engins à moteur.
- Si vos voisins font trop de bruit, n'hésitez pas à aller les voir. Si la situation persiste, parlez-en au correspondant d'immeuble de votre résidence ou contactez votre antenne de gestion locative
- En cas de travaux dans votre logement, de fête ou toute situation où le bruit est anormalement élevé, prenez le temps, par respect et courtoisie, de **prévenir vos voisins**.

ARTICLES DE LOI

Interdiction de fumer dans les lieux à usage collectif :
Décret n° 2006-1386
du 15 novembre 2006

Lutte contre les troubles du voisinage :
Décret n° 2006-1099
du 31 août 2006

Classement des chiens dangereux :
Article L 211-12 du Code Rural



Devenir un éco-locataire

Quelques conseils pour réduire vos consommations d'énergie et améliorer votre bien-être.

Chauffage

- **Ne couvrez pas vos radiateurs** et dépoussiérez-les régulièrement pour éviter les risques d'incendie et les surconsommations.
- **Fermez les volets**, les rideaux et les fenêtres le soir, pour éviter les déperditions de chaleur.
- **Évitez de chauffer une pièce au-delà de 19°C** car chaque degré supplémentaire entraîne une surconsommation de 7%.
- Chauffez sans surchauffer et **n'interrompez pas les moments de chauffe** afin d'éviter l'apparition d'humidité.

Humidité

L'humidité touche 20% des logements. Afin d'avoir un environnement sain et préserver le bâti, il faut **éviter la formation de vapeur**. Pour cela, il faut :

- réduire la durée de la douche et sa température si on la prend très chaude,
- couvrir les casseroles,
- mettre en route systématiquement la hotte de cuisine,
- faire sécher le linge à l'extérieur ou dans une pièce ventilée,
- ouvrir les fenêtres de la cuisine et de la salle de bain après chaque utilisation,
- ventiler et chauffer correctement votre logement,

LE SAVIEZ-VOUS ? QUAND LE RENOUELEMENT D'AIR NE S'EFFECTUE PLUS, LE LOGEMENT DEVIENT PROPICE AUX PROBLÈMES D'HUMIDITÉ. AINSI DES TÂCHES PEUVENT APPARAÎTRE SUR VOS MURS ET TAPISERIES

Équipements ménagers

- Pensez à **dégivrer votre réfrigérateur** régulièrement (tous les 6 mois).
- Vos **appareils électriques en veille** représentent 10% de votre consommation, pensez à les éteindre.
- Faites fonctionner les **programmes économique** ou **demi-charge** de vos appareils (lave-linge, lave-vaisselle, ...).
- Privilégiez l'achat d'**appareils électriques de classe A**.

Éclairage

- Privilégiez les **ampoules à basse consommation** d'énergie.
- Pensez à **éteindre une pièce** quand vous la quittez.

Eau

- Une **douche** consomme 5 fois moins d'eau qu'un bain.
- Évitez de laisser couler l'eau inutilement.
- **Contrôlez régulièrement** (au moins deux fois par an) votre consommation nocturne à partir du compteur d'eau. Rien de plus facile : le soir, relevez l'index du compteur (en chiffres) et relevez-le à nouveau le matin avant de vous servir de l'eau. S'il y a une différence dans le relevé sans avoir utilisé de l'eau dans la nuit, c'est qu'il y a une fuite ! Un robinet qui fuit en goutte à goutte représente environ 35 m³ par an soit 105 € en moyenne.

Air

- Nettoyez régulièrement les **bouches d'aération** situées sur les fenêtres et ne les obstruez pas.
- Privilégiez les **produits les moins nocifs possibles** et écolabels s'ils existent.
- Pensez aux **plantes vertes** : elles contribuent à épurer l'air de votre logement.
- Nettoyez régulièrement les **bouches d'extraction** situées dans les pièces humides (cuisine, salle de bain et WC).
- Pensez à **aérer 5 mn par jour** vos pièces.

Tri sélectif

Selon l'ADEME, la production moyenne en 2007 des déchets ménagers français est de 360 kg par habitant et par an.

Le tri sélectif c'est trier ses déchets selon leur nature, pour faciliter leur traitement.

- Utilisez les différentes poubelles à votre disposition pour séparer les emballages des déchets ménagers.
- Jetez les bouteilles en verre dans les collecteurs de verre situés dans votre commune.
- Pour des raisons d'hygiène et de santé, videz vos poubelles régulièrement.
- La mairie ou la communauté de commune met à votre disposition des moyens pour la gestion des autres déchets.

NOUS VOUS INVITONS À CONTACTER LA MAISON DE L'HABITAT ET DE L'ENVIRONNEMENT : 29 RUE CHARLEMAGNE, 30000 NÎMES.
04 66 70 98 58 / EIE@CAUE30.FR
WWW.LES-CAUE-OCCITANIE.FR/GARD/INFORMATION-ENERGIE
HORAIRES : PERMANENCES TÉLÉPHONIQUES :
MARDI 9H À 12H / 14H À 17H - JEUDI 14H À 17H -
VENDREDI 9H À 12H

Organiser votre départ

VOTRE PRÉAVIS DOIT NOUS ÊTRE IMPÉRATIVEMENT ADRESSÉ PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION.

■ Délai de préavis pour résiliation de bail

Il est indispensable de nous prévenir au plus tôt de votre départ. Votre préavis est de 3 mois avant la date de votre déménagement. Ce délai peut être réduit à 1 mois dans les cas suivants, sous réserve de fournir les justificatifs au moment de l'envoi du préavis :

- Mutation professionnelle
- Perte d'emploi
- État de santé (pour les personnes de plus de 60 ans)
- Bénéficiaire du RSA
- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi
- L'attribution d'un logement social
- Victimes de violence

Ce modèle de lettre type pour demande de congé vous indique toutes les mentions obligatoires.

NOM(S) Prénom(s) de tous les signataires du contrat de location
Adresse du logement (et/ou du garage)
CP Ville
N° de dossier

SEMIGA
Adresse de votre antenne
de gestion locative
avec CP et Ville

Ville, Date

Objet : Lettre de congé
LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Madame, Monsieur,

Par le présent courrier, nous vous informons que nous donnons congé de notre logement (et/ou de notre garage), à la date du :

Le motif du départ est (si demande de réduction de préavis)
nous vous joignons le(s) justificatif(s) correspondant(s).

Ma (notre) future adresse est :

Cordialement.

Signature(s) de tous
les signataires du contrat
de location

LA RÉCEPTION DE
VOTRE PRÉAVIS DE DÉPART
DÉCLENCHE
UNE "VISITE CONSEIL"
DE VOTRE
LOGEMENT.

PENSEZ À NOUS
COMMUNIQUER
VOTRE NOUVELLE
ADRESSE.

■ Visite conseil (Pré-état des lieux)

Votre correspondant d'immeuble prendra contact avec vous pour positionner le rendez-vous pour cette visite conseil. Elle vous permettra de définir les réparations à votre charge que vous devrez effectuer avant l'état des lieux sortant. Cette "visite conseil" est PRÉVENTIVE et a pour objectif d'éviter la facturation de réparations locatives à la suite de votre état des lieux. C'est le moment de signaler de menus dysfonctionnements dans le logement si vous en avez connaissance comme par exemple une fenêtre qui frotte... Nous vous recommandons vivement de l'effectuer afin d'éviter tout désagrément lors de l'état des lieux sortant.

■ État des lieux "sortant"

L'état des lieux sortant sera réalisé également par votre correspondant d'immeuble. C'est un document CONTRACTUEL et CONTRADICTOIRE. Il décrit l'état de votre logement au moment de votre départ et il est comparé avec l'état des lieux d'entrée.

Les réparations non effectuées avant votre départ qui seront stipulées sur l'état des lieux sortant et qui vous incombent afin de remettre en état le logement vous seront retenues sous forme d'indemnités lors de l'établissement de votre solde de tout compte.

! IMPORTANT

Pour éviter de payer des indemnités trop importantes, nous vous conseillons d'effectuer AVANT VOTRE DÉPART les réparations qui vous incombent pour remettre en état initial votre logement.

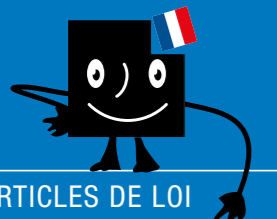
Lors de l'état des lieux sortant, vous remettrez au correspondant de votre antenne de gestion locative l'ensemble des clés, des télécommandes de votre logement et/ou locaux annexes.

! IMPORTANT

Ne laissez aucun encombrant dans les parties communes (coursives, couloirs local ordures ménagères), les annexes privatives (caves, greniers, garages...) à défaut leur enlèvement vous sera facturé.

■ Restitution du dépôt de garantie

À la suite de l'état des lieux sortant, l'antenne de gestion locative solde votre compte. Le solde de tout compte correspond à la restitution de votre dépôt de garantie, diminué des montants des éventuelles dégradations. Votre dépôt de garantie vous sera restitué sous deux mois, déduction faite des éventuelles sommes restant dues (comme les frais de réparation à la charge du locataire, etc ...).



ARTICLES DE LOI

Pendant la période de préavis, vous devez permettre l'accès à votre logement pour les visites de futurs locataires :

Article 4 a)
de la loi du 6 juillet 1989

Réduction à 1 mois du délai de préavis :

Article 15
de la loi du 6 juillet 1989

Restitution du dépôt de garantie :
Article 22 de la loi n°89-462
du 6 juillet 1989

Évolution du logement,
de l'aménagement
et du numérique :
Loi ELAN 2018-1021
du 23.11.2018



Nous contacter

SEMIGA ANTENNE DE GESTION LOCATIVE

240 chemin de la tour de l'Evêque
30000 Nîmes

Mail : gestionlocative@semiga.fr

Ouverture public :
sur rendez-vous uniquement

INTERNET

Accédez à votre espace locataire depuis notre site internet Munissez vous de vos identifiants qui figurent sur votre avis d'échéance.
www.semiga.fr

URGENCES

Pour les urgences techniques uniquement et pendant les heures de fermeture, composez le 03.27.73.82.69 (numéro non surtaxé).



OMNIWEB

Notes

Informations utiles

DEMANDE DE LOGEMENT EN LIGNE :
WWW.DEMANDE-LOGEMENT-SOCIAL.GOUV.FR

CAF (CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES) DU GARD 321
Rue Maurice Schumann
30922 NÎMES Cedex 9
Tél : 0820 25 30 10
www.gard.caf.fr

MSA (MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE) DU GARD
1 Rue Lalo
30924 NÎMES Cedex 9
Tél : 04 66 63 68 68
www.msalanguedoc.fr



SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT DU GARD



 @Semiga



 @semiga30

