

*Bienvenue chez vous !*

# Guide du locataire





# Bie

Vous allez entrer dans votre nouveau logement, au nom de toute l'équipe de la SEMADER « BIENVENUE CHEZ ZOT ».

Nous avons conçu ce guide afin de faciliter votre installation et votre vie quotidienne. Il contient des informations pratiques, les règles à observer pour mieux vivre en communauté et des astuces pour améliorer votre qualité de vie.

Nous vous invitons à prendre connaissance de ce guide pratique et à le conserver.



# venue

**dans votre nouveau logement !**

**01** Votre arrivée

**02** Votre loyer

**03** Entretien de votre logement

**04** Votre cadre de vie

**05** Votre sécurité

**06** Votre situation change

**07** Votre départ



# 01

# Votre arrivée :

## Nouvelle résidence, nouvelle vie

### Vous emménagez ! L'essentiel à savoir !



#### ...→ Le contrat de location

Vous avez signé un contrat de location (« **Bail** ») :  
Il fixe vos droits et obligations et précise également les règles à respecter pour le bien et le confort de tous.



*Lisez-le attentivement et gardez-le tout au long de votre durée de location.*

#### ...→ L'assurance habitation

Elle est obligatoire. Vous pouvez la souscrire auprès de la SEMADER ou par l'assureur de votre choix : **dans ce cas, n'oubliez pas de fournir une attestation chaque année à votre agence de proximité.**

L'assurance proposée par la SEMADER couvre :

-  Incendie
-  Dégâts des eaux
-  Responsabilité Civile





### ...→ **Le dépôt de garantie**

Il est égal à 1 mois de loyer sans charges et doit être versé à la signature du bail. Ce dépôt de garantie vous sera restitué à la sortie de votre logement **sous conditions**.



### ...→ **L'état des lieux d'entrée**

Il est effectué lors de la visite de votre logement. Il est OBLIGATOIRE et décrit l'état du logement loué.



*Cet état des lieux d'entrée sera comparé à l'état des lieux de sortie lors de votre départ :  
GARDEZ-LE PRECIEUSEMENT.*



**Vous disposez d'un délai de 20 jours après signature du contrat de bail pour signaler à la SEMADER tout dysfonctionnement technique qui concernerait l'entretien à charge du locataire.**

**Passé ce délai, ces travaux seront à votre charge.**

### ...→ **Vos nouvelles coordonnées**

Pour bien démarrer votre installation, il est indispensable de transmettre votre nouvelle adresse aux services suivants :



Service des eaux



Service d'électricité



Opérateur de téléphonie



CAF et Sécurité Sociale



Mairie, préfecture



Centre des impôts



Poste



École



Employeur ou POLE EMPLOI



Banques et assurances

# 02 Votre loyer :

## Infos pratiques

### → Le loyer

Sa révision légale se fait chaque 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Il doit être payé au plus tard le 5 de chaque mois



**Le non-paiement du loyer entraîne la suspension de l'Allocation Logement ainsi que des poursuites judiciaires, voire même une expulsion du logement.**



### « Difficultés passagères... »

*En cas de difficulté de paiement, vous pouvez bénéficier d'un accompagnement personnalisé. Si votre situation s'y prête, nous vous informerons des aides possibles, des démarches à effectuer, et vous orienterons vers les services sociaux appropriés.*

*Prenez contact avec votre Chargé(e) de Clientèle.*



### Bon à savoir

*Le loyer est destiné au remboursement des emprunts contractés pour la construction de votre résidence et les travaux d'amélioration des logements. Il permet aussi de rembourser les dépenses de gestion et d'entretien non récupérables.*

### → L'avis d'échéance

Ce document vous est transmis à la fin de chaque mois. Il récapitule le montant de votre loyer et de vos charges à payer.

La SEMADER met à votre disposition différents modes de règlement du loyer pour permettre à chacun de trouver une solution adaptée à sa situation personnelle.

- Le prélèvement automatique au 5, 10 ou 15 de chaque mois. Faites la demande auprès de votre agence.

- Le paiement sécurisé par carte bancaire :
  - soit par téléphone au 09 70 28 92 32 (prix d'un appel local), c'est un service disponible 24h/24, 7j / 7.
  - soit sur internet en vous connectant sur un espace sécurisé : <https://semader.zapay.fr/>
  - soit en vous déplaçant à votre agence avec votre carte bancaire.

Depuis votre smartphone ou votre ordinateur, accédez directement au site ZAPAY en scannant le QR code en haut de votre quittance de loyer.

- Le chèque : à déposer dans la boîte aux lettres de votre agence ou à envoyer par courrier au siège de la SEMADER.

# Exemple d'avis d'échéance



Date: 31/03/2024  
 Nom: MME XXXX  
 Avis n°: XXXXX  
 Compte affaire: XXXXX/XX  
 Solde : 163,18 euros

Votre Agence Locative  
 12 allée Jules Fossy  
 Bas de la Rivière  
 97400 ST DENIS  
 Tél : 0262 25 25 03

MME XXXXXX  
 VILLAGE XX MTEX  
 PORTE N° XX  
 1 IMPASSE DE LA RIVIERE  
 97441 STE SUZANNE

**Paiement**  
 Coupon à détacher et à joindre obligatoirement

## Charges Générales

liées à l'entretien et la maintenance des parties communes

Page 1/1

Avis n°XXXXXX      Compte Affaire n°XXXXXX      Date:31/03/2024

RELEVÉ DE COMPTE	
Rappel solde antérieur au 31/01/24	163,18
Prélèvement 10 SEMADER au 10/02/24	-163,18
APT XXXXX 02/24 au 29/02/24	427,18
EstimAL 02/24 au 29/02/24	-272,00
Assu.Compt 02/24 au 29/02/24	8,00
Prélèvement 10 SEMADER au 10/03/24	-163,18
<b>Solde en votre faveur au 31/03/2024</b>	<b>0,00</b>

Cet avis d'échéance vaut quittance pour le mois de février 2024

AVIS D'ECHEANCE	
ELEMENTS FACTURES	MONTANT TTC
Logement XXXXX du 01/03/24 au 31/03/24	
Loyer principal	387,44
Charges générales	39,74
Estimation AL	-272,00
Assurance pour compte	8,00
<b>Echéance</b>	<b>163,18</b>
<b>Somme totale due pour le mois facturé</b>	
<b>163,18</b>	
<b>Prélèvement automatique le 10/04/24 sur compte bancaire n° XXXX*****XXXX</b>	
<b>163,18</b>	

**Loyer**  
 Montant à payer à la date limite indiquée

## Allocation logement

Calculée selon critères définis par la CAF

**MESSAGE**  
 Site internet : <https://www.semader.fr/>

**Membre d'un assujéti unique :**  
 Dénomination : ASU GROUPE TVA CADECO  
 Numéro de SIREN : 921 801 759  
 N° TVA Intracommunautaire : FR85921801759  
 Adresse : 33, Avenue Pierre Mendes France , 75013 Paris 13

Ce document ne fait pas novation et doit être considéré, après règlement des sommes appelées comme "reçu à titre d'indemnité d'occupation" si l'occupant n'a pas de titre régulier de location. Il est délivré sous toutes réserves de droit et notamment d'instances pouvant être en cours.

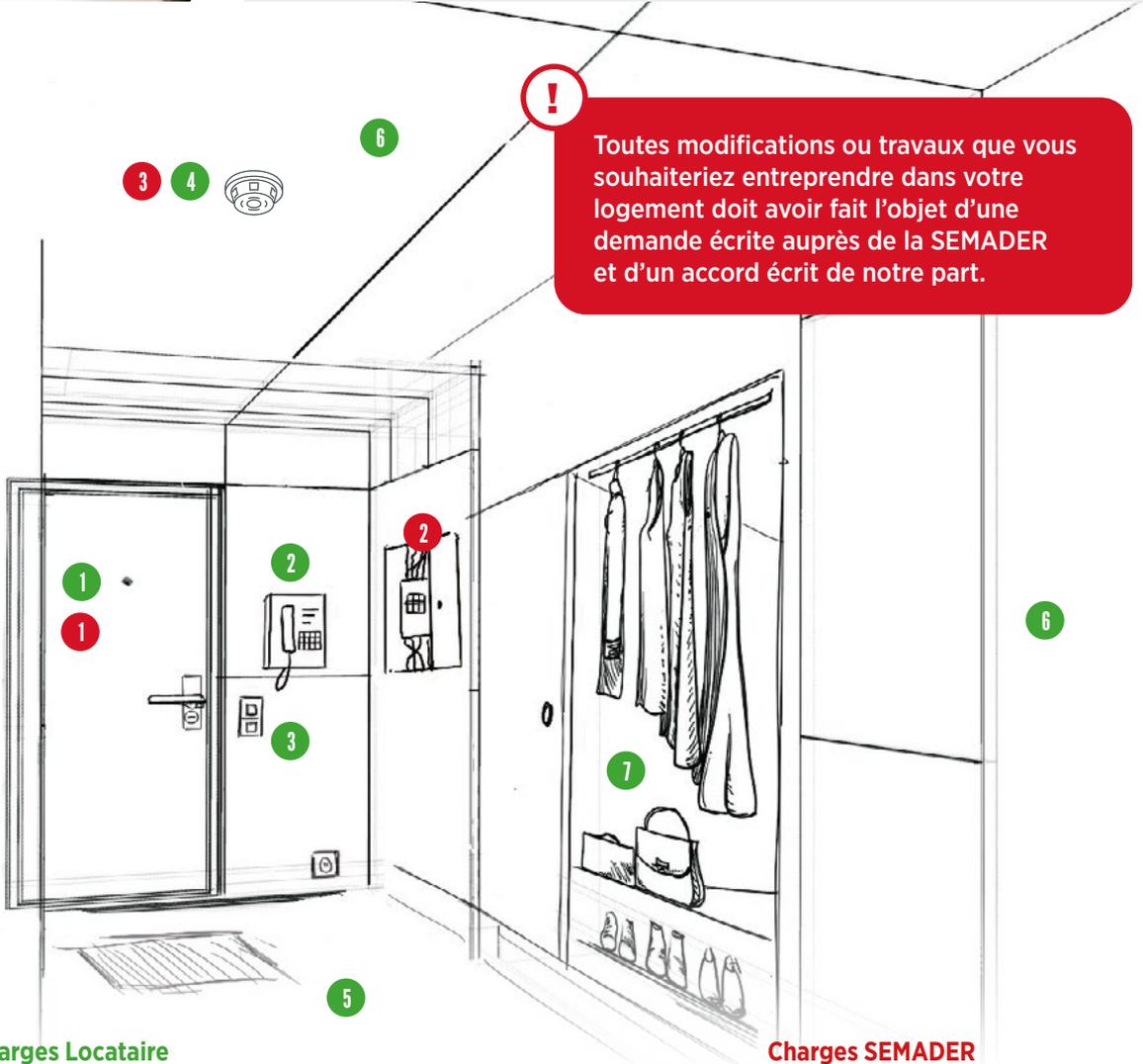
**SEMADER** - 52 route des Sables - CS 21008 - 97427 L'Etang-Salé  
 SAEM au capital de 37.997.666.806€ - N° TVA : FR37332824242  
 SIREN : 332 824 242 - RCS : B 332 824 242 Saint Pierre de la Réunion





# 03 Entretien de votre logement : qui répare, qui entretient ?

ENTRÉE



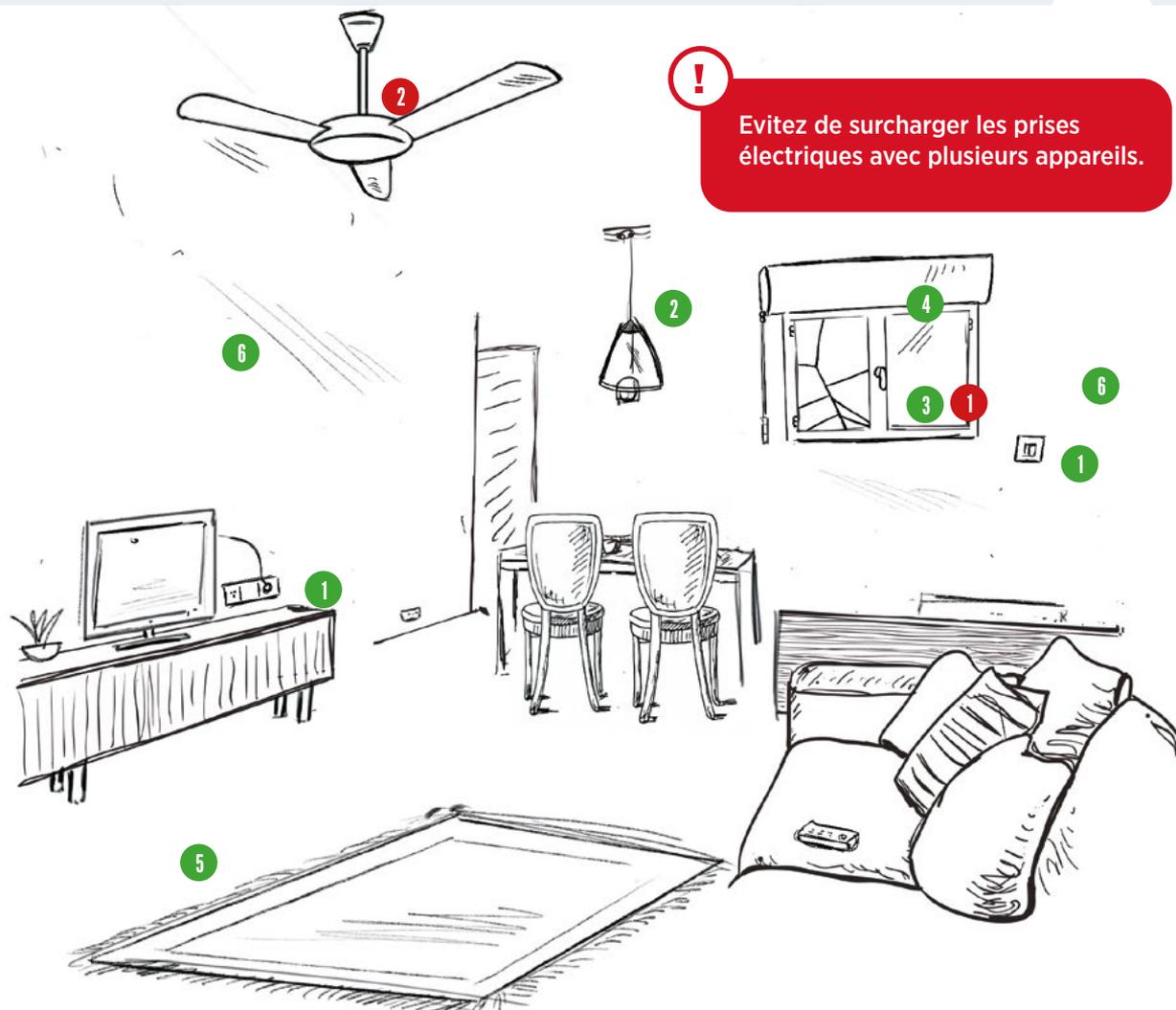
**!** Toutes modifications ou travaux que vous souhaiteriez entreprendre dans votre logement doit avoir fait l'objet d'une demande écrite auprès de la SEMADER et d'un accord écrit de notre part.

## Charges Locataire

- 1** Remplacement judas, numérotation de porte, serrure, canon, poignée de porte
- 2** Interphone, clés, badges
- 3** Interrupteurs, prises électriques, téléphoniques
  - Entretien et remplacement si détériorés
  - Ne bricolez pas les installations électriques
  - Evitez de surcharger les prises avec plusieurs appareils
- 4** Détecteur de fumée
  - Nettoyage et remplacement de la pile

## Charges SEMADER

- 5** Sol
  - Entretien et pose de raccords parquet, dalles, moquette
- 6** Plafond - Murs
  - Maintien en état de propreté
  - Menus raccords de peinture
  - Rebouchage de trous
- 7** Placards
  - Remplacement des tablettes et tasseaux
  - Remplacement des boutons et poignées
  - Graissage
- 1** Porte d'entrée
  - Remplacement (sauf cas de dégradations)
- 2** Tableau électrique
  - Remplacement
- 3** Détecteur de fumée
  - Remplacement



**!** Evitez de surcharger les prises électriques avec plusieurs appareils.

## Charges Locataire

- 1** Interrupteurs, prises électriques et téléphoniques, prise TV  
*Entretien et remplacement si détériorés*
- 2** Douilles, ampoules  
*Entretien et remplacement*
- 3** Fenêtre
  - Entretien poignée
  - Graissage gonds
  - Remplacement des vitres cassées
- 4** Volets et stores
  - Graissage et entretien courant
  - Entretien du mécanisme

- 5** Sol
  - Entretien et pose de raccords parquet, dalles, moquette
- 6** Plafond - Murs
  - Maintien en état de propreté
  - Menus raccords de peinture
  - Rebouchage de trous

## Charges SEMADER

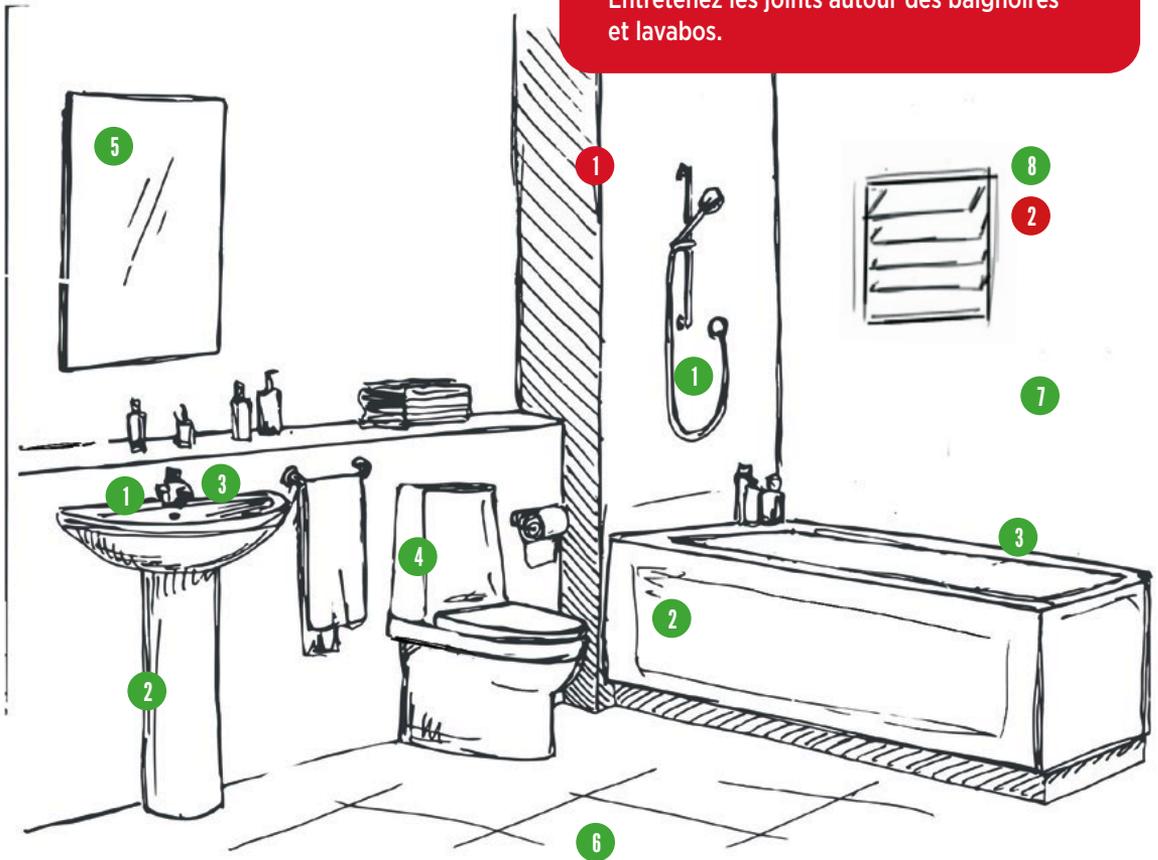
- 1** Fenêtre
  - Remplacement
- 2** Brasseur d'air
  - Remplacement



# 03 Entretien de votre logement : qui répare, qui entretient ?

## SALLE DE BAINS / TOILETTES

**!** Ne jetez pas de coton, de tissus, de serviettes hygiéniques ou de lingettes dans vos WC. Entretenez les joints autour des baignoires et lavabos.



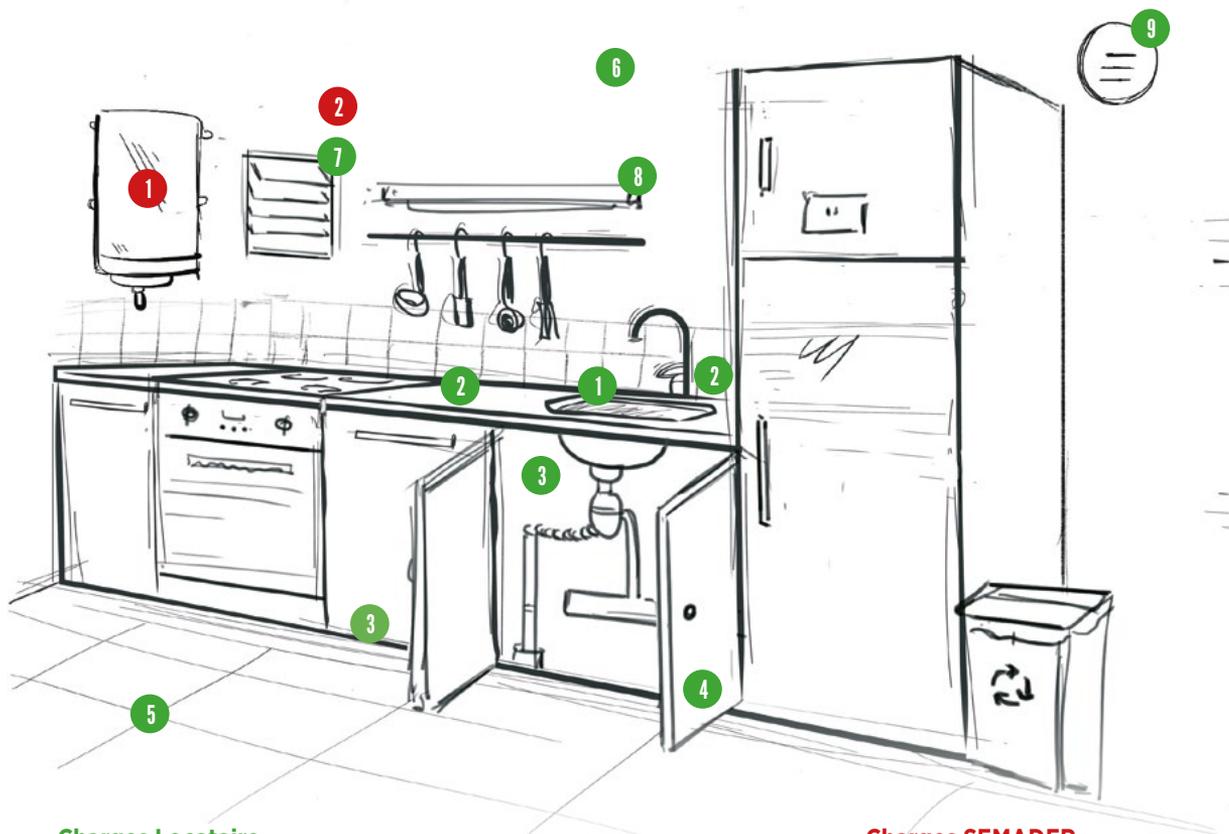
### Charges Locataire

- 1** Entretien de la robinetterie et le flexible de douche
- 2** Débouchage et réparation des évacuations
  - Nettoyez régulièrement les siphons
- 3** Joints
  - Remplacez les joints (robinets, baignoire, douche, lavabo) en cas de fuite d'eau
- 4** WC
  - Remplacement mécanisme chasse d'eau, joints, colliers

- 5** Remplacement miroir
- 6** Sol
  - Entretien du sol régulièrement, réparation et remplacement plinthes
- 7** Plafond - Murs
  - Maintien en état de propreté
  - Menus raccords de peinture
  - Rebouchage de trous
  - Nettoyage grille de ventilation
- 8** Jalousie - Fenêtre
  - Entretien et réparation

### Charges SEMADER

- 1** Colonne d'eau usée
  - Remplacement
- 2** Jalousie - Fenêtre
  - Remplacement



## Charges Locataire

- 1** **Entretien de l'évier**
  - Remplacement des accessoires : (chainette, bouchon, siphon)
  - Utilisez un tamis afin d'éviter de boucher les canalisations
  - Remplacement joints silicone
- 2** **Entretien de la robinetterie et du plan de travail**
- 3** **Remplacement des joints de robinet, et joints silicone**
- 4** **Remplacement des portes du meuble sous évier, graissage des charnières**
- 5** **Sol**
  - Entretien du sol régulièrement, réparation et remplacement plinthes

## Charges SEMADER

- 6** **Plafond - Murs**
  - Maintien en état de propreté
  - Menus raccords de peinture
  - Rebouchage de trous
- 7** **Jalousie - Fenêtre**
  - Entretien et réparation
- 8** **Douilles, ampoules**
  - Entretien et remplacement
- 9** **Grille de ventilation et VMC**
  - Nettoyage et débouchage

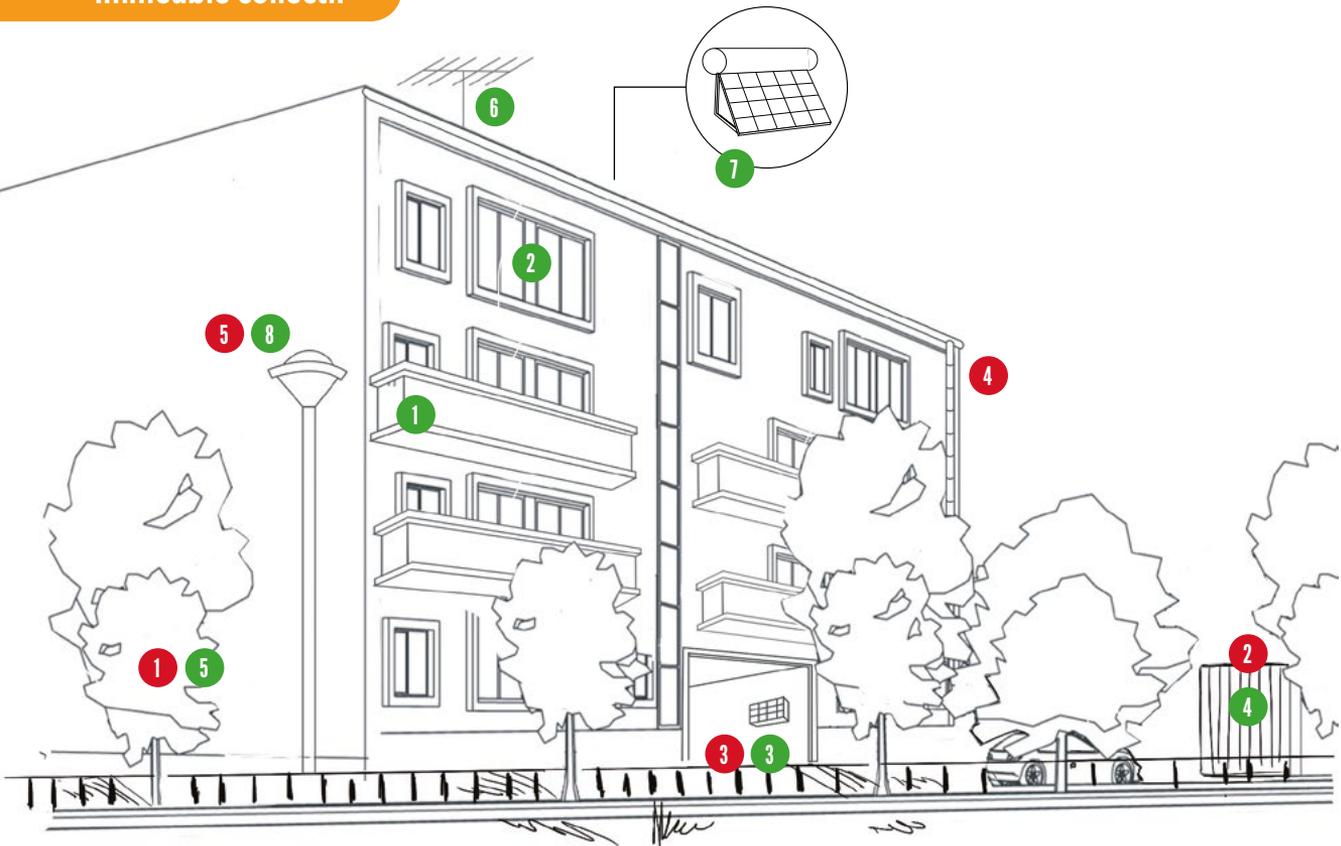
- 1** **Chauffe-eau solaire**
  - Remplacement
- 2** **Jalousie - Fenêtre**
  - Remplacement



# 03 Entretien de votre logement : qui répare, qui entretient ?

## EXTERIEUR

### Immeuble collectif



#### Charges Locataire

- 1** Balcon
  - Débouchage évacuation
- 2** Volets et grilles
  - Entretien
  - Graissage serrurerie
- 3** Boîtes aux lettres
  - Entretien
  - Remplacement serrures et gonds
  - Remplacement clés
- 4** Portillon
  - Entretien et/ou réparation
- 5** Pelouse, arbustes
  - Entretien, taille

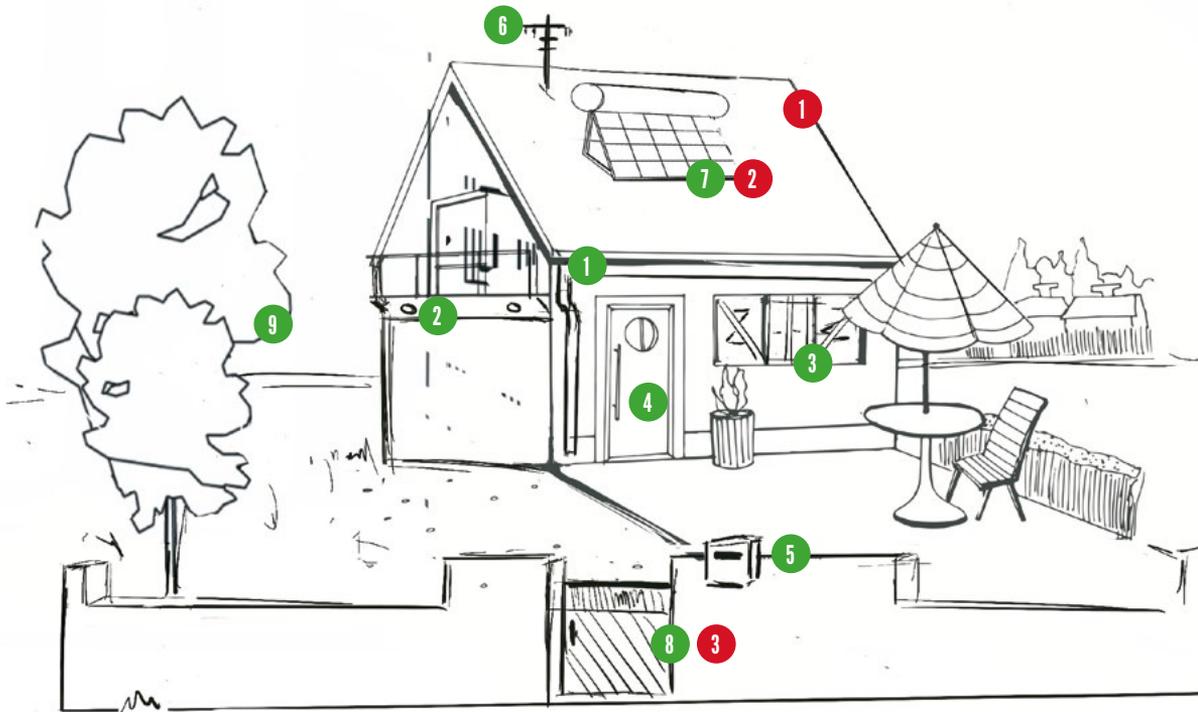
- 6** Antenne TV
  - Réparation, remplacement
- 7** Eau chaude solaire
  - Entretien
- 8** Éclairage parking
  - Entretien
  - Remplacement ampoule

#### Charges SEMADER

- 1** Arbres
  - Élagage
- 2** Portillon
  - Remplacement sauf dégradations
- 3** Boîtes aux lettres
  - Remplacement
- 4** Canalisations
  - Réparations
- 5** Éclairage parking
  - Remplacement équipement



## Maison individuelle



### Charges Locataire

- 1** Gouttière, chéneaux descentes  
**eaux pluviales**
  - Débouchage nettoyage et entretien de la grille d'évacuation des eaux pluviales
- 2** Balcon
  - Débouchage évacuation
- 3** Volets et grilles
  - Entretien
  - Graissage
- 4** Porte d'entrée
  - Graissage
  - Poignée : entretien, remplacement serrures, canons : graissage et remplacement petites pièces
  - Clés et badges : remplacement

- 5** Boîte aux lettres
  - Entretien
  - Remplacement serrures et gonds
  - Remplacement clés
- 6** Antenne TV
  - Réparation, remplacement
- 7** Eau chaude solaire
  - Entretien
- 8** Portillon
  - Entretien, réparation
- 9** Arbres, pelouse
  - Entretien, taille, élagage

### Charges SEMADER

- 1** Toiture
  - Entretien, réparation
- 2** Eau chaude solaire
  - Remplacement équipement
- 3** Portillon
  - Remplacement équipement

# 04 Votre cadre de vie :

## Mieux vivre ensemble



### Le bruit



- Veillez à ne pas gêner les voisins avec la musique, radio, TV à volume sonore excessif. Prenez le temps d'avertir les voisins lorsque vous faites une fête chez vous qui risque de faire du bruit.
- Ne pas déplacer les meubles la nuit. Faites attention aux claquements de portes.
- Limitez les jeux d'enfants trop bruyants dans les logements et parties communes.
- Mettez un torchon sous le pilon lorsque vous l'utilisez.
- Evitez de marcher avec des talons sur votre plancher ; Pensez aux voisins du dessous.



### Les balcons

- Accrochez les jardinières vers l'intérieur pour éviter les risques de chutes.
- Utilisez un arrosoir pour vos plantes plutôt que le tuyau d'eau.
- Ne secouez pas le tapis par le balcon.





## Prenez soin de vos animaux domestiques

- Ils sont tolérés sous réserve qu'ils ne causent aucun trouble de jouissance à vos voisins.

**« VOUS ÊTES RESPONSABLE DES DÉGÂTS ET TROUBLES QU'ILS PEUVENT CAUSER »**



L'élevage d'animaux et la détention de chiens d'attaque de catégorie 1 sont INTERDITS. Les chiens de catégorie 2 doivent être muselés et déclarés en Préfecture.



## Respectez les parties communes

- N'encombrez pas les halls d'entrée, coursives et paliers par des objets divers (vélo, plantes...).
- Ne jetez rien par les fenêtres.
- Pas d'habillage sur le portillon ou sur les clôtures (type tôle, bardage...).
- N'étendez pas votre linge aux fenêtres, clôtures et claustra.
- L'utilisation des équipements eau/EDF des parties communes pour usage personnel est interdite et entraîne une augmentation des charges pour tous les locataires.
- Veillez à bien stationner votre véhicule et respectez les places handicapées.
- Les parkings sont réservés au stationnement des véhicules en état de marche.



Les voitures abandonnées (épaves) représentent un danger pour les enfants et entraînent des frais d'enlèvement pour le propriétaire du véhicule !

# 05 Votre sécurité :

## Pour mieux prévenir les risques



### → Fuite de gaz

En cas d'odeur suspecte dans votre logement :

- Fermez le robinet de votre bouteille de gaz et aérez le logement.
- Vérifiez les colliers de serrage de la bouteille de gaz - Remplacez le tuyau de gaz (attention à la date de validité).
- N'allumez aucun appareil électrique.
- Sortez rapidement de votre logement.
- Faites intervenir un service de secours si besoin.



**Vous ne pouvez pas utiliser de cuisson au sol (réchaud chinois, trépied...).**



### → Fuite d'eau

- Si la fuite provient de votre logement, fermez le robinet d'arrêt au compteur.
- Si la fuite provient d'un autre logement, prévenez le locataire concerné et la SEMADER.



### → Risque électrique

- Ne prenez jamais l'initiative de modifier l'installation électrique de votre logement : « VOTRE SECURITÉ EN DEPEND ».
- Faites attention à ne pas surcharger les prises multiples.
- N'utilisez aucun appareil électrique (rasoir, séchoir...) en ayant les mains mouillées ou les pieds nus.
- Utilisez des cache-prises si vous avez des enfants en bas âge.
- Avant toute intervention (changement d'ampoule, pose de lustre...), coupez le courant au disjoncteur.





### → **Panne d'ascenseur**

- Ne laissez pas vos enfants jouer près des ascenseurs : accompagnez-les lorsqu'ils souhaitent les utiliser.
- Si vous êtes bloqué à l'intérieur, gardez votre calme, appuyez sur le bouton d'alarme et suivez les consignes de sécurité affichées.



### → **Les encombrants**

- Ils comportent des risques pour l'hygiène, la santé et la sécurité des enfants, respectez le calendrier de collecte.



**Respectez le calendrier de collecte ou déposez gratuitement vos encombrants dans le centre de tri le plus proche de votre domicile.**

### → **Végétaux**

- La plantation d'arbres et d'arbustes est interdite afin de ne pas endommager les réseaux enterrés.

### → **Incendie**

- En cas d'incendie, prévenez les pompiers au 18.



### **Info pratique : déclaration de sinistre**

*En cas de sinistre, prévenez rapidement la SEMADER et faites votre déclaration à votre assureur dans un délai maximum de 5 jours. N'oubliez pas d'y joindre la liste des dommages subis et des dégâts causés dans l'immeuble.*



# 06 **Votre situation change :** Pensez à nous informer

## Situation familiale

### → Vous vous mariez ou vous vous pacsez

Votre conjoint devient co-titulaire du contrat de location. Vous devez nous transmettre une photocopie du livret de famille ou une copie du contrat auprès du tribunal d'instance en cas de PACS.

### → Votre famille s'agrandit...ou les aînés sont partis

Rapprochez-vous de votre Chargé de Clientèle pour la mise à jour de votre dossier locatif. Vous devez nous transmettre un acte de naissance pour l'arrivée d'un nouveau-né.

### → Votre conjoint est décédé

Transmettez-nous un acte de décès.

### → Vous divorcez

Transmettez-nous une copie de l'extrait de jugement.

### → Fin de concubinage

Signalez la situation auprès du chargé de clientèle.



**Les ex-époux sont solidaires du paiement des loyers et des charges jusqu'à la transcription sur le livret de famille.**

## Modification de vos ressources

Nouvel emploi, chômage, invalidité...adressez-nous les justificatifs de vos nouvelles ressources, et prévenez la CAF pour une réévaluation de vos droits.





## Changement de logement

### → Départ :

Vous quittez votre logement : prévenez la SEMADER en déposant votre « préavis de départ » (voir chapitre 7 « Votre départ »).

### → Mutation :

Prenez conseil auprès de votre Chargé(e) de Clientèle.



### Info pratique

*Changer de logement occasionne des frais.  
Pensez à les prévoir dans votre budget familial.*

## Aménagement d'adaptabilité du logement

Si vous devez faire face à une situation de perte d'autonomie ou de handicap, des travaux d'aménagements peuvent être évalués par la SEMADER sous certaines conditions.





# 07

## Votre départ : Toutes les démarches

### Par le locataire

### Informez la SEMADER dans les délais



Par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant votre départ ou, remise en mains propres à l'agence de proximité avec cachet attestant de la date de réception du courrier.



**Pendant la durée de votre préavis, vous êtes toujours locataire et devez donc continuer à payer votre loyer.**



### Formulaire :



Je soussigné(e) Monsieur, Madame,  
 Nom et Prénom \_\_\_\_\_  
 Locataire (s) du logement situé  
 Adresse \_\_\_\_\_  
 Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_  
 Téléphone \_\_\_\_\_  
 Portable \_\_\_\_\_

Déclare par la présente vouloir résilier mon bail à la date du \_\_\_\_\_  
 Date de fin de préavis (date du jour + 3 mois) \_\_\_\_\_

Je demande le bénéfice du préavis de départ ramené à un mois au lieu des trois mois prescrits par la loi pour le motif suivant :

- Mutation professionnelle (1)
- Perte d'emploi (1)
- Obtention d'un premier emploi (1)
- Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (1)
- Locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile (1)
- Bénéficiaire du RSA ou AAH (1)
- Mutation bailleur social (1)

Je souhaite qu'un agent de la SEMADER se rende à mon domicile afin d'établir un pré-état des lieux de sortie.

Je reconnais qu'en cas de relocation du logement avant la fin du délai de 3 mois (ou de 1 mois), je serai exonéré (e) du montant du loyer à partir de la relocation effective du logement.

Les frais de contentieux seraient dus par la SEMADER, déduction faite éventuellement des impayés de loyers et/ou des frais de contentieux, me seront remboursés dans un délai de deux mois après restitution

Signature co-titulaire du bail



**Le préavis de départ doit être signé par les titulaires du contrat du bail.**



### Bon à savoir

*Délai de préavis réduit à 1 mois pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH, perte ou obtention d'emploi, mutation, état de santé.*





## Par la SEMADER

### ---> Visite Conseil

Elle est effectuée à votre domicile par un technicien de la SEMADER dans le mois qui suit la réception de votre préavis de départ. Cette visite consiste à estimer le montant d'éventuels travaux qui seraient à votre charge : travaux que vous pourriez réaliser avant l'état des lieux de sortie afin d'éviter une facturation.

### ---> Etat des lieux de sortie

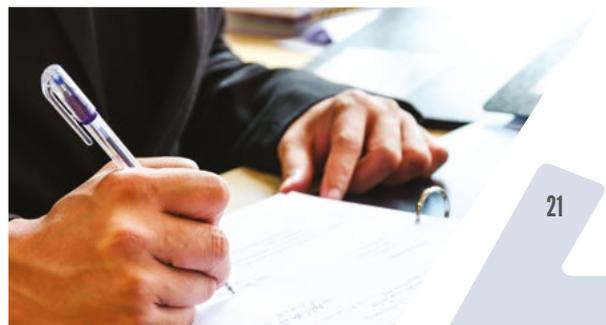
Il est établi par un technicien de la SEMADER, en votre présence dans le logement entièrement vidé de ces meubles. Cet état des lieux sera comparé à l'état des lieux d'entrée et permettra de chiffrer le montant des travaux qui seront à votre charge ou à la charge de la SEMADER. A l'issue de l'état des lieux de sortie, l'ensemble des clés, badges devront être remis à la SEMADER.



### ---> Solde de votre compte

Il peut être positif ou négatif. Il sera calculé dans les deux mois suivant votre départ en tenant compte :

- Du montant de votre dépôt de garantie.
- Du montant des loyers impayés.
- Du montant des réparations locatives à votre charge.
- De la régularisation des charges.





# Les éco-gestes

## Évitez le gaspillage d'eau

- Economisez l'eau en utilisant bien les 2 boutons de la chasse d'eau des WC.
- Privilégiez la douche plutôt que le bain.
- Ne laissez pas l'eau couler pendant le brossage des dents ou la vaisselle.
- Installez sur votre robinet un réducteur de débit d'eau.

## Economisez votre électricité

- Préférez les appareils ménagers de classe A, A+, A++.
- Préférez la lumière naturelle en journée plutôt que d'allumer les ampoules.
- Privilégiez les ampoules à basse consommation.
- Ne laissez pas vos appareils en veille.

## Tri sélectif

- Déposez vos déchets ménagers dans les containers au couvercle vert.
- Autres déchets : plastique, carton, papiers et métaux vont dans la poubelle de recyclage, à couvercle jaune.
- Le verre est à jeter dans une borne dédiée proche de chez vous.
- Tenez compte du calendrier de collecte pour les déchets verts et les déchets encombrants.
- Les piles et ampoules peuvent être déposées dans des bornes dans certaines grandes surfaces.

## Utilisez des produits naturels pour le nettoyage

- Vinaigre, citron.

## Évitez de stocker vos médicaments usagés ou de les jeter

- Ramenez-les en pharmacie pour les recycler.

**VOTRE AGENCE DE PROXIMITE VOUS SOUHAITE  
UNE BONNE INSTALLATION**



**Votre agence de  
proximité vous  
souhaite une  
bonne installation**



### **GARDONS CONTACT**

Pour nous joindre en journée, contactez le **02 62 25 25 03**, de 7h30 à 12h et de 13h à 16h, le vendredi de 7h30 à 12h.

En dehors de ces horaires d'ouverture, pour toute urgence, appelez-nous au **02 62 97 79 52**.