



BIEN VIVRE CHEZ SEMCODA

www.semcoda.com

SOMMAIRE

- 1. Edito**
- 2. Bienvenue chez vous**
- 3. Votre arrivée**
- 4. Votre départ**
- 5. EVA : Espace Virtuel Agence**
- 6. Changement de situation familiale**
- 7. Bien vivre ensemble**
- 8. Payer mon loyer**
- 9. Comprendre mes charges**
- 10. Votre sécurité**
- 11. Ecogestes**
- 12. Conseil chauffage**
- 13. Proximité : adoptez les bons réflexes**
- 14. Vos consignes en cas de sinistre**
- 15. Haltes aux nuisibles**
- 16. Parcours résidentiel**

EDITO



Bernard PERRET,
Directeur Général de la SEMCODA

”

Bien emménager dans son logement est une étape importante.

La Direction de la Gestion Immobilière et moi-même sommes heureux de vous accueillir et de vous compter parmi nos locataires.

Afin de mieux vous accompagner durant votre parcours locatif, la SEMCODA a le plaisir de vous remettre ce livret d'accueil, afin de faciliter votre installation.

Vous y trouverez différentes informations, pratiques et utiles notamment sur votre contrat de location, vos charges, les bons gestes écologiques préconisés... autant de conseils nécessaires au respect du bien vivre ensemble.

Votre agence reste votre interlocuteur privilégié, et vous pouvez aussi, nous contacter via EVA, votre espace virtuel locataire, véritable service à distance sécurisé.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et vous souhaitons une excellente installation.

Pour tout complément, se référer aux Conditions Générales de Location

La SEMCODA en chiffres

1^{ÈRE}

SEM RÉGIONALE

6

DÉPARTEMENTS

5

MARQUES EXPERTES

9

AGENCES

35
MILLE
LOGEMENTS

PLUS DE
650

COLLABORATEURS

BIENVENUE CHEZ VOUS !



La SEMCODA vous souhaite la bienvenue dans votre logement.

MES INTERLOCUTEURS SEMCODA

Nom de votre agence

.....

Téléphone de votre agence

.....

Mail de votre agence

.....

NUMÉRO DOSSIER DE FACTURATION

.....



RAPPEL : Le numéro de dossier de facturation (DF) est à rappeler dans toute correspondance écrite, numérique ou téléphonique.

CONTRATS D'ENTRETIEN

Où trouver les numéros de téléphone des contrats d'entretien (robinetterie, chauffage, ascenseur, VMC...) ?

Pour les logements collectifs :
dans les halls d'immeubles

Pour les logements individuels :
auprès de votre agence
ou sur votre espace EVA

VOUS VIVEZ DANS UNE COPROPRIÉTÉ

SEMCODA reste votre interlocuteur principal. Elle assure la gestion de votre logement et sera le relais auprès du syndic concernant les parties communes.

CONTACTS UTILES

Pompiers : 18 ou 112
(numéro d'appel d'urgence européen)

SAMU : 15

Gendarmerie / Police : 17

Mairie :

Eau :

Autres :

.....

.....

.....

VOTRE ARRIVÉE



**Vous venez de rentrer dans votre nouveau logement.
N'oubliez pas d'effectuer toutes les démarches nécessaires.**

CONTRAT DE LOCATION (BAIL)

Le contrat de location, remis lors de l'entrée dans le logement, matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire.

Prenez le temps de le lire et conservez-le.

L'ÉTAT DES LIEUX

En application de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux sera établi et signé contradictoirement entre vous et la SEMCODA lors de la remise des clés.

Vous disposez d'un délai de 10 jours pour compléter cet état des lieux et signaler par écrit des anomalies qui n'auraient pas été décelées.

ASSURANCE HABITATION

La souscription d'une assurance habitation est obligatoire dès l'entrée dans les lieux et jusqu'à la fin du bail. Vous devez adresser à la SEMCODA une attestation d'assurance à chaque date anniversaire du contrat d'assurance.

L'absence d'assurance est une cause de résiliation du contrat de location.

En cas de sinistre, il est impératif de le déclarer à votre assurance et de prévenir la SEMCODA dans les meilleurs délais.

N'OUBLIEZ PAS...

Informez les organismes publics et privés d'un changement d'adresse postale, d'adresse électronique, de numéro de téléphone fixe et de téléphone portable, notamment :

- Fournisseurs : électricité, gaz, internet, téléphone, service des eaux...
- Employeur
- Caisses de protection sociale (CPAM, MSA, CAF, CNMSS, etc.)
- Caisses de retraites (Agirc et Arrco, Cnav, Retraites et solidarité, etc.)

- La Poste
- Pôle emploi
- Service des impôts
- Mairie
- Mutuelle / Complémentaire santé
- ...

Vous pouvez faire des démarches en ligne sur le site :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11193>

VOTRE DÉPART



La SEMCODA vous remercie pour votre confiance.

DÉMÉNAGEMENT

Votre logement est devenu trop grand, trop petit, il n'est plus adapté à votre handicap, à votre âge, ou à votre composition familiale...

Contactez votre agence afin d'étudier votre projet et trouver le logement qui correspondrait le mieux à votre besoin.

DÉPART

Votre congé doit être signé par tous les titulaires du contrat de location.

Le délai de préavis est de trois mois sauf préavis réduit ou zones tendues. **Pour résilier votre contrat de location, vous devez obligatoirement informer votre agence par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.**

Vous recevrez un courrier vous indiquant la date de fin de votre préavis.

Durant la période de préavis, vous êtes dans l'obligation de laisser visiter votre logement.

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

L'état des lieux de sortie sera établi et signé par vous et la SEMCODA lorsque votre logement sera vide de tous meubles. Le logement doit être remis à l'état d'origine et toute adaptation devra être déposée (cuisine équipée, salle de bain, poêle...) avant l'état des lieux sortant.

Pensez à débarrasser votre garage, grenier ou cave.

Toutes les clés attribuées lors de votre accès devront être restituées lors de votre départ.

SOLDE DE TOUT COMPTE

Le dépôt de garantie que vous avez versé vous sera restitué dans un délai de deux mois.

Cependant, la SEMCODA peut déduire du montant du dépôt de garantie toute somme restant due (régularisation des charges, montant des travaux de réparations ou d'entretien ...)

N'OUBLIEZ PAS

N'oubliez pas de clôturer vos contrats d'électricité, de gaz et d'eau.

Faites les changements d'adresse auprès des différents organismes.

EVA : ESPACE VIRTUEL AGENCE

EVA : Bienvenue
dans votre nouvel
espace locataire
SEMCODA



Faciliter vos contacts
avec votre agence et la gestion
de votre dossier client avec un
vrai service
à distance sécurisé,
accessible 7 jours sur 7,
très facilement,
quand vous êtes disponible...

C'est possible avec



INSCRIVEZ-VOUS EN 2 CLICS

- Rendez vous sur le site SEMCODA.COM et sa page d'accueil
- Cliquez sur EVA mon espace Locataire puis sur «Pas encore inscrit»
- Remplissez le formulaire avec les éléments suivants : numéro de dossier de facturation, adresse mail, date de naissance et validez-le
- Vous recevrez par email* votre lien de connexion qui vous permettra de vous connecter avec l'adresse mail que vous aurez renseignée.

J'adore !



Retrouvez EVA sur :
www.semcoda.com
rubrique Espace Locataire

*Vérifiez bien votre dossier des mails indésirables.

**Profitez d'un outil
de liaison facile à vivre
avec des fonctionnalités
pratiques !**



Informations, demandes, règlement,
stockage des documents...

EVA est votre Espace Virtuel Agence.

Vous pouvez y accéder
d'où vous le souhaitez à partir de
votre ordinateur, de votre smartphone
ou d'une tablette.

Facile !



**QU'ELLE QUE SOIT LA SITUATION,
TOUT A ÉTÉ PENSÉ POUR VOUS FAIRE GAGNER DU TEMPS
ET ÊTRE TRÈS SIMPLE D'UTILISATION**

- Vous payez votre loyer en toute sécurité par carte bancaire grâce à une interface sécurisée...
- Si vous préférez le prélèvement automatique, rien de plus simple !
- Vous pouvez aussi nous transmettre votre attestation d'assurance en deux clic !
- Vous stockez en toute sécurité vos documents pour les avoir à votre disposition.
- Vous suivez l'avancement des travaux réalisés dans les parties communes et privatives de votre résidence...
- Et pour toutes vos demandes, cliquez sur «nous contacter» vous serez guidé pour formuler votre requête. Vous pourrez alors suivre son traitement dans «mes suivis».

Magique

**Alors
à tout de suite
avec EVA !**



CHANGEMENT DE SITUATION FAMILIALE



Pour tout changement, prévenez votre agence pour connaître la démarche à suivre.

MARIAGE OU PACS

Envoyez à votre agence la photocopie du certificat de mariage ou de Pacs.

DIVORCE OU SÉPARATION

Lors d'une séparation (rupture PACS, rupture concubinage, divorce en instance), la personne qui quitte le logement doit informer la SEMCODA par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Une fois le divorce prononcé, vous devez fournir :

- la transcription du jugement de divorce sur les papiers d'état civil ;
- la copie de la partie du jugement précisant l'identité de la personne restant dans le logement.

ENQUÊTE SLS

N'oubliez pas de fournir dans les délais demandés par la SEMCODA, les éléments pour la mise à jour des fichiers et ainsi éviter les frais.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION FAMILIALE

Votre famille évolue (naissance, adoption, départ d'un enfant...), contactez la CAF / MSA pour connaître vos nouveaux droits.

N'OUBLIEZ PAS....

Signalez tout changement à votre agence et envoyez vos justificatifs : acte de naissance par exemple...

DÉCÈS

Lors du décès d'une des personnes de la famille, vous devez envoyer un courrier à votre agence en joignant la copie du certificat de décès.

BIEN VIVRE ENSEMBLE



« J'accepte que chacun soit différent
et j'accepte de vivre avec les différences de chacun »

ENTRE VOISINS

Soyez bienveillants avec vos voisins.

Quelques règles de civisme pour bien vivre ensemble : se saluer, se respecter, communiquer...

BALCONS

Le dépôt d'objets (jardinière, linge...) est interdit sur les rebords des fenêtres et en surplomb des balcons.

Vous ne pouvez pas stocker vos vélos, skis... sur votre balcon. Merci d'utiliser les caves ou locaux spécifiques.

ESPACES COMMUNS

L'hygiène et la propreté sont l'affaire de tous. Respectez les espaces communs : halls d'entrée, escaliers, jardins, ascenseurs...

Les espaces communs sont un lieu de passage et non de regroupement.

Il est interdit d'entreposer vélos, poussettes, sacs poubelle... sur les paliers ou dans les couloirs.

Respectez les consignes d'utilisation des ascenseurs. Il est interdit aux enfants de moins de 12 ans de les emprunter.

BRUIT

Ni après 22h, ni avant...

Pensez à vos voisins : baissez le son de la radio, de la télévision, ne parlez pas trop fort, ne tapez pas des pieds... Votre plancher est le plafond de votre voisin d'en-dessous.

Les bruits de voisinage comme la musique, les appareils ménagers... ne doivent pas être excessifs de jour comme de nuit.

« Moins on fait de bruit, mieux on s'entend »

N'OUBLIEZ PAS...

N'oubliez pas de prévenir vos voisins en cas de travaux ou autre événement susceptible de créer une nuisance sonore.



ENCOMBRANTS, JETS DE DÉTRITUS

Pour le respect des voisins, il est interdit de jeter quelque objet que ce soit par les fenêtres et/ou balcons, de secouer tapis, balais ou paillasons.

Les encombrants doivent être emmenés en déchetterie. Pensez à trier vos déchets dans les bacs de tri prévus par la commune : plastique, carton, verre...

FUMER, VAPOTER



Il est interdit de fumer ou de vapoter dans les parties communes.

(Décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006)

ANIMAUX

La présence d'animaux familiers est tolérée à la condition qu'ils ne causent aucun trouble. Ils ne peuvent pas circuler librement à l'extérieur du logement et doivent être tenus en laisse.



Les chiens d'attaque (catégorie 1) sont strictement interdits.

Pensez à ramasser les déjections de vos animaux.

VÉHICULES

Garez correctement votre véhicule en respectant les places pour personnes à mobilité réduite, les accès aux résidences et les zones piétonnes.

Se garer sur les trottoirs et devant les entrées est strictement interdit.

Laissez toujours accessibles les accès pompiers.

PAYER MON LOYER



QUAND ?

Selon les termes de votre bail :

« Le loyer doit être payé le 1er jour de chaque mois ou au plus tard le 10 du mois si le loyer est prélevé ».



En plus du loyer, vous êtes redevable d'une provision pour charges payable selon les mêmes conditions.

COMMENT ?

Selon votre profil



**J'AIME
LA TRANQUILLITÉ
D'ESPRIT**

SIMPLE ET SANS FRAIS

LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE est fait pour vous :

- Votre compte est prélevé tous les mois du montant de l'échéance courante
- Le 5 ou le 10 selon votre choix
- Demandez votre mandat SEPA à votre agence ou sur votre espace locataire EVA sur le site www.semcodea.com



JE SUIS CONNECTÉ

24/24H - 7/7 J
SANS FRAIS

Le paiement par CARTE BANCAIRE via votre espace locataire EVA est fait pour vous.

- Créez votre profil sur l'espace virtuel d'agence
- Cliquez sur l'onglet pour payer en ligne par Carte Bancaire.



JE SUIS CLASSIQUE

AVEC FRAIS

- **EFICASH** auprès de votre bureau de poste
- **Paiement par chèque** mais attention aux délais d'acheminement postaux et aux frais de timbre.
- **VIREMENT BANCAIRE** (ponctuel ou permanent, avec ou sans frais selon votre banque),

QUE FAIRE EN CAS DE DIFFICULTÉS DE PAIEMENT ?

J'ANTICIPE !



Je prends contact avec le Service Prévention & Gestion des Impayés par téléphone au 04 74 22 40 66 ou via votre espace locataire EVA.

- ▶ Nous vous accompagnons et ENSEMBLE nous trouvons des solutions :
 - o Echéancier
 - o Accompagnement social
 - o Aides...



ATTENTION



Le non-paiement de vos loyers peut entraîner la résiliation de votre contrat de location.

ASTUCES

Il existe des AIDES AU LOYER. Selon votre plafond de ressources, vous pouvez peut-être prétendre à l'APL/AL et RLS : **faites-en la demande auprès de votre CAF / MSA**

- ▶ Salariés du secteur privé : pensez aux aides ACTION LOGEMENT
- ▶ Autres cas : avez-vous pensé à consulter votre assistante sociale de secteur ?

ATTENTION : Le non-paiement du loyer peut suspendre vos droits APL.

COMPRENDRE MES CHARGES



QU'Y A-T-IL DANS VOS PROVISIONS DE CHARGES ?

(liste non exhaustive) / Selon l'immeuble et la localisation

> Pour votre logement :

-  Consommations d'eau, de chauffage
-  Contrats de maintenance et d'entretien Cumulus, chaudière gaz, robinetterie, convecteurs, VMC...
-  Location et relevé des compteurs d'eau, des compteurs de calories

> Mais aussi :

-  Selon la Collectivité :
Redevance ou taxe d'enlèvement des ordures ménagères...

Les charges sont définies par l'art. L.442-3 du CCH et les décrets 82.955 du 9/11/82, 86.1316 du 26/12/86 et 87.713 du 26/08/87

> Pour vos parties communes :

-  Consommation d'énergie (montée d'escalier, VMC, espaces extérieurs, chaufferie, ascenseur...)
-  Nettoyage et petit entretien des parties communes
-  Évacuation des ordures ménagères
-  Entretien des espaces verts
-  Désinsectisation, dératisation (Produits)
-  Contrats de Maintenance (Chaudière collective, porte automatique de garage, ascenseur...)

COMMENT SONT RÉPARTIES LES DÉPENSES ?

Le montant total des factures concernant votre immeuble est réparti d'après les critères, ou clés de répartition suivants qui peuvent être multiples :

▶ **Votre temps d'occupation**

▶ **La surface habitable de votre logement**

▶ **Si comptage, votre consommation réelle**



LES PROVISIONS DE CHARGES ET LA RÉGULARISATION

1 Toute l'année, la SEMCODA règle les factures qui concernent votre logement

2 Tous les mois, vous versez des provisions de charges

- ▶ Calculées d'après le budget établi sur les bases des dépenses de l'année précédente ou d'après une estimation pour les logements neufs

3 ▶ La régularisation :

Elle vous est adressée **une fois par an**

Elle est égale à **la différence** entre :

- ▶ **Le total des provisions que vous avez versées**
- ▶ **Le montant des dépenses calculé pour votre logement. Vous avez la possibilité de consulter les pièces justificatives de ces dépenses sur demande de rendez-vous.**

EN CAS DE DIFFICULTÉ DE PAIEMENT, QUE FAIRE ?

Vous avez des difficultés pour payer votre loyer et charges ? Contactez le siège SEMCODA au 04 74 22 40 66 et demandez le Service Prévention des Impayés pour vous aider à trouver une solution.

Pour rappel, ne pas payer son loyer peut faire l'objet de poursuites pouvant aller jusqu'à l'expulsion du logement.

ASTUCES



RESPECTEZ LES PARTIES COMMUNES

 + de nettoyage dans les parties communes
=
+ de charges !

RÉDUISEZ VOTRE CONSOMMATION D'ÉNERGIE

- > Baissez **d'un degré** la température ambiante dans votre logement. Cela permet de réduire de **7 %** votre facture d'énergie.
- > Éclairez avec des ampoules LED qui consomment **4 à 5 fois** moins que les ampoules classiques.
- > Fermez vos volets, vos rideaux et stores pour maintenir **la chaleur en période de froid** et garder **la fraîcheur en période estivale**.
- > **Éteignez vos appareils électriques** plutôt que de les laisser en veille.

SURVEILLEZ LES FUITES D'EAU

- > Un robinet qui fuit en goutte à goutte : **4 litres** d'eau par heure soit **35 m³** d'eau par an.
- > Un mince filet : **16 litres** d'eau par heure soit **140 m³** d'eau par an.
- > Une chasse d'eau qui fuit : **25 litres** d'eau par heure soit **219 m³** d'eau par an.

VOTRE SÉCURITÉ



La sécurité dépend de tous. N'oubliez pas que de simples précautions permettent de protéger votre famille et vos voisins.

ABSENCE POUR QUELQUES JOURS

Si vous partez quelques jours, vous pouvez bénéficier, selon votre commune, de l'Opération Tranquillité Vacances proposée par la Préfecture de Police ou la Gendarmerie Nationale.

Durant un départ en vacances, pensez à fermer les accès de votre logement et vos compteurs d'eau et de gaz.

FUITES DE GAZ

Vérifiez régulièrement l'état et la date de validité du flexible de gaz.

En cas de tuyau abîmé ou de date dépassée, vous devez immédiatement le remplacer.

En cas de suspicion de fuite de gaz : ouvrez les fenêtres et fermez le robinet d'arrivée de gaz. Appelez les pompiers.

ACCÈS AUX COMPTEURS

Laissez toujours l'accès libre aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

En cas de nécessité, tous les occupants du logement doivent connaître leur emplacement.

VMC (VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE)

Pour éviter la condensation et l'apparition de moisissures, aérez les pièces où se produisent des dégagements de vapeur d'eau importants (cuisine, salle de bains).

Attention, ne bouches pas les grilles de ventilation et nettoyez-les une fois par mois.

En cas d'apparition de moisissures, vérifiez que la ventilation du logement soit toujours assurée.

DAAF (DÉTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE)

Les logements doivent être équipés de DAAF. Cet appareil permet de détecter la présence de fumée et de déclencher une sirène en cas d'incendie.

Les DAAF fonctionnent avec des piles. Veillez à leur entretien et assurez-vous régulièrement de leur bon fonctionnement. Pour cela, appuyez sur le bouton test une fois par mois. Si aucun son n'est produit, remplacez les piles ou le DAAF complet.

ROBINET DE PUISAGE

Certains logements sont équipés de robinet de puisage à l'extérieur. Avant la période de gel, n'oubliez pas de le vidanger.

ECO GESTES



Un geste quotidien au profit de chacun.

L'EAU

ATTENTION AU GASPILLAGE !



Un robinet qui goutte
= 35 m³ d'eau/an

Un robinet qui fuit
= 140 m³ d'eau/an



Une fuite dans les toilettes
= 219 m³ d'eau/an

UNE ASTUCE POUR DÉTECTER LES FUITES D'EAU

Fermez la vanne d'arrivée d'eau et vérifiez le compteur. S'il continue de tourner, contactez votre agence au plus vite.

CONSEILS

Prenez une douche plutôt qu'un bain (un bain équivaut à 5 douches rapides). Fermez le robinet lors du lavage des dents ou le rasage...

BIEN TRIER SES DÉCHETS

La plupart des déchets peuvent se recycler. Des consignes de tri sont certainement installées à proximité de chez vous.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Chaque français produit en moyenne 365 kg de déchets par an, soit 1.5 tonne pour une famille de 4 personnes.

L'ÉCLAIRAGE

Les ampoules basse consommation durent 6 à 8 fois plus longtemps que des ampoules classiques.

N'oubliez pas d'éteindre les pièces inoccupées.

CONSOMMATIONS ÉLECTRIQUES

CONSEILS

Adoptez les bons gestes pour réduire votre consommation électrique :

- Dégivrez votre congélateur
- Privilégiez les appareils à faible consommation d'énergie
- Ne laissez pas des appareils en veille, ils consomment

N'OUBLIEZ PAS...

La répartition de votre facture électrique :

Autres appareils électriques

20 %

Eau chaude

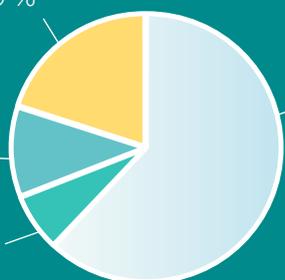
11 %

Cuisson

7 %

Chauffage

62 %



CONSEILS CHAUFFAGE



19° chez soi, chacun participe,
tout le monde en profite !

19° CHEZ SOI, POURQUOI ?

Respecter une température raisonnable dans son logement, c'est un choix judicieux pour sa santé, pour son budget ; c'est un geste important pour l'environnement... et c'est aussi appliquer la loi. Cela participe en plus à l'effort national destiné à éviter le plus possible les coupures de chauffage en hiver.

Régler son chauffage à 19° est une bonne température qui concilie tous ces atouts et bénéfices. 19° chez soi, chacun participe, tout le monde en profite !



19° est la température médiane d'un mois de juin normal
Les températures en juin varient généralement entre 25° et 13°.



C'EST SAIN

Trop chauffer son intérieur peut avoir des conséquences désagréables sur la santé: difficultés pour respirer, accentuation des problèmes de circulation sanguine, développement de bactéries indésirables, sommeil irrégulier...

19° c'est bon pour la santé !

Pensez-y, même en hiver !

L'aération deux fois par jour pendant 5 minutes permet de renouveler l'air.



C'EST ÉCONOMIQUE

19°C est la température qui permet de concilier confort et économies. Avec le risque de pénuries et l'augmentation générale et importante des prix de l'énergie, toutes les options sont bonnes pour vous aider à alléger votre budget et vos factures.

19° c'est mieux pour les fins de mois...

Bon à savoir !

Baisser le chauffage de 1°C seulement permettrait de réduire sa consommation de 7% ! * Et donc de limiter les hausses de sa facture énergétique...

*Source ADEME



C'EST LA LOI

La législation régleme la température des habitations. Les articles R241-26 et R241-27 du Code de l'énergie fixent une limite supérieure à la température du chauffage pour l'ensemble des pièces d'un logement.

Cette limite est fixée à 19°C, c'est normal de la respecter !

Mais aussi...

Lorsque le logement est inoccupé pendant 24 à 48 heures, la température maximale est fixée à 16°C. Au-delà de 48 heures, elle est de 8°C.

LA BONNE TEMPÉRATURE CHEZ SOI, PIÈCE PAR PIÈCE

Qu'est-ce qu'une bonne température ?

Tout simplement, une température qui vous permet de n'avoir ni trop chaud, ni trop froid.

Si votre dispositif de chauffage le permet, vous pouvez moduler les températures en fonction de vos pièces.



MES TRUCS DIVERS ET D'HIVER...



Avons-nous oublié
En hiver, même chez soi,
on porte des pulls, des
gilets, des chaussettes...



Pour rendre son intérieur
plus chaleureux on peut
mettre des tapis, des
rideaux, fermer les volets
quand tombe la nuit...



On se cale dans le canapé
avec un plaid, une boisson
chaude, des coussins et son
animal de compagnie...
ou pas.
Et... On est bien !

LA TEMPÉRATURE RÈGLEMENTAIRE

MÉMO

La température réglementaire se mesure au centre d'une pièce à 1,5 m. du sol.

La température réglementaire est de 19°C, selon le Code de l'énergie Articles R241-26 et R241-27 du Code de l'énergie, créés par décret n° 2015-1823 du 30 décembre 2015 et toujours en vigueur, fixent quant à eux la limite supérieure à 19°C en moyenne. Cette limite de 19°C est valable pour l'ensemble des pièces du logement.



PROXIMITÉ : ADOPTEZ LES BONS RÉFLEXES

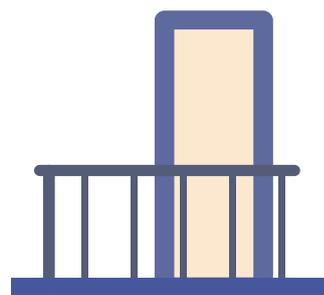
DANS VOTRE LOGEMENT

ATTENTION AU BRUIT



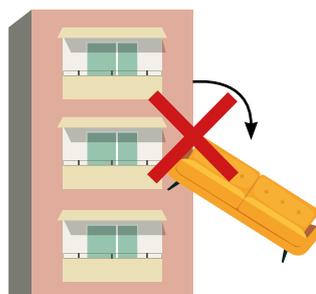
En particulier entre 22h
et 8h du matin

GARDEZ VOTRE BALCON PROPRE



Pas de barbecue, pas de linge
ou de pots de fleurs suspendus
sur la barrière du balcon

NE JETEZ RIEN PAR LES FENÊTRES



Encombrants, ordures ménagères,
mégots...

DANS LES PARTIES COMMUNES

FERMEZ LES PORTES D'ACCÈS



Ne bloquez pas les dispositifs de fermeture

PRÉSERVEZ LE CALME



Veillez à ce que vos allées et venues et celles de vos visiteurs ne dérangent pas le voisinage

NE DÉPOSEZ RIEN DANS LES PARTIES COMMUNES



Pas de déchets ménagers ni d'encombrants pour la sécurité incendie et l'hygiène

ACCOMPAGNEZ VOS ENFANTS



Ne laissez pas vos enfants jouer, ni prendre l'ascenseur sans la surveillance d'un adulte

ATTENTION AUX BOITES AUX LETTRES



Ne modifiez pas les plaques de boîtes aux lettres sans l'autorisation préalable de la SEMCODA

INTERDIT DANS LES HALLS, COULOIRS ET ASCENSEURS



Il est interdit de fumer, manger, et consommer des boissons

SURVEILLEZ VOS ANIMAUX



Tenez vos chiens en laisse et veillez à leur propreté dans les parties communes. Pour les chiens catégorie 1, ils doivent être muselés.

GRAFFITIS INTERDITS



Les réparations des dégradations et graffitis sont à la charge des parents

SUR LES PARKINGS

STATIONNEZ VOTRE VÉHICULE À SA PLACE



Garez votre véhicule exclusivement sur votre emplacement de parking ou dans votre garage

PAS DE BRUIT



En stationnement coupez votre moteur et votre système son

ÉPAVES INTERDITES



L'enlèvement des épaves est au frais de la personne qui les a introduits sur le parking

PAS DE MÉCANIQUE



Travaux d'entretien et de mécanique interdits

SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS

RESPECTEZ LES ESPACES VERTS



Respectez les plantations et le mobilier urbain

JETEZ VOS DÉCHETS DANS LES BACS



Déposez vos déchets ménagers aux points de collecte

EVACUEZ VOS ENCOMBRANTS



Emmenez les encombrants à la déchetterie locale

CIRCULEZ SUR LES VOIERIES



Ne circulez pas avec des engins à moteur en dehors des voies de circulation

BAISSEZ LA MUSIQUE



N'écoutez pas de la musique qui pourrait troubler la tranquillité du voisinage

DANS LES PARTIES COMMUNES

SI VOTRE RÉSIDENCE EST DOTÉE D'UN EMPLOYÉ D'IMMEUBLE



- ▶ Votre employé d'immeuble assure la propreté de votre résidence.
- ▶ En cas d'absence de votre employé d'immeuble, une entreprise de nettoyage assure la continuité des prestations

SI VOTRE RÉSIDENCE EST NETTOYÉE PAR UN PRESTATAIRE EXTÉRIEUR



- ▶ L'entreprise de nettoyage effectue les prestations selon le planning affiché dans le tableau prévu à cet effet

DES INCIVILITÉS QUI COÛTENT CHER !



Vous contribuerez à l'amélioration de votre cadre de vie en limitant les incivilités : jets de déchets par les fenêtres, les sacs d'ordures ménagères déposés dans les parties communes et/ou en dehors des abris containers prévus à cet effet, les coulures, urine, excréments, tags, graffitis...



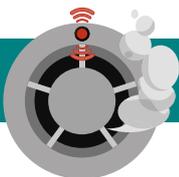
VOS CONSIGNES EN CAS DE SINISTRE

INCENDIE

C'EST VRAI, UN INCENDIE, ÇA N'ARRIVE PAS QU'AUX AUTRES, mais c'est aussi vrai que ces drames se produisent le plus souvent par négligence ou par malveillance. Il est donc essentiel que chacun puisse prendre conscience de cela pour rester vigilant, et agir en connaissance de cause.

L'incendie domestique n'est pas une fatalité, et lorsqu'il survient, les bons gestes permettent d'en diminuer considérablement les conséquences.

COMMENT ÊTRE AVERTI À TEMPS ?



Tous les lieux d'habitation doivent être équipés d'au moins un détecteur de fumée installé par le propriétaire.

Il doit être fixé le plus haut possible, dans un lieu de circulation, à proximité des chambres.

Le locataire en assure le bon fonctionnement, l'entretien et le remplacement tant qu'il occupe les lieux.

COMMENT ÉVITER UN INCENDIE CHEZ SOI ?



- Vous devez laisser les entreprises titulaires des contrats d'entretien accéder à votre logement pour contrôler l'installation une fois par an.
- Ne fumez jamais au lit.
- Ne branchez pas trop d'appareils sur la même prise.
- Méfiez-vous de l'huile sur le feu et des appareils électroménagers.
- N'utilisez pas de réchaud d'appoint au gaz ou de chauffage au pétrole.
- Éloignez les produits inflammables des sources de chaleur (convecteurs, ampoules électriques, plaques chauffantes...).
- Ne stockez pas de carburant ou de produits explosifs chez vous.
- Ne stockez rien sur votre balcon ou terrasse.
- Ne laissez pas vos bougies allumées sans surveillance.
- Mettez allumettes et briquets hors de portée des enfants.
- N'oubliez pas d'éteindre vos plaques chauffantes électriques ou gazinière avant de partir.

QUE FAIRE EN CAS D'INCENDIE ?



ALERTER - PORTER SECOURS - ÉTEINDRE

- > Alertez les secours (18 ou 112 depuis le portable) et donnez des informations précises
- > Essayez d'éteindre l'incendie, si vous pouvez, avec les moyens en votre possession.
- > Alerter les occupants de l'immeuble si vous êtes en logement collectif.
- > Mettez-vous en sécurité.

MONOXYDE DE CARBONE

Chaque année le monoxyde de carbone fait des victimes. Soyez vigilants ! Inodore, incolore, indétectable par l'homme, le monoxyde de carbone (CO) est la première cause de mortalité accidentelle par gaz toxique en France. Le monoxyde de carbone est un gaz asphyxiant très toxique qui prend la place de l'oxygène dans le sang.



POUR ÉVITER LES INTOXICATIONS, DES GESTES SIMPLES EXISTENT

- Aérez les pièces tous les jours, même lorsqu'il fait froid,
- Maintenez les systèmes de ventilation en bon état de fonctionnement et ne bouchez pas les entrées d'air,
- N'utilisez pas de réchaud d'appoint au gaz ou de chauffage à pétrole.
- N'utilisez pas de gazinières, braseros, ou de barbecues pour vous chauffer.

EN CAS DE DOUTE...

▼
Aérez immédiatement les locaux en ouvrant portes et fenêtres

▼
Appelez les secours : 18 pour les pompiers ou 15 pour le SAMU

▼
Faites évacuer les locaux

INONDATIONS



COMMENT RÉAGIR LORS D'UN DÉGÂT DES EAUX ?

En cas de dégât des eaux dans le logement que vous occupez, plusieurs réflexes sont à adopter rapidement pour stopper l'écoulement et protéger vos biens :

> Localiser la cause du sinistre

Observez vos installations, canalisations et appareils afin de savoir d'où provient le sinistre.

> Couper l'alimentation d'eau

Coupez l'alimentation d'eau du logement et cessez d'utiliser les éventuels équipements/appareils concernés. Si la source du sinistre est située chez le voisin ou dans les parties communes, il faut contacter votre voisin ou la votre agence SEMCODA.

> Contacter votre agence SEMCODA et votre assurance

> Prendre des photos du sinistre

À l'aide d'un appareil photo ou d'un smartphone, prenez des photos du sinistre. Elles devront ensuite être transmises à votre assureur au moment de la déclaration.

HALTE AUX NUISIBLES

Dans votre appartement ou votre maison, de petites bêtes, appelées nuisibles, peuvent envahir votre espace sans que l'hygiène ne soit en cause. Très désagréables, les nuisibles, aussi petits soient-ils, peuvent grandement détériorer votre qualité de vie. Comment les éviter ? Comment s'en débarrasser ?

PORTRAITS DES NUISIBLES LES PLUS COURANTS



Ces petits rongeurs peuvent transmettre des maladies, via leur urine et leurs excréments, et contaminer votre maison. Ils peuvent aussi causer des dommages en grignotant des matériaux (le bois, les matériaux d'isolation, les câbles électriques...) et entraîner des courts circuits et des incendies.



Ces insectes vivent le plus souvent sur d'autres animaux, mais pondent leurs œufs chez vous (fentes du plancher, canapé, tapis, tissus, etc.). Leurs piqûres entraînent principalement des réactions cutanées.

Traiter de manière préventive votre animal de compagnie (gouttes, collier...) et au moindre grattage répété ou suspect, inspectez-le et traitez-le (cachets, shampoing...).



Ces insectes vivent dans les recoins des pièces chaudes et se nourrissent la nuit de déchets alimentaires. Ils peuvent transmettre des maladies.

QUELQUES MESURES ADAPTÉES :

- › Ne pas laisser traîner de nourriture et fermer les sachets entamés. Le mieux est de les transvaser dans des boîtes hermétiques.
- › Poser des pièges adaptés aux endroits clefs. En cas d'utilisation de produits chimiques, attention à leur emplacement (danger pour les enfants et les animaux de compagnie).
- › Par l'intermédiaire de votre bailleur, faire intervenir un professionnel pour stopper la prolifération, si votre logement est infesté



Les punaises de lit sont de petits insectes de forme ovale. Elles se nourrissent la nuit, notamment de sang humain. Elles habitent dans des endroits sombres et peu accessibles, surtout dans la chambre à coucher. Elles sont connues pour les réactions dermatologiques et allergiques qu'elles provoquent.

QUELQUES MESURES DE VIGILANCE :

Attention aux objets que vous ramenez chez vous : Soyez particulièrement vigilant avec tous les articles, meubles d'occasion ou affaires achetées en brocante, chez un antiquaire ou dans un vide grenier.

Les mobiliers neufs sont transportés dans des véhicules pouvant être infestés. Exigez que votre nouveau mobilier soit scellé avant d'être livré. Une dernière vérification s'impose avant de le faire entrer dans votre logement.

COMMENT LES ÉVITER ?

- › Éliminez le désordre
- › Passez souvent l'aspirateur dans les chambres dans les moindres recoins du lit, et un nettoyeur vapeur au besoin.
- › Recollez ou retirez le papier peint décollé
- › Vérifiez les points d'entrées possibles tuyauteries, câblages électriques, ou autres distributions communes

En cas de doute, inspectez régulièrement votre logement à l'aide d'une lampe de poche dans le noir complet.

LE SAVIEZ-VOUS



La présence des punaises de lit n'est pas liée à un manque de propreté. Tout le monde peut voir son domicile infesté !

LES OBLIGATIONS DE LA SEMCODA

Quand un bailleur met son bien en location, il se doit de proposer un logement décent. Selon la loi 89 du 23 décembre 1986, cela signifie que le logement doit répondre à un certain nombre de critères en termes de surfaces mais aussi de confort, tout en ne portant pas atteinte à la santé ou à la sécurité du locataire. Et c'est sur ces deux derniers points que la présence de nuisibles intervient en troublant le bon usage du logement.

Par ailleurs la loi ELAN de 2018 a renforcé cette notion de décence en indiquant que le logement à louer doit absolument être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ». Il n'y a donc ainsi plus d'ambiguïté possible sur l'état général du bien



QUI DOIT PRENDRE EN CHARGE LES TRAVAUX DE DÉSINSECTISATION ?

La prise en charge de la gestion des nuisibles en location revient en général au propriétaire. Celui-ci a toutefois la possibilité de passer en charges récupérables le montant du produit utilisé. Il faut par contre savoir que les frais de main d'œuvre resteront à sa charge.

En cas de présence de nuisibles en cours de location

La gestion des nuisibles en location est alors plus délicate. Comme pour le cas précédent, il appartient au locataire de prévenir son propriétaire dès qu'il décèle la présence des nuisibles. C'est alors le cas général qui s'applique : le propriétaire intervient ou fait intervenir un professionnel pour s'occuper de l'éradication des nuisibles et peut demander la récupération en charges le montant du produit.

Toutefois, s'il est prouvé que le locataire est à l'origine de la présence des nuisibles, c'est à lui que reviendra la prise en charge de la désinsectisation. En effet, de nombreux nuisibles voient leur arrivée due au manque d'hygiène dans un logement. C'est justement ce que la Cour d'Appel de Chambéry a statué lors d'une affaire. La désinsectisation du logement infesté de punaises de lit avait alors été attribué à l'état de saleté du logement. (CA Chambéry, ch. civ., 28 octobre 2010, n° 10/00527)

Il faut savoir que parfois l'assurance habitation peut prendre en charge la gestion des nuisibles, mais uniquement au niveau des dégâts qu'ils peuvent occasionner, et pas

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Si le bailleur a pour obligation de proposer un logement décent, le locataire se doit de son côté d'entretenir ledit logement. Cela implique notamment un nettoyage régulier et un maintien en état.

Un logement social exempt de nuisibles doit le rester. Le locataire a lui aussi des obligations, prévues par le règlement sanitaire départemental. L'article 23-1[3] indique que les occupants d'un logement social sont tenus de maintenir leur habitat propre et d'éviter le développement et la prolifération des nuisibles.

Le locataire a pour obligation d'entretenir le logement dont il a la charge et, s'il est négligent et que la présence de nuisibles peut lui être imputé (insalubrité du logement), alors le propriétaire pourra le contraindre à dératiser ou désinsectiser son bien.

Si le propriétaire apporte la preuve du refus manifeste du locataire de prendre les mesures nécessaires, il peut demander la résiliation du bail pour non-respect des obligations du locataire.



**VOUS AVEZ UN DOUTE ?
IL FAUT AGIR VITE VITE !**

Alertez sans délai la SEMCODA en contactant votre agence.

PARCOURS RÉSIDENTIEL

Parce que la SEMCODA vous accompagne
tout au long de votre vie.



ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

AVEZ-VOUS DÉJÀ PENSÉ À DEVENIR PROPRIÉTAIRE ?

La SEMCODA vous donne l'opportunité d'acheter un logement. Ainsi, chaque mois, vous recevez avec votre avis de paiement, une sélection de biens en vente, **à des tarifs préférentiels, réservés aux locataires SEMCODA.**

[SEMCODAcestàvous]

Dès lors, n'hésitez plus à contacter «Semcodacestàvous» au 04 81 51 01 73. Vous serez guidé dans vos démarches et accompagné de façon personnalisée tout au long de votre parcours de nouvel acquéreur.

LE PSLA (PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION)

Le PSLA (Prêt Social Location-Accession) se compose de 2 phases :

› La première : la phase de location

Cette phase d'une durée minimale de 2 mois et maximale de 5 ans vous permet de tester vos capacités de remboursement de prêt. Pendant cette période vous payez une redevance composée d'une part locative (loyer) et d'une part acquisitive (déduite du prix de vente lors du transfert de propriété).

› La seconde : la phase d'accession

Vous devenez propriétaire de votre résidence principale à compter du 2ème mois échu de location accession. Votre redevance se transforme en mensualités de remboursement de crédit.

Contactez Apricot au 04 81 51 01 80.

RÉSIDENCES RÉSÉDA

Nos résidences Réséda proposent une offre de logements locatifs de qualité où le vivre ensemble s'exprime dans un esprit de solidarité, de bienveillance, d'entraide entre aînés et plus jeunes afin que cohabitent harmonieusement toutes les générations.

T2, T3, T4, il y a des appartements à louer pour être chez soi mais aussi des espaces communs de convivialité et des espaces extérieurs généreux pour profiter des lieux et de ses occupants.

Il y a la rencontre rassurante de personnes bienveillantes, des possibilités d'activités mais aussi des endroits pour se détendre. Il y a le plaisir de partager de petits instants joyeux qui illuminent le quotidien, de bons moments qui raccourcissent les journées, mais il y a surtout le bonheur de vivre ensemble ou chez soi... Tout simplement.

Dans une Résidence Réséda les logements sont des appartements lumineux, accessibles avec pour la plupart un balcon ou une terrasse. Leurs loyers ont le sens de la modération pour plus d'équité et les possibilités d'aides au logement, les destinent au plus grand nombre.

Récemment, situées au calme de la campagne ou au cœur d'une commune vivante, les résidences Réséda sont proches de nombreuses commodités. Enfin, toutes les constructions sont signées d'un grand bâtisseur, la SEMCODA, pour votre plus grand confort.

Les clients et les futurs locataires peuvent retrouver toutes les informations concernant les Résidences Réséda sur le site : www.reseda.immo

