

Guide du locataire



Pourquoi ce guide

En tant que bailleur social, notre rôle est d'**accompagner nos locataires en leur fournissant l'ensemble des informations dont ils ont besoin au quotidien**. Ce guide vous permettra de mieux comprendre notre rôle, notre implication à vos côtés et vos responsabilités en tant que titulaire du bail et occupant de votre logement.

Nous vous invitons à conserver ce document qui comprend de précieuses informations, notamment le règlement intérieur de la SACOVIV, mais aussi de nombreux conseils pour vous venir en aide en cas de besoin.

Dans ce guide, nous vous proposons de **comprendre les points essentiels de votre contrat de location, le fonctionnement du loyer et des charges, des conseils pour vous aider à économiser vos factures d'énergie ainsi que des informations en cas de problème dans votre logement ou votre résidence**.

En cas de question ou tout autre besoin de précision, vous pouvez prendre contact avec nous.

Nous contacter

Siège social

Adresse

50 Boulevard Ambroise CROIZAT
69200 VENISSIEUX
Immeuble Le Miroir - 2e étage

Téléphone

04 72 21 19 00

Mail

seml@sacoviv.fr

Horaires d'accueil du siège

Physique

Lundi, mardi et jeudi de 9h à 11h45

Téléphone

Du lundi au vendredi de 9h à 12h
et de 14h à 17h

5 Antennes près de chez vous. Consulter la fiche antenne de votre résidence ci-joint ou rdv sur notre site internet.

Comprendre votre contrat de location

Le contrat de location est le document de référence qui lie le bailleur et le locataire en définissant le lieu loué, sa situation et son prix (le loyer selon les règles définies par le Conseil d'Administration et les provisions de charges appelées mensuellement).

Il définit également :

- Les modalités d'application du loyer, le dépôt de garantie, les règles relatives aux charges locatives
- Les obligations d'occupation
- Les obligations respectives : vos droits et devoirs ainsi que ceux de votre bailleur
- La clause résolutoire du bail
- Les modalités de congé et de libération des lieux loués

Coup d'œil sur vos obligations

- Le locataire se doit de souscrire **une assurance habitation obligatoire** pour le prémunir contre les différents risques auxquels le logement est exposé. Ainsi, en cas de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ou de bris de glace, **votre assurance prendra en charge les frais causés par vous ou par une autre personne (voisin ou autre).**
- Attestation d'assurance à transmettre à : **assur@sacoviv.fr**



**Avec assurance
= vous êtes rassuré**



**Sans assurance
= c'est vous qui payez**

- Toute signature d'un contrat de location entraîne le **dépôt de garantie** équivalent à un mois de loyer. Cette garantie vous est rendue à la fin de votre location si le logement est rendu dans un état conforme, sans dégradations.

Loyer et charges

– Tout ce qu'il faut savoir



Le montant de votre loyer est déterminé en fonction de la surface (corrigée ou utile) de votre logement et d'un prix au m², dans la limite d'un prix plafond fixé par la convention APL qui régit votre immeuble.

Votre loyer peut évoluer au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'**IRL (indice de référence des loyers)**, dans la limite de la décision prise par le conseil d'administration de la SACOVIV.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) peut venir s'ajouter chaque mois au loyer et aux charges locatives pour les locataires dont les revenus dépassent de plus de 20 % les plafonds réglementaires fixés pour l'accès au logement social.

« Quand payer son loyer ? »

Avant le 5 du mois suivant (ex : loyer du mois de juin à régler avant le 5 juillet)

« Comment payer mon loyer ? »

Par prélèvement ou virement bancaire, par chèque ou par paiement en ligne via notre site internet

« Que faire en cas de difficultés de paiement ? »

Contactez la SACOVIV au
04 72 21 19 04

« Que comprennent les charges ? »

- **Les charges communes générales** : consommations, équipements, contrats d'entretien
- **L'entretien de propreté** des parties communes et des abords
- **Les charges d'eau froide et/ou d'eau chaude** (en collectif)
- **Les charges de chauffage** : entretien et consommations en collectif, entretien en individuel
- **L'entretien de l'ascenseur, des garages**
- **Les taxes locatives** (enlèvement des ordures ménagères et des encombrants)

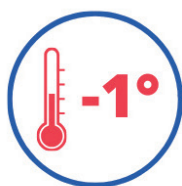
Nos conseils pour vos économies



Faire des économies d'énergie ?

C'est facile !

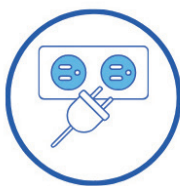
Grâce à des gestes simples au quotidien



Baisser le chauffage d'1 degré
permet de faire 7% d'économies
d'énergie



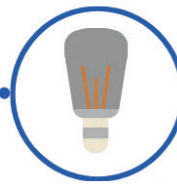
Fermer les rideaux ou volets la nuit
pour garder la chaleur à l'intérieur



Débrancher ses appareils
électriques en veille



Mettre des vêtements chaud
plutôt qu'augmenter la
température de chauffage

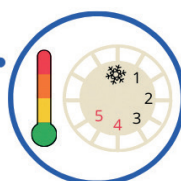


Penser à éteindre la
lumière quand on quitte
une pièce



Avoir un thermomètre chez
soi permet de vérifier la
température

Régler les robinets
thermostatiques des
radiateurs pour éviter la
surchauffe



En hiver, aérer son logement
10 min 1 fois par jour

Entretien & réparations

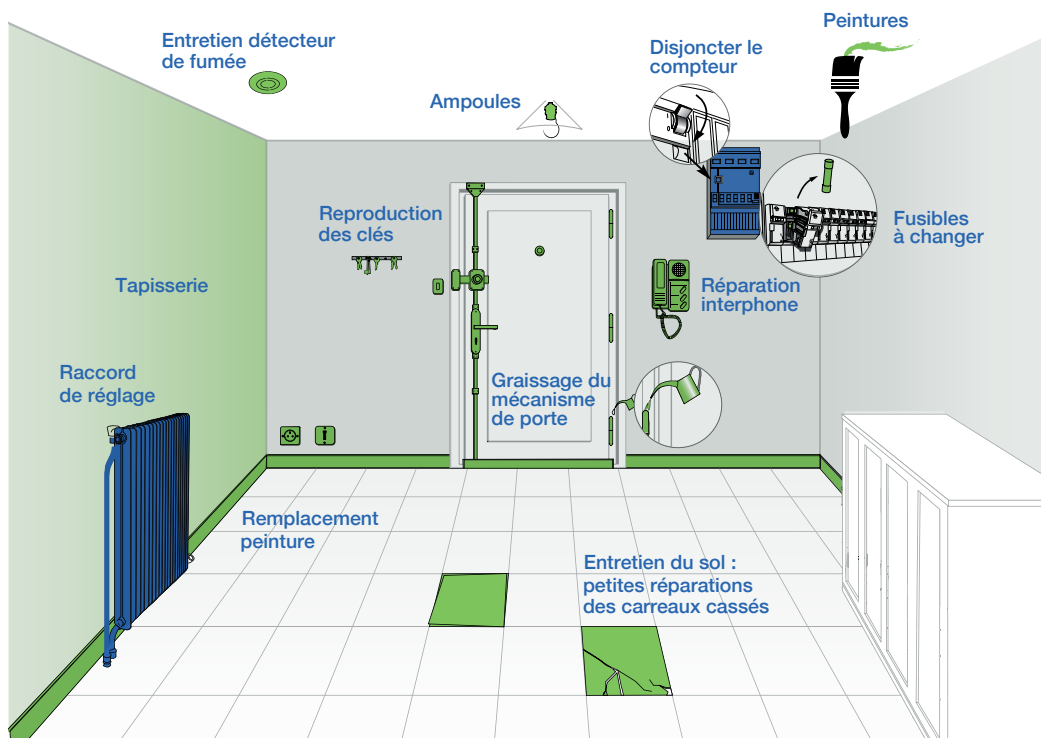
Qui fait quoi ?



Dans les parties communes



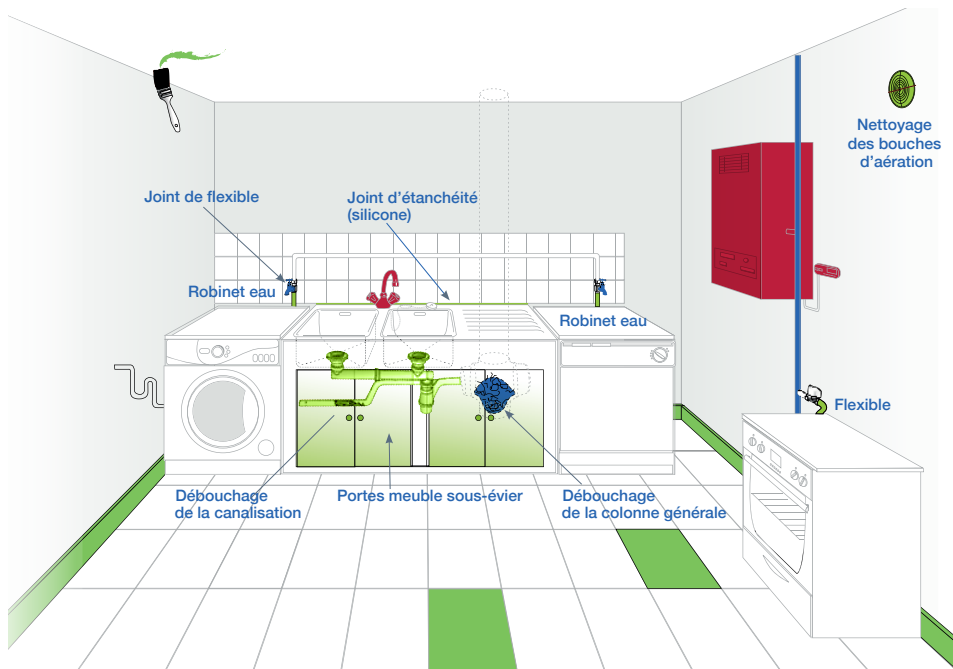
Dans l'entrée



■ A la charge du locataire

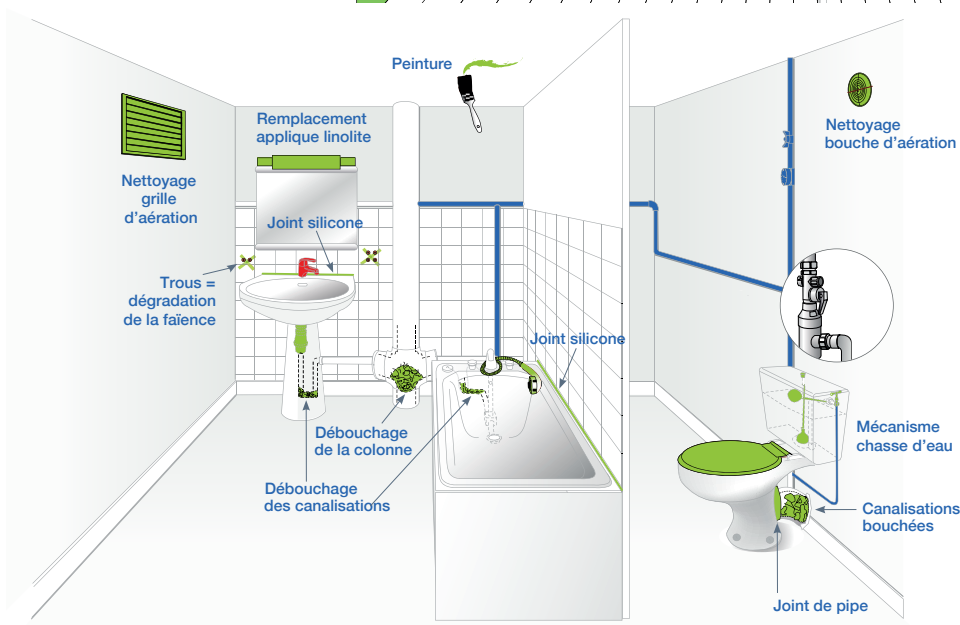
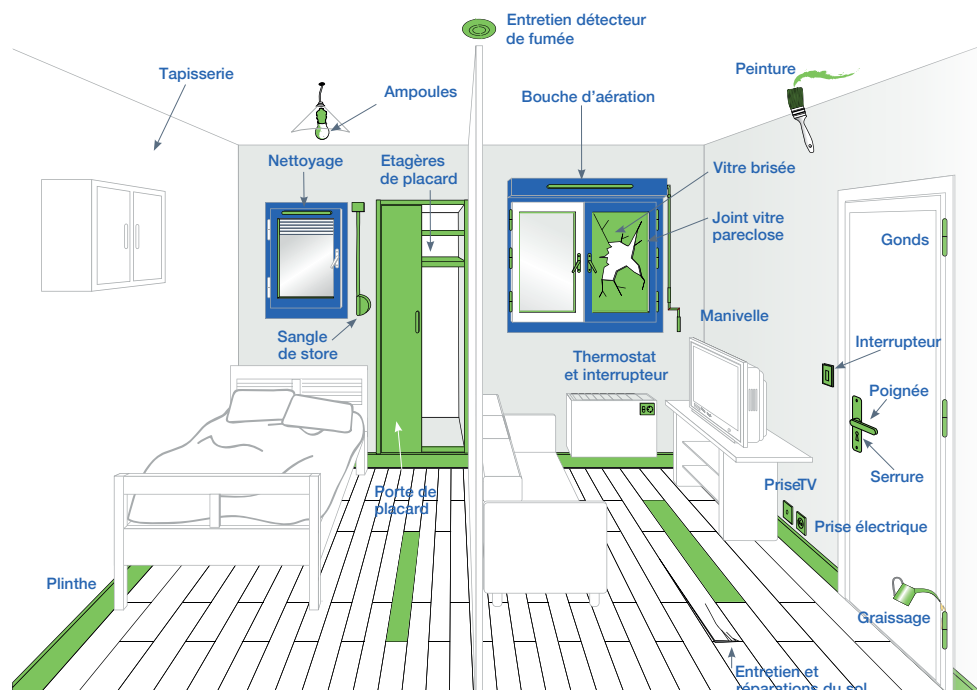
■ A la charge de la SACOVIV

■ Sous contrat SACOVIV



Dans la cuisine

Dans le salon et dans les chambres



Dans la salle de bains

Les aléas du quotidien

Que faire ?



Dans votre séjour

→ Votre volet ne ferme plus ?

Concernant les petites réparations, elles sont généralement à votre charge : une manivelle cassée, le treuil bloqué, une vitre cassée, etc.

→ Votre interrupteur ou prise ne fonctionne plus ?

Coupez le courant avant toute manipulation. Ensuite, vérifiez l'état de vos fusibles. La réparation ou le changement d'un interrupteur, d'un fusible ou d'une prise sont à votre charge. En cas de changement, vérifiez auprès de votre bailleur s'il existe un contrat d'entretien.

→ Votre détecteur de fumée ne fonctionne plus ?

Pensez à nettoyer régulièrement votre détecteur avec un chiffon pour éviter l'usure prématurée et changez les piles en cas de dysfonctionnement. Si l'appareil ne fonctionne plus, vous devrez le changer.

→ Votre papier peint est déchiré ?

L'entretien des murs et des sols est à votre charge. Si vous faites des trous dans les murs, vous devez les reboucher avant votre départ. Pour les pièces d'eau, évitez de percer dans la faïence mais plutôt dans les joints du carrelage et ne percez pas dans le PVC.

Dans votre salle de bain

→ Votre robinet fuit ?

Cette réparation est à votre charge. Avant d'appeler un plombier, vérifiez que vous ne bénéficiez pas d'un contrat d'entretien auprès de votre bailleur mais agissez rapidement !

→ Votre joint n'est plus étanche ?

Le remplacement des joints est à votre charge. Vérifiez que vous ne bénéficiez pas d'un contrat d'entretien.

→ Votre chasse d'eau coule sans s'arrêter ?

Fermez votre robinet d'arrêt. Remplacez le joint s'il fuit, il est à votre charge. Il vous suffit de le changer. Ce type de réparation est à votre charge mais vérifiez auprès de votre bailleur s'il existe un contrat d'entretien.

Dans votre cuisine

→ Votre serrure fonctionne mal ?

Cette réparation est à votre charge, tout comme le remplacement de clés perdues ou cassées.

→ Votre évier est bouché ?

Le dégorgement des appareils sanitaires (évier, toilettes, etc.) est à votre charge.

→ Votre radiateur chauffe mal ?

La vanne du radiateur est peut-être bloquée ou votre radiateur doit être purgé. Si le problème persiste, n'hésitez pas à contacter votre bailleur.



Les gestes à éviter

- ✗ Ne pas dissimuler les radiateurs ou convecteurs sous du voilage, tablette ou linge afin de ne pas gêner la diffusion de l'air chaud et éviter tous risques d'incendies.
- ✗ Ne pas brancher une hotte de cuisine ou autre aspirateur individuel sur la ventilation collective.
- ✗ Ne pas utiliser des chauffages d'appoint au pétrole ou au gaz pour compléter le chauffage de base.
- ✗ Ne pas jeter de lingettes, coton, couches, etc. dans les WC.
- ✗ Ne pas jeter les graisses de friture dans les éviers.
- ✗ Ne pas percer les supports en PVC pour poser des rideaux.
- ✗ Ne pas brancher plusieurs appareils sur une multiprise raccordée à une prise sans terre.
- ✗ Ne pas utiliser de barbecue à gaz et charbon. Seuls les barbecues électriques sont tolérés.



Quelques **extraits** du règlement intérieur

En cas de question concernant vos droits, vous pouvez vous référer à votre contrat de location ainsi qu'au règlement intérieur qui se trouve dans le hall de votre résidence. Le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Stationnement

Le stationnement n'est permis que sur les emplacements autorisés. Il est interdit sur les voies d'accès aux véhicules de secours, devant les garages ou sur les espaces verts.

Animaux

L'élevage d'animaux (poule, lapin, oie, etc.), l'abattage d'animaux, quels qu'ils soient, sont formellement interdits dans les logements, locaux accessoires et annexes. La détention de chien dangereux de 1ère catégorie est strictement interdite au sein des logements.

Respect

Toute atteinte physique ou morale de notre personnel donnera lieu à un dépôt de plainte afin d'entamer les poursuites judiciaires.

Sécurité

En cas d'absence prolongée, le locataire doit fermer le robinet d'arrivée d'eau générale de son logement et les robinets d'arrêt des équipements (gaz) afin de se prémunir de toute fuite durant son absence.

Nuisances

Les rassemblements prolongés dans les parties communes intérieures de l'immeuble, paliers, cages d'escaliers, les aires de stationnement, les « pieds » et toits d'immeuble sont strictement interdits.

Propreté

Les logements et les parties communes doivent demeurer propres pour le confort de tous.

Des médiateurs pour vous aider



En cas de litige, vous pouvez faire appel à un médiateur neutre qui sera l'intermédiaire entre vous et la SACOVIV. Vous avez le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation pour la résolution amiable du litige qui vous oppose à la SACOVIV.

Dans le cadre d'un litige, la SACOVIV peut mettre en place son propre dispositif de médiation de la consommation ou proposer au locataire le recours à tout autre médiateur de la consommation répondant aux exigences du présent titre.

En cas de conflit entre locataire et bailleur

Médiation MEDYCIS

Par voie électronique :

www.medicys.fr

Par voie postale :

MEDICYS

73 boulevard de Clichy - 75009 PARIS

La Commission départementale de Conciliation du Rhône

Par voie électronique :

ddcs-droitaulogement@rhone.gouv.fr

Par voie postale :

Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS)

Service du Droit au Logement (CDC)

33 rue Moncey - 69241 LYON Cedex 03

En cas de conflit entre locataires

Amely, partenaire de la Sacoviv.

mediateurs.venissieux@amely.org

DUPS (Direction Unique Prévention Sécurité) Police Municipale de Venissieux

04 72 90 14 91



La SACOVIV au service de votre confort

La SACOVIV est une société d'économie mixte immobilière locale dont le capital est détenu majoritairement par la Ville de Vénissieux.

Notre mission ?

- Construire et aménager des immeubles d'habitation, de bureaux, de commerces ainsi que participer à la rénovation et au renouvellement d'immeubles existants.
- Proposer un panel de services et d'équipements communs ou publics afférents aux ensembles immobiliers dont nous sommes acteurs.
- La location, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous les moyens de nos immeubles et équipements, pour le confort des occupants.

La SACOVIV c'est :



**Plus de 2000
logements gérés**



**Un EHPAD de
80 logements**



**Plus de 30
locaux tertiaires**



**Plus de 800
garages / parkings**