



Le loyer

Préserveons notre vie familiale et sociale

Retrouvez dans ce guide des informations utiles sur l'importance de régler votre loyer, à quelle date et les modes de paiement acceptés par la SEM4V. Conservez-le précieusement avec votre contrat de bail !



PAYER SON LOYER

Une obligation légale !

Lorsqu'un propriétaire met un logement en location, il fournit un service. En contrepartie, vous lui payez un loyer.

Le loyer résulte de la signature d'un contrat de location ou bail *.

Par ce bail, le propriétaire s'engage à mettre à disposition un logement (ou garage) et à le maintenir en état. Le locataire s'engage à en payer le prix : le loyer.

Le règlement des loyers et charges est ma principale obligation.

*** LE BAIL est un contrat par lequel le locataire et le propriétaire s'engagent à respecter un certain nombre d'obligations.**

Par la signature d'un bail vous vous engagez à respecter différents engagements dont le paiement du loyer et des charges.

VOS QUESTIONS NOS RÉPONSES



Comment est calculé mon loyer ?

Votre loyer est calculé à partir d'un prix au m² défini, en fonction de la date de construction de l'immeuble, et de la surface corrigée ou de la surface utile de mon logement (prix du m² x surface).

Pour chaque logement, le prix du loyer est révisé annuellement par décision du Conseil d'Administration de la SEM4V.

Cette augmentation est règlementée.

Quand payer mon loyer ?

Votre loyer est payable chaque mois à terme échu (c'est-à-dire à la fin du mois concerné). Il est à régler dès réception de votre avis d'échéance mensuel et au plus tard le 5 du mois suivant.

Exemple : vous recevez votre avis d'échéance fin juin, celui-ci correspond à votre loyer du mois de juin, vous devez impérativement le régler avant le 5 juillet.

Comment payer mon loyer ?

Quelque soit le moyen de paiement retenu, vous devez vous munir de votre avis d'échéance.

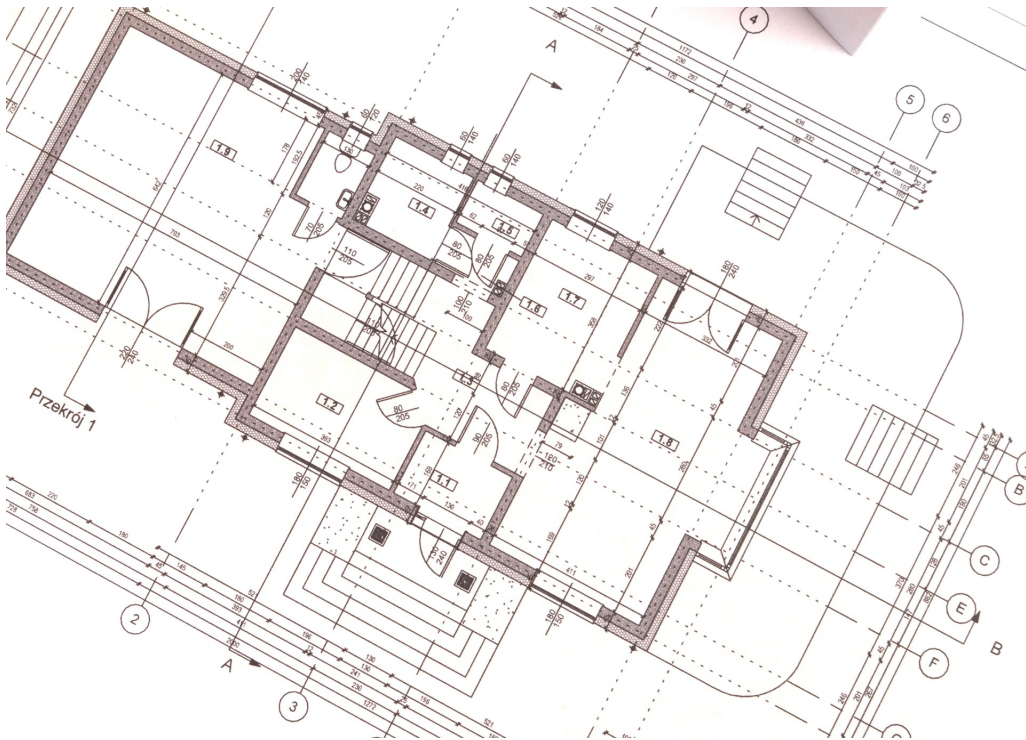
Prélèvement automatique : moyen le plus sûr et le seul à pouvoir vous permettre de payer votre loyer à votre convenance, le 05, le 10 ou le 15 du mois.

Carte bancaire : à l'accueil de la SEM4V et sur notre site Internet.

Virement bancaire : noter impérativement dans le libellé votre DF (Dossier de Facturation).

Chèque bancaire ou postal : à l'ordre de SEM4V, accompagné du talon de paiement (non agrafé).

Attention, les paiements en espèces ne sont pas acceptés.



MONTANT DU LOYER

Pourquoi mon loyer est-il différent de celui de mon voisin ?

Le montant de votre loyer dépend de plusieurs facteurs liés tant au logement qu'à la situation du locataire.

LE LOGEMENT

- **sa surface corrigée** : C'est la surface habitable, corrigée en fonction d'éléments de confort. Cette notion fait référence à la loi du 1^{er} septembre 1948. Sont pris en compte les moyens de chauffage, les équipements sanitaires, la luminosité des pièces, les annexes, etc. Elle s'applique sur les immeubles construits avant le 01/07/1996.

- **sa surface utile** : Il s'agit de la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes (cave, balcon, terrasse...). Elle s'applique sur les immeubles construits depuis le 01/07/1996.

- **les provisions de charges** ;

- **la date de construction de l'immeuble** ;

- **la situation géographique de l'immeuble** ;

- **les équipements de confort fournis** ;

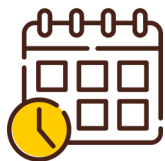
- **les réhabilitations ou travaux d'amélioration réalisés**.

LE LOCATAIRE

- **sa date d'entrée dans les lieux** ;

- **le montant de son APL** (Aide Personnalisée au Logement) ;

- **le montant du SLS** (Supplément de Loyer de Solidarité).



DIFFICULTÉ FINANCIÈRE

Retard ou impossibilité de paiement ?

Chacun peut rencontrer une difficulté de paiement. C'est n'est pas une honte. Dès votre premier retard de loyer, contactez la SEM4V afin d'expliquer votre situation.

PARLONS-EN !

Contactez rapidement le service recouvrement de la SEM4V pour trouver une solution .



Comment prendre rendez-vous avec la bonne personne ?

Nos trois collaborateurs chargés du recouvrement sauront vous écouter et vous conseiller pour trouver avec vous **une solution adaptée et rapide**.

Contactez-nous pour prendre rendez-vous, au **04.79.32.04.89**.

Existe-t-il d'autres aides ?

Vous pouvez également contacter les services sociaux du Conseil Départemental pour exposer votre situation et solliciter une aide financière appelée FSL (Fond Solidarité Logement).

Le FSL peut apporter, sous condition de ressources, une aide aux locataires de « bonne foi » qui rencontrent des difficultés de paiement.

Pensez à vous rapprocher du CCAS de votre commune pour être orienter en fonction de votre situation.



SUPPRESSION des aides au logement = MAINTIEN du paiement des loyers

En cas d'impayé, les aides peuvent être suspendues !

L'aide à la personne, l'APL (Aide personnalisée au Logement) ou l'AL (Allocation Logement) sont attribuées pour m'aider à payer mon loyer.

Elles sont versées directement au bailleur par la CAF ou la MSA.

En cas de dette de loyer, la loi impose au propriétaire à en informer les services de la CAF ou de la MSA.

Si je ne veux pas que mes aides me soient suspendues, je dois impérativement mettre en place un plan d'apurement (un étalement de la dette sur une durée négociée) avec les services de la SEM4V dans un délai de 6 mois maximum.

En cas de suspension des aides, le loyer me sera facturé intégralement

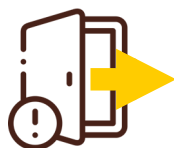
En cas de litige, puis-je arrêter de payer mon loyer ?

Le paiement du loyer est une OBLIGATION.

Je suis tenu de payer mon loyer et mes charges en temps et en heure. En cas de désaccord avec mon bailleur, je ne peux pas faire justice moi-même.

L'obligation de payer le loyer qui pèse sur le locataire est prévue par le code civil mais également par le contrat de bail qui lie les parties.

En cas de problème, il est préférable de prendre rendez-vous avec la SEM4V pour échanger et comprendre la situation.



RISQUE D'EXPULSION

Peut-on m'expulser en cas d'impayé ?

Que se passe-t-il en cas d'impayé ?

En cas de dette de loyer, si aucune entente de plan d'apurement n'a pu être trouvée, la SEM4V doit faire délivrer un **commandement de payer par un huissier de justice**.

Si malgré le commandement de payer la dette n'est toujours pas résorbée, la **SEM4V saisira le Tribunal d'Instance**.

Il est essentiel de se présenter devant le juge qui décide ou non de la résiliation du contrat de location, en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Le jugement peut conduire à l'expulsion.

Attention, il est important de savoir que **les frais de procédure sont coûteux et à la charge du locataire**.



L'expulsion a-t-elle un lien avec la situation sociale ou familiale ?

Dès que l'une des obligations du contrat de location n'est pas respectée, **tout locataire de mauvaise foi, quelle que soit sa situation familiale ou sociale, peut être expulsé**.

L'expulsion résulte d'une décision de justice.

L'humain au cœur de la SEM4V,
la SEM4V au cœur de projets innovants.



FÉDÉRER



ACCOMPAGNER



ENTREPRENDRE



INNOVER

LOYER IMPAYÉ



BAIL RÉSILIÉ



EXPULSION

En application de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

www.legifrance.gouv.fr

SEM4V

GUIDE PRATIQUE RÉALISÉ PAR LA SEM4V

NOUS CONTACTER

417 av. Perrier de La Bâthie
73400 UGINE

Tél. : 04 79 32 04 89
contact@sem4v.fr

URGENCE technique
en dehors des heures d'ouverture

0 805 288 388
(appel non surtaxé)

www.sem4v.fr