

MEMO-LOCATAIRE

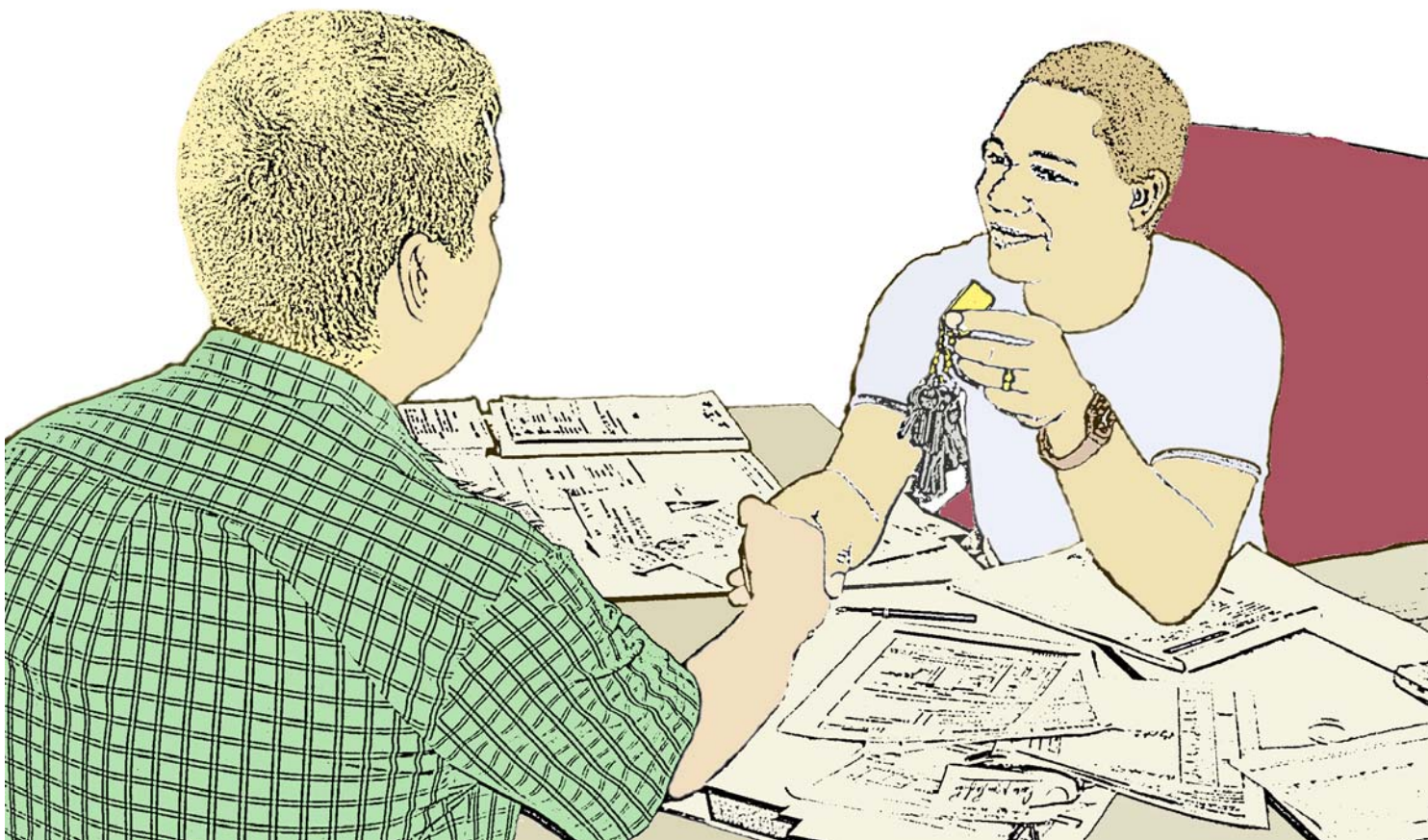
au coeur de votre ville



“ ACCUEILLUR ”

La SIMKO est un lieu d'accueil où tout est mis en œuvre pour faciliter votre information. Toutes nos équipes sont à votre disposition et à votre écoute pour une meilleure prise en compte de vos attentes.

J'accède à mon logement



■ demande de logement

En vue de l'attribution d'un logement, il me faut impérativement constituer un dossier de demande. Ce dossier n'est valable qu'un an et doit être renouvelé systématiquement.

■ conditions d'accès

Pour l'entrée dans les lieux, plusieurs démarches sont nécessaires :

- Régler le premier mois de loyer et le dépôt de garantie
- Assurer mon logement et effectuer l'état des lieux d'entrée.

L'état des lieux est le document sur lequel est répertorié l'état général du logement. Il doit être réalisé le plus scrupuleusement possible, car il sera confronté à l'état des lieux de sortie, lorsque je quitterai mon logement. Si mon logement est en bon état, la SIMKO me restitue mon dépôt de garantie. Dans le cas contraire, les dégradations du logement me seront facturées et décomptées lors de la restitution de la garantie.

■ signature du contrat de bail

Ce contrat de location, signé entre la SIMKO et moi-même, comporte plusieurs informations essentielles :

- la date à laquelle j'occupe mon logement et la durée du contrat
- le montant du loyer et du dépôt de garantie
- les conditions générales à respecter

Le contrat de location prévoit le montant du loyer ainsi que la provision de charges. Les charges correspondent à l'entretien effectué dans ma cage d'escalier et aux espaces verts bordant mon immeuble.

■ service concerné

Dans le cadre d'une demande de logement ou de mutation, je m'adresse au Service Location qui réceptionne ma demande et effectue le suivi.

“ ACCOMPAGNER ”

La SIMKO est un lieu d'accompagnement. Elle mène une politique de partenariat avec les acteurs principaux de la Ville et vous informe de vos droits aux différentes aides liées au logement.

Les aides au logement



■ Les aides au logement

Afin d'aider les familles dans le règlement de leurs loyers, la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) attribue une aide : l'Allocation de Logement. Cette aide tient compte des revenus, de la composition familiale, du montant du loyer (sans les charges) et des références du logement.

Dans le cas où j'ouvre droit à l'AL, le versement se fait en tiers-payant, c'est-à-dire directement à la SIMKO.

■ Maintien des droits AL

Pour maintenir mes droits à l'Allocation de Logement, il me faut impérativement :

- Remplir ma déclaration de ressource annuelle et la transmettre à la CAF,
- Respecter le paiement régulier de mon loyer,
- Signaler à la CAF tout changement de situation (naissance, perte d'emploi, départ...).

■ Maintien des droits AL en cas d'impayé de loyer

En cas d'impayé de loyer et si je bénéficie de l'AL, la CAF est informée systématiquement de mon solde débiteur. Pour éviter que la CAF ne suspende le paiement, j'ai un délai de 6 mois pour mettre en place un plan d'apurement auprès du Service Social de la SIMKO.

Sans quoi, l'AL ne me sera plus versée et la CAF me demandera le remboursement des sommes versées depuis le début de ma dette.

■ service concerné

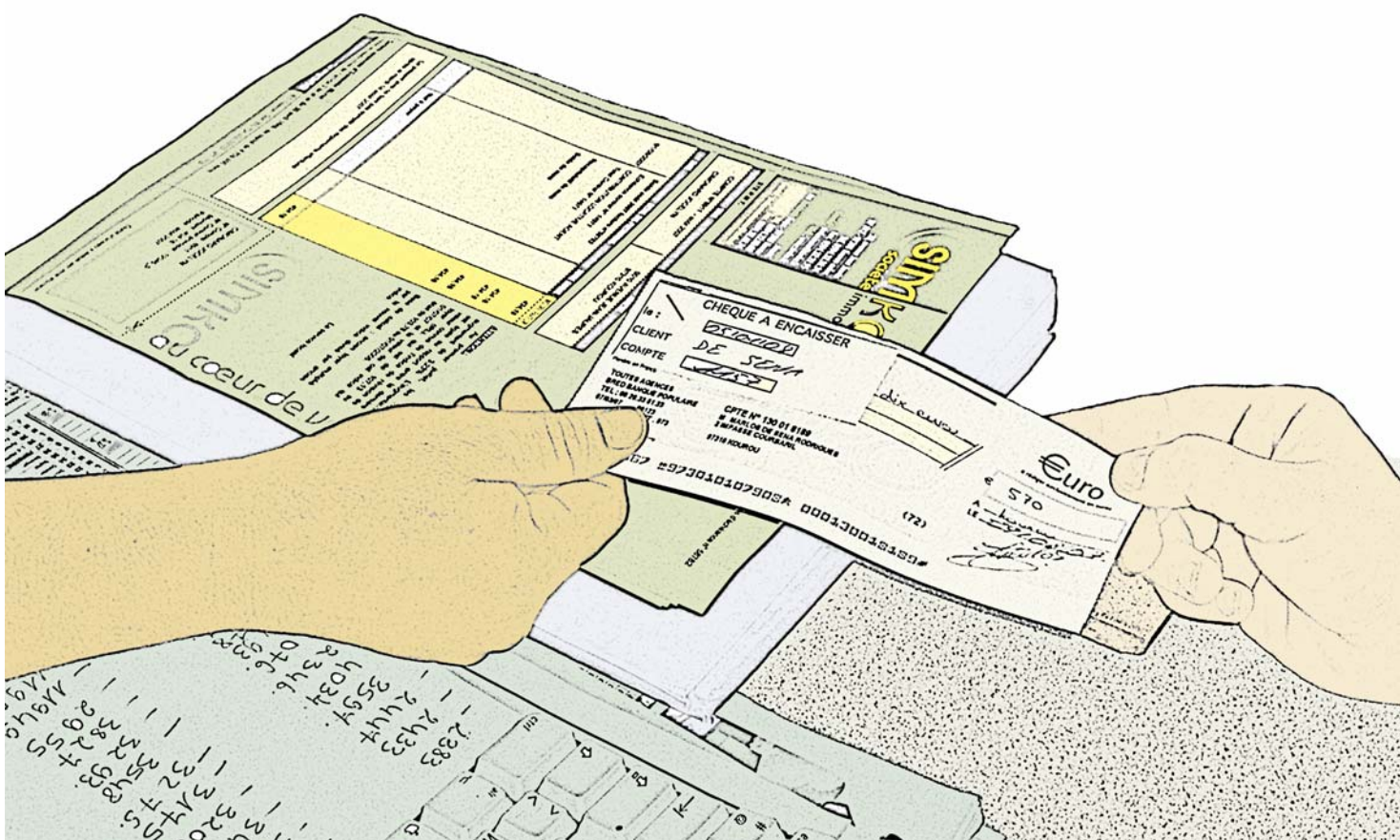
Le Service Social vous accueille et vous accompagne dans toutes vos démarches, vous aide pour l'ouverture de vos droits auprès des organismes tels que la CAF, l'ADI (Agence Départementale d'Insertion), la DSP (Direction de la Solidarité et de la Prévention)...

“

INFORMER ”

La SIMKO est un lieu d'information.
Nous nous engageons avec vous sur la qualité
de nos prestations et le respect de vos droits,
par un accompagnement personnalisé.

Le paiement du loyer



■ conditions de règlement

Mon loyer doit être réglé entre le 1er et le 10 de chaque mois, en espèces, par chèque ou par prélèvement automatique. Si je perçois l'Allocation de Logement, je ne règle alors que la différence.

■ en cas d'impayé de loyer

Dès les premiers mois de retard de loyer, plusieurs courriers de relance me sont adressés afin de solutionner le problème. Je peux m'orienter vers le Service Social afin de connaître mes droits aux différents dispositifs d'aide existants.

Différentes solutions peuvent être envisagées avec le Service Contentieux : mise en place de prélèvement automatique, établissement d'un accord de paiement ou d'une cession sur salaire.

ATTENTION : Dès la réception des premières relance, j'ai deux mois pour me manifester, sans quoi la SIMKO se verrait dans l'obligation d'entamer une procédure judiciaire.

■ procédure contentieuse

Si je ne réagis pas lors d'une procédure contentieuse et que je persiste dans le non-paiement de mes loyers, celle-ci aboutit forcément à une assignation au tribunal puis à un jugement en vue d'une expulsion.

Une procédure judiciaire est assujettie de frais de procédure onéreux qui sont à la charge du locataire défaillant.

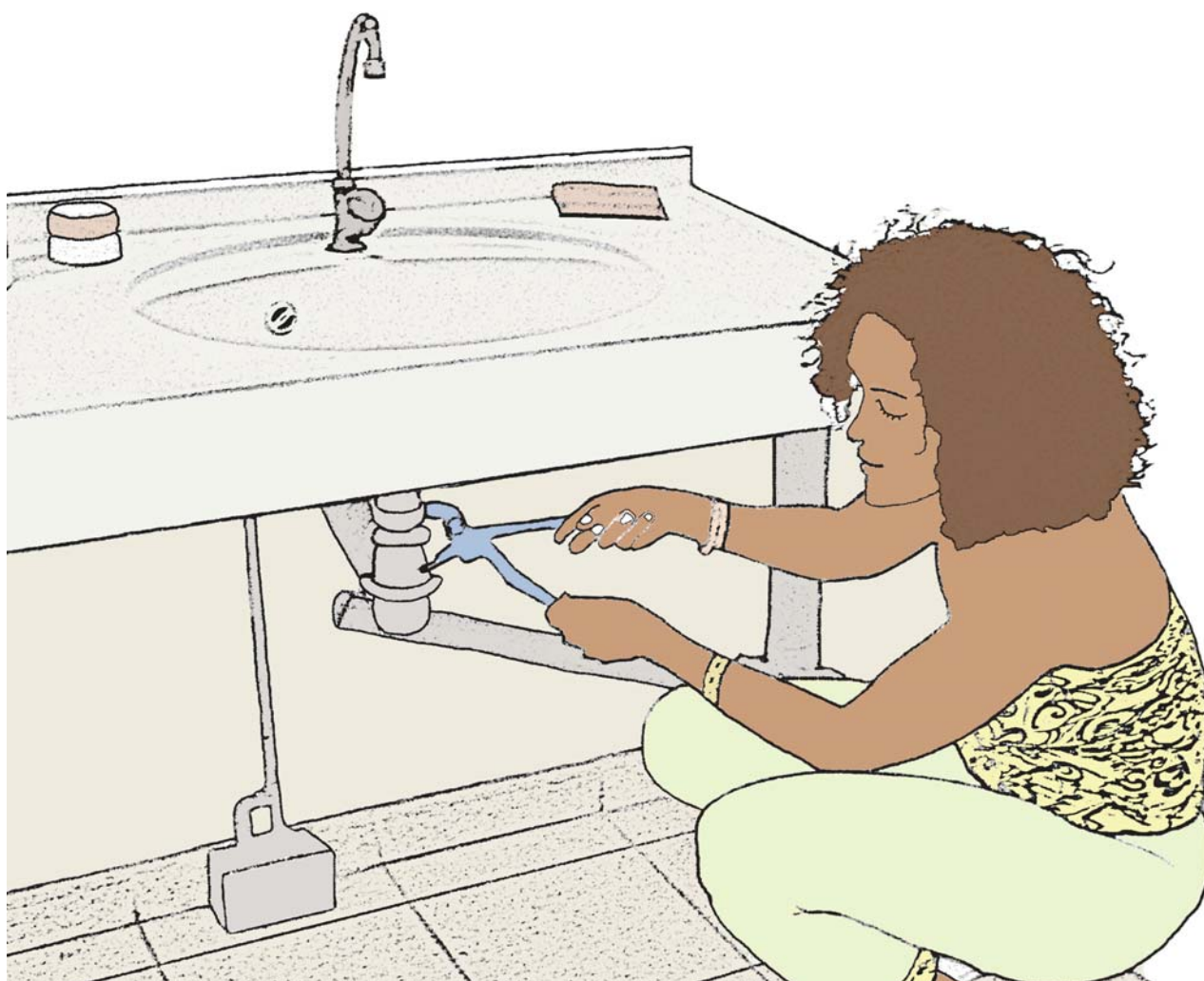
■ service concerné

Le Service Contentieux est à l'écoute des locataires en difficulté de paiement, informe de l'état d'avancement des procédures et préconise les solutions les mieux adaptées en fonction des situations.

“ ENTREtenir ”

La SIMKO est un lieu d'écoute.
Une équipe est à votre disposition pour gérer vos réclamations et apporter les informations nécessaires sur l'entretien et les menues réparations à votre charge.

L'entretien de mon logement



■ un bon entretien

Etre bien dans son habitation, c'est aussi savoir l'entretenir. Il est donc nécessaire de prendre en charge l'entretien courant du logement et de ses équipements, de manière à le maintenir en état.

Quelques conseils avisés :

- Préserver une bonne ventilation naturelle (laver les moustiquaires, les grilles de ventilation, lames persiennes...).
- Effectuer régulièrement l'entretien courant et le nettoyage des climatiseurs. Entretien des canalisations d'évacuation et les sanitaires.
- Surveillez le bon état des prises, interrupteurs, baies vitrées, systèmes de fermeture des portes...
- Tondre la pelouse et élaguer régulièrement les arbres et arbustes de mon jardin privatif.

■ Les menues réparations

Les réparations à ma charge sont toutes les interventions dues à un usage anormal et abusif de ma part.

À titre d'exemple :

- robinetterie, vannes : remplacement des joints, tuyaux apparents...
- W.C et salle d'eau : mécanisme de chasse, pommeau de douche, dégorgement des canalisations bouchées...
- ouverture int/ext : remplacement des poignées de portes, vitres détériorées.
- appareillage électrique : remplacement des interrupteurs, prises de courant, douilles...

Les réparations à charge du bailleur concernent toutes les interventions qui ne relèvent pas de l'utilisation quotidienne du logement.

■ service concerné

Pour les réparations à charge de la SIMKO, j'adresse ma réclamation à la Direction du Patrimoine située à la Zone Cabalou qui reçoit le public de 8h00 à 12h30 et de 13h00 à 16h30 du lundi au jeudi et de 8h00 à 13h30 le vendredi.

“ S’ENGAGER ”

La SIMKO est un lieu d’engagement. Elle développe les actions d’amélioration du cadre de vie des habitants et participe activement aux différents projets de quartiers.

Vivre en harmonie

■ dans mon logement

Je ne peux en aucun cas modifier mon logement sans l’accord préalable du bailleur. L’aménagement de terrasse ou les extensions sauvages y sont formellement interdits.

Mon logement, une fois loué, est destiné à un usage d’habitation. En aucun cas, je n’ai la possibilité de développer une activité commerciale à mon domicile. Un usage abusif sera forcément sanctionné.

La sous-location est illégale, je suis, seul, titulaire du contrat de location, et ne peux sous-louer, moyennant rémunération, une partie de mon logement.

Chaque année, l’assurance de la maison, nécessaire en cas d’incendie ou de dégât des eaux, doit être renouvelée et transmise au bailleur. Le défaut d’assurance est une condition de résiliation du bail.

■ dans mon immeuble

Les bonnes relations de voisinage imposent, à tous les locataires, le respect de certaines conditions de vie et d'hygiène.

Pour cela, j'évite les nuisances sonores et je respecte le travail des agents d'entretien, pour le nettoyage effectué dans les cages d'escalier et aux abords des immeubles.

Impérativement, je me dois de garer vélos ou cyclomoteurs dans les locaux prévus à cet effet ou dans mon logement et ses annexes.

Si je possède des animaux domestiques, je m'assure que leur présence ne provoque pas de troubles aux voisins.

Pour l'harmonie du quartier, j'évite l'étendage de vêtements sur les balcons, ainsi que la pose d'antenne parabolique.

■ dans mon quartier

Je suis responsable de mes enfants et de leurs actes. Je veille à ce qu'ils respectent les voisins, le cadre de vie, les espaces communs et les espaces verts.

Je stationne mon véhicule sur les emplacements prévus à cet effet (et non sur les espaces verts).

Mes déchets domestiques doivent être emballés dans des sacs poubelle avant d'être déposés dans les containers.

Rappelons que plus les dégradations sont importantes et plus les charges que je paie seront élevées. Il est donc dans mon intérêt de maintenir un cadre de vie propre et agréable.



■ quelques chiffres...

La SIMKO gère aujourd'hui un peu plus de 4 000 lots. La société, créée en 1967, compte, à ce jour, 65 salariés. La liste d'attente s'élève à 1500 demandeurs en location et 500 en accession à la propriété.

■ nos jours de réception

La Direction Commerciale de la SIMKO, regroupant le Service Location, Accession, Social et Contentieux accueille le public :

le Lundi et Mercredi de 8h00 à 12h30 sans RDV, les autres jours sur RDV.

La Direction de Patrimoine reçoit le public du lundi au jeudi de 8h00 à 12h30 et le vendredi de 8h00 à 12h30.

■ nos moyens d'information

Plusieurs supports et moyens d'information sont à votre disposition :

- plaquette de présentation, livret locataire (retrait à l'accueil)
- site internet : www.simko.fr.
- e-mail : simko.info@simko.fr

■ nos actionnaires

Le capital de la SIMKO est détenu à 40 % par la Commune de Kourou, à parité avec le CNES, à 11 % par l'Etat, à 8% par le Département et à 0,2 % par des porteurs privés.

■ nos partenaires

Nous travaillons en collaboration avec plusieurs organismes :

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

ADI : Agence Départementale d'Insertion

STM : Service Technique de la Mairie

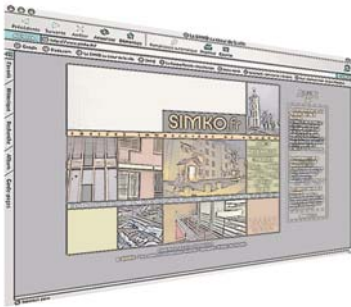
DSP : Direction de la Solidarité et de la Prévention

CGSS : Caisse Générale de Sécurité Sociale

Le profil du parfait locataire

- Je suis locataire, et comme tous les locataires, je suis soumis au respect de **certaines règles de vie**.
- Je me dois de **respecter mes voisins**, le travail effectué par les agents d'entretien.
- **J'entretiens mon logement**, les espaces annexes, les locaux communs et les espaces verts.
- Je respecte mes **obligations envers le bailleur**, stipulées dans mon contrat de location, sous peine d'être sanctionné.





Le Site Internet www.simko.fr est un guide fait pour vous, consultez-le.



Correspondance au siège social :

- Courrier : 33, Avenue Jean Jaurès
- Téléphone : 05 94 32 10 34
- Fax : 05 94 32 29 95
- Courriel : simko.immo@simko.fr



Correspondance Direction du Patrimoine

- Courrier : 03, Rue Antoinette Ferjus
- Téléphone : 05 94 22 00 00
- Fax : 05 94 32 60 74
- Courriel : simko.maintenance@simko.fr