

CLCV

Alain Chosson, Christian Jouin
mise à jour Laure Bourgoïn, David Rodrigues

Locataires : guide de vos droits, démarches et recours 2013



La Découverte

9 bis, rue Abel-Hovelacque
75013 Paris

Sommaire

Sigles

.....	17
-------	----

Introduction générale

Le droit à un logement pour tous

Les balbutiements du droit au logement opposable.....	19
Dispositions contre les discriminations.....	20
L'état du logement en France.....	21
Des réformes législatives en cascade.....	22

Chapitre 1

Les droits et obligations des bailleurs et locataires

Les obligations du bailleur.....	25
Un logement décent.....	26
Les obligations du locataire.....	28
Les travaux réalisés par le locataire.....	29
Le locataire au sein de la copropriété.....	31

Chapitre 2

Vous cherchez un logement : où vous adresser? quel dossier déposer?

Le secteur privé	35
Le bailleur privé	35
L'investissement locatif : les différents dispositifs	36
Les meublés	36
Les résidences-foyers	38
Les établissements pour personnes âgées	38
Les résidences universitaires	38
Les foyers de jeunes travailleurs	39
Le logement social	40
Les organismes publics	40
Les organismes privés de logement social	40
Les conditions d'attribution des logements sociaux	41
Le dépôt des demandes	43
La commission d'attribution des logements	50
La commission de médiation	50
Où chercher un logement?	51
Les professionnels de l'immobilier	51
• Les agents immobiliers	51
• Les administrateurs de biens	52
• Les investisseurs institutionnels	52
• Les notaires	53
• Les marchands de biens	53
• Les marchands de listes	53
Le service logement d'une mairie	55
Action logement	55
Les particuliers	55
Le dispositif solibail	56
Les annonces	56
Pour bien choisir son logement	57
Combien coûte l'entrée dans un logement?	58
À l'entrée dans les lieux	58
Une fois dans les lieux	59
Aide-mémoire du locataire	59

Chapitre 3

Vous entrez dans un logement : quel bail signer, quelles formalités remplir, de quelles aides pouvez-vous bénéficier?

L'établissement du contrat de location	61
Les modalités préalables à l'établissement du contrat de location ..	62
• Les justificatifs ou garanties que le bailleur peut exiger du locataire ..	62
• La garantie des risques locatifs (GRL)	66
• Les autres assurances « impayés de loyer »	68
• Les pièces que le bailleur ne peut exiger	68
Les mentions obligatoires d'un contrat de location	70
• Les coordonnées du bailleur et de son mandataire	71
• La date de prise d'effet du contrat	72
• La durée du contrat	72
• La désignation et la destination de la chose louée	74
• La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive	75
• L'aire de stationnement	75
• Le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun	76
• Le montant du loyer, ses modalités de paiement, ainsi que ses règles de révision éventuelle	76
• Le dépôt de garantie (si celui-ci est prévu au contrat)	76
• La garantie autonome	78
• Le cas particulier du bail verbal ou incomplet	79
• Le cas des logements-foyers	79
Les clauses interdites	80
Une clause licite : l'interdiction de garder un animal dangereux ...	85
Les clauses abusives dans les contrats de location	86
Sous-location	87
• L'autorisation du propriétaire	87
• Les dangers	87
• En secteur social	88
• La sous-location d'un logement meublé	89
Colocation	89
• Généralités	89
• Relations entre le bailleur et les colocataires	90
• Colocation intergénérationnelle	91
Les meublés	91
• Régime juridique de la location meublée	91
• Caractère meublé du logement	92

• La durée du bail et les modalités de congé	92
• Le loyer et les charges	94
• Les obligations du bailleur	94
• Les obligations du locataire	94
Les annexes au contrat de location	95
• L'état des lieux : conseils pratiques	95
• Les extraits du règlement de copropriété	98
• Les accords collectifs applicables	99
• Le règlement intérieur des logements-foyers	99
• L'information sur les risques naturels et technologiques	99
• Le diagnostic de performance énergétique	100
• Le constat de risque d'exposition au plomb	101
• Les modalités de réception des services de télévision	101
Synthèse	103
Les aides financières auxquelles les locataires peuvent prétendre	104
Le loca-pass	104
• Avance gratuite du dépôt de garantie	104
• Cautionnement	104
Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)	105
Les aides au logement	106
L'aide personnalisée au logement (APL)	107
• Les conditions pour percevoir l'APL	107
• Le montant de l'APL	107
• Le versement de l'APL	108
• Les modalités de révision de l'APL	108
• Le maintien de l'APL en cas d'impayé	109
L'allocation de logement familiale (ALF)	110
• Les conditions pour percevoir l'ALF	110
• Les conditions de logement	111
L'allocation de logement sociale (ALS)	111
• Les conditions pour percevoir l'ALS	111
• Les conditions de logement	112
Les dispositions communes à l'ALF et à l'ALS	112
• Le versement de l'ALF et de l'ALS à titre exceptionnel	112
• Les conditions de ressources	112
• Modalités de calcul	113
• Le versement de l'ALF et de l'ALS	113
• Conditions de maintien de l'allocation logement en cas d'impayé du locataire	114
• Cas particulier des DOM	114

Chapitre 4

Les services, contrats et charges annexes au logement, les dispositifs de solidarité

Contrats et charges, les services annexes au logement	115
L'ouverture du marché de l'énergie	115
• Le prix du gaz et de l'électricité	115
• Plusieurs situations possibles	116
• Comment choisir votre fournisseur d'énergie ?	116
• Modalités de souscription	116
• Vous entrez et sortez d'un logement	117
• La facturation	117
• Qui sont vos interlocuteurs	117
• Le gaz butane propane	118
• Les réseaux de chaleur	118
La distribution de l'eau et l'assainissement	119
• En maison individuelle	119
• En habitat collectif	120
• La nouvelle facture d'eau	122
Le téléphone	128
• Vos droits	128
• Vos obligations	128
• Les litiges	128
• Le dégroupage	129
Les contrats d'entretien	129
• Obligation d'entretien	129
• Les contrats individuels	130
• Les contrats collectifs	130
• Comment se procurer les contrats d'entretien ?	130
• Les pénalités	130
Les contrats multiservices	131
L'assurance multirisques habitation	131
• Les différents risques à envisager	131
• La souscription du contrat	133
Taxes et redevances	134
• Contribution à l'audiovisuel public	134
• Taxe foncière sur les propriétés bâties	135
• Taxe d'habitation	135
• Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)	136
• Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)	137

Les aides complémentaires	138
Le droit à l'énergie, l'eau, le téléphone, l'Internet.....	138
• Accès aux services élémentaires et trêve hivernale	139
• Tarifs sociaux de l'énergie : attribution automatique	139
• Aide au paiement des factures d'eau.....	141
• Les tarifs sociaux du téléphone.....	142
• Offre sociale internet	144
Dans les maisons individuelles	144
Assainissement non collectif	144
Entretien et utilisation du jardin privatif	145
Ramonage.....	146

Chapitre 5

Vous êtes dans un logement : quel loyer régler, quelles charges payer?

Le loyer dans le secteur privé	148
Le loyer pratiqué à l'égard du locataire entrant	148
La révision annuelle de loyer	148
• Dispositions générales	149
• Applications concrètes.....	150
Le loyer pratiqué à l'occasion du renouvellement	152
La situation particulière des loyers en région parisienne.....	153
Le cas particulier des logements conventionnés avec l'ANAH	153
La quittance de loyer.....	156
Le loyer dans le secteur social	157
Le logement n'est pas conventionné	157
Le logement est conventionné	157
• Détermination du loyer maximum.....	158
• Le loyer pratiqué.....	159
• Le cas des logements réhabilités	160
• L'opposabilité du loyer au locataire	160
• La révision du loyer	161
Le conventionnement d'utilité sociale.....	161
Le supplément de loyer de solidarité	162
• Les personnes assujetties	162
• L'évaluation des ressources.....	162
• L'information du locataire	163

163	• Le calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.....
164	Les charges récupérables
165	Les provisions.....
165	La régularisation des charges.....
170	La vérification des charges.....
171	• Connaître les textes applicables et savoir les utiliser.....
172	• La récupération des frais de gardiennage.....
173	• Les ascenseurs.....
174	• Autres exemples de charges non récupérables.....
174	• Le cas particulier des réseaux de chaleur.....
178	• Engager une démarche collective.....
179	• La vérification des charges dans une copropriété.....
180	Les réparations locatives
183	Modèles de lettres.....

Chapitre 6

Vous souhaitez améliorer votre logement : comment vous y prendre et que demander ?

185	La santé dans le logement
186	Amiante : la protection des populations.....
186	• L'obligation de diagnostic.....
187	• Les obligations du bailleur au regard de la décence.....
187	• Les aides pour les travaux de désamiantage.....
188	Lutte contre le saturnisme
188	• Le plomb dans l'eau.....
188	• Le plomb dans les peintures.....
188	• L'intervention du préfet.....
189	Les antennes relais de téléphonie mobile
189	• L'implantation des antennes relais.....
190	• Des normes énormes.....
191	• Quels risques pour la santé ?.....
191	Qualité acoustique et bruit
191	• Les textes à connaître.....
192	• Agir sur le logement.....
192	• La résolution amiable du conflit de voisinage.....
192	• La résolution judiciaire.....
193	La qualité de l'eau
193	• Information sur l'eau potable.....

• La qualité de l'eau mesurée au robinet	193
• Les adoucisseurs et purificateurs d'eau	193
• Eau chaude sanitaire (ecs) : suffisamment chaude, mais pas trop!	194
• L'assainissement non collectif	195
La qualité de l'air intérieur des logements	195
• La ventilation dans les logements	196
• Pourquoi ventiler?	196
• Les différentes méthodes	197
Le monoxyde de carbone	198
• Prévention des intoxications	198
• Le poêle à pétrole	199
Les termites	199
Les blattes	200
Le radon	200
La sécurité dans le logement	201
La sécurité des immeubles d'habitation	201
• L'intervention de la police et de la gendarmerie nationales dans les parties communes	201
• La sécurité et la tranquillité des locaux	201
L'obligation de gardiennage ou de surveillance	202
• Champ d'application	202
• Consultation des locataires	202
• Types d'emplois concernés	202
• Répartition du personnel	203
L'entretien des ascenseurs	203
• Coût de fonctionnement	204
Les travaux d'entretien	205
Les installations intérieures de gaz naturel	206
• Les textes à connaître	206
• L'aération du logement	206
• Le ramonage	207
• Le raccordement des appareils de cuisson alimentés en gaz	207
Les installations intérieures d'électricité	208
Les détecteurs de fumée	209
Les travaux dans l'habitat	211
L'efficacité énergétique des bâtiments	211
Les travaux d'économie d'énergie : contribution du locataire au partage des économies de charges	212
Autres travaux d'amélioration	215
Les travaux de réhabilitation	216

Les opérations de construction-démolition	218
• Obligation de concertation	218
• Modalités de la concertation	218
Les travaux au taux réduit de TVA	219
Comment faire des économies d'énergie ?	219
• La consommation des appareils électroménagers	220
• Les consommations d'eau	220
Télécommunication	221
• La réception par câble	221
• L'antenne parabolique individuelle	221
• L'antenne parabolique collective	221
• La fibre optique	221
L'isolation phonique	223
Volets et boîtes aux lettres	225
• Les volets	225
• Les boîtes aux lettres	225
Financements et aides possibles	226
• L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)	226
• Gaz de France Suez	226
Insalubrité et insécurité des immeubles	227
La protection des occupants	227
Les aides aux logement	227

Chapitre 7

Vous cherchez à acheter le logement que vous occupez : selon quelle procédure, quelles garanties exiger ?

Dans le secteur privé	229
Dans le secteur social	231
La décision et la procédure concernant la transaction	231
Les logements qui peuvent être vendus	232
Les principes	232
L'exception	233
Les bénéficiaires de la vente	233
Le prix des logements	234
L'information préalable	235
L'affectation des sommes issues de la vente	235
La protection du futur acquéreur	236
L'accession progressive des locataires à la propriété	236
Copropriété et bailleurs sociaux	237

Les entreprises publiques locales (EPL)	238
Conseils pratiques avant d'acheter	238

Chapitre 8

Vous avez un litige avec votre bailleur, vous avez des difficultés financières : les démarches à engager, les aides à solliciter

Introduction	241
L'évolution du loyer	241
Les impayés de loyers	242
Les travaux à effectuer	243
Les procédures amiables	243
Le courrier	244
Les commissions départementales de conciliation (CDC)	244
La conciliation au tribunal	248
Les procédures au tribunal	248
Quel tribunal saisir?	249
La représentation des parties	249
La déclaration au greffe ou la saisine simplifiée	250
L'injonction de faire	250
Les procédures d'expulsion	252
La prévention des expulsions dans le secteur social	253
Le commandement de payer délivré par un huissier	253
Le maintien des aides au logement	254
L'assignation au tribunal d'instance	254
Délai pour délivrer l'assignation	254
L'audience au tribunal d'instance	255
Le jugement	256
La signification du jugement	256
Le commandement d'avoir à libérer les lieux	257
L'exécution	257
Les saisies	258
La saisie-attribution	258
La saisie du véhicule	259
La saisie sur salaire	260
La saisie conservatoire en cas de loyers impayés	260
La saisie-vente	260

Les aides	263
Le Fonds de solidarité logement (FSL)	263
La CCAPEX	265
L'aide juridique	265
L'aide juridictionnelle	266
L'aide à l'accès au droit	268

Chapitre 9

Vous quittez votre logement : quelles sont les règles à connaître?

Les règles applicables en matière de délai de préavis	269
Le congé émane du locataire	270
• Les règles applicables au secteur privé	270
• Conditions de forme	270
• Conditions de délai	270
• Les règles applicables aux locataires de logements sociaux	271
Le congé émane du bailleur	273
• Les règles applicables au secteur privé	273
• Les règles applicables aux locataires de logements sociaux	280
Les conséquences de la résiliation du contrat à l'égard du conjoint du locataire	281
L'état des lieux de sortie	283
Préétat des lieux	283
Prise en compte de la vétusté	283
La restitution du dépôt de garantie	285
L'échange de logements	288
À la demande du locataire	288
À la demande du bailleur social	289
Les locataires âgés, en cas de maladie	289
La mobilité dans le parc social	290
La sous-occupation	290
Le dépassement des plafonds de ressources	291
Déménager en toute tranquillité	293
Le recours à une entreprise de déménagement	293
• Le choix de l'entreprise	293

• L'établissement du devis	293
• Les documents à réclamer	293
• La souscription d'une assurance complémentaire.....	294
• Les conditions de paiement	294
• La réception des meubles	294
• Les recours	295
Changement d'adresse.....	295

Chapitre 10

Les droits collectifs des locataires

Créer un groupement ou une association de locataires	297
Le rôle des représentants	298
Le droit d'information	299
La négociation d'accords collectifs.....	299
Les droits spécifiques au logement social	300
La Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie	302

Annexes

Annexe 1 : Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.....	305
Annexe 2 : Extraits de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.....	331
Annexe 3 : Décret n° 87-713 du 26 août 1987 (charges récupérables)..	337
Annexe 4 : Décret n° 87-712 du 26 août 1987 (réparations locatives)..	345
Annexe 5 : Autres textes législatifs utiles	348

Index

.....	349
-------	-----