

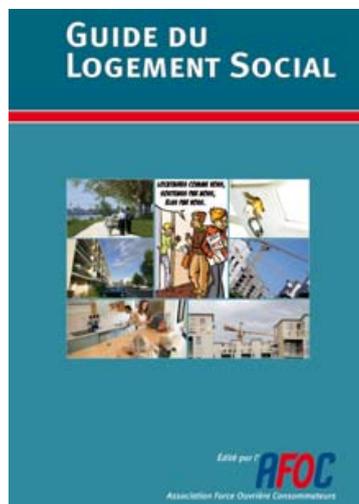
GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



Édité par l'**AFOC**

Association Force Ouvrière Consommateurs

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



- **Autres publications de l'AFOC :**
 - ▶ **Guide du consommateur**
 - ▶ **Les cahiers de l'AFOC (bimestriel)**
 - ▶ **Le logement - Bulletin de liaison (trimestriel)**

- **Bibliographie :**
 - ▶ **Dispositions concernant la législation HLM contenues dans le Code de la construction et de l'habitation**

- **Rédaction : Alain MISSE
Jessica VIE**

- **Directeur des publications : Andrée THOMAS**
- **Président d'Honneur de l'AFOC : Pierre MARLEIX**
- **Secrétaire Générale de l'AFOC : Martine DEROBERT**
- **Conception et impression :  Tél. 01 45 35 11 00**
- **Photos : © Phovoir**

ISBN : 2-914113-13-7
Dépôt légal : 2015



PRÉFACE

Dans le domaine du logement social, il y a fort à faire !

Les crédits qui lui sont traditionnellement alloués sont dans le collimateur des pouvoirs publics et les opérateurs privés ne sont pas en reste... L'État se désengage de plus en plus, les programmes de construction de logements sociaux sont nettement insuffisants et le patrimoine existant se dégrade.

Force est de constater qu'aujourd'hui, les dépenses liées au logement constituent une part alarmante du budget des ménages, en moyenne 30% mais jusqu'à 50% pour les plus modestes. La hausse des loyers et des charges, l'augmentation du chômage et la baisse du pouvoir d'achat amplifient ce phénomène qu'on appelle pudiquement « crise du logement ».

Pour l'AFOC, association de défense des locataires représentative au plan national, le logement est un élément essentiel à l'épanouissement de chacun, toujours cible de nombreuses attaques et remises en cause.

Présente sur tout le territoire à travers ses associations de locataires et ses représentants élus dans les conseils d'administration et de surveillance des organismes HLM, l'AFOC ne saurait accepter que le logement social se résume au logement des pauvres et encore moins à de pauvres logements.

C'est pourquoi, elle entend œuvrer au quotidien pour faire respecter les droits des locataires et améliorer leur cadre de vie.

Ce guide recense l'essentiel de ce qu'il faut savoir et a vocation à vous donner les renseignements pratiques dont vous avez besoin en matière de logement social.

N'hésitez pas à nous contacter ou à contacter votre antenne départementale de l'AFOC ou votre association de locataires affiliée pour tous renseignements.

La Secrétaire Générale
Martine DEROBERT



SOMMAIRE

● 1 - LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL	p. 3
● 2 - LE CONTRAT DE LOCATION	p.10
● 3 - L'ÉTAT DES LIEUX	p.16
● 4 - LA TRANSMISSION DU BAIL	p.18
● 5 - LES LOYERS ET CHARGES	p.19
● 6 - LES OBLIGATIONS DES PARTIES	p.24
● 7 - LES TRAVAUX	p.27
● 8 - LES ORGANES DE CONCILIATION	p.29
● 9 - LA RÉSILIATION DU BAIL POUR IMPAYÉS	p.32
● 10 - ANNEXES	p.35
● 11 - GLOSSAIRE	p.44
● 12 - INFOS PRATIQUES	p.46
● 13 - TABLE DES MATIÈRES	p.48

1- LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL

Trouver un logement social n'est pas une chose aisée. La première démarche consiste à s'adresser à un organisme habilité à gérer des logements sociaux mais leur attribution est soumise à des conditions d'accès et à un certain nombre de formalités à remplir.

► À qui s'adresser ?

Toute personne qui souhaite obtenir un logement HLM doit constituer un dossier. La demande peut être faite au guichet ou en ligne (loi Alur du 27 mars 2014).

L'obtention d'un logement HLM passe en premier lieu par le dépôt d'une demande qui peut s'effectuer au moyen de l'imprimé Cerfa n° 14069*02.

Vous pouvez ensuite adresser cette demande :

- auprès des organismes HLM du département dans lequel vous souhaitez résider ;
- et/ou auprès de la préfecture du département dans lequel vous souhaitez résider ou à la mairie de votre résidence actuelle ;
- et/ou auprès du service social de votre administration si vous êtes fonctionnaire ;
- et/ou auprès de votre employeur, si vous êtes salarié d'une entreprise de plus de 20 salariés du secteur privé, autre qu'agricole.

Vous pouvez aussi effectuer votre démarche de logement HLM en ligne. La saisie des informations requises s'effectue sur le site public de demande de logement social (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>).

Attention ! Aucun frais de dossier ne pourra vous être réclamé lors de votre demande ou au moment de la signature du bail.

► Les conditions d'accès

Le logement social n'est pas accessible à tous. Pour y avoir droit, il faut remplir certaines conditions, notamment des conditions de revenus.

Un logement HLM vous sera attribué si vous remplissez ces conditions :

- être de nationalité française ou être un étranger admis à séjourner régulièrement en France (titulaire d'une carte en cours de validité, de résident, de séjour temporaire, de ressortissant de la communauté européenne...);
- l'ensemble des ressources annuelles imposables des personnes vivant au sein du foyer ne doit pas dépasser un plafond de revenus fixé en fonction du lieu d'habitation et du nombre de personnes à charge.

1- LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL

► Plafonds de ressources

A titre d'exemple, au 1^{er} janvier 2015, ce plafond de ressources est fixé comme suit :

Catégorie 1 : une personne

Catégorie 2 : deux personnes sauf jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum).

Catégorie 3 : trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum).

Catégorie 4 : quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge.

Catégorie 5 : cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge.

Catégorie 6 : six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge.

<i>Plafond de ressources pour un HLM à Paris et communes limitrophes (équivalent zones A et A bis pour les plafonds PLI)*</i>				
Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire (PLI)
Catégorie 1	12 722 €	23 127 €	30 065 €	41 629 €
Catégorie 2	20 740 €	34 565 €	44 935 €	62 217 €
Catégorie 3	27 186 €	45 311 €	58 904 €	74 790 €
Catégorie 4	29 757 €	54 098 €	70 327 €	89 584 €
Catégorie 5	35 399 €	64 365 €	83 675 €	106 051 €
Catégorie 6	39 836 €	72 429 €	94 158 €	119 340 €
Personne supplémentaire	+ 4 438 €	+ 8 070 €	+10 491 €	+ 13 298 €

► **Autres communes d'Île-de-France**

<i>Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France (équivalent zones B et B1 pour les plafonds PLI)*</i>				
Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	12 722 €	23 127 €	30 065 €	32 171 €
Catégorie 2	20 740 €	34 565 €	44 935 €	42 962 €
Catégorie 3	24 929 €	41 550 €	54 015 €	51 666 €
Catégorie 4	27 373 €	49 769 €	64 700 €	62 371 €
Catégorie 5	32 407 €	58 917 €	76 592 €	73 373 €
Catégorie 6	36 466 €	66 300 €	86 190	82 691 €
Par personne supplémentaire	+4 062 €	+7 388 €	+9 604 €	+9 224 €

* Le plafond de ressources est revu chaque année au 1^{er} janvier.

► **Autres régions**

<i>Plafond de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France (équivalent zones C pour les plafonds PLI)*</i>				
Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	11 058 €	20 107 €	26 139 €	28 150 €
Catégorie 2	16 112 €	26 851 €	34 906 €	37 591 €
Catégorie 3	19 374 €	32 291 €	41 978 €	45 207 €
Catégorie 4	21 558 €	38 982 €	50 677 €	54 575 €
Catégorie 5	25 223 €	45 858 €	59 615 €	64 201 €
Catégorie 6	28 425 €	51 682 €	67 187 €	72 355 €
Par personne supplémentaire	+3 170 €	+5 765 €	+7 495 €	+8 071 €

* Le plafond de ressources est revu chaque année au 1^{er} janvier.

1- LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL

Les ressources prises en compte sont celles constituant la totalité des revenus figurant sur l'avis d'imposition de chaque personne vivant au foyer :

- de l'année n-2, c'est-à-dire de l'année 2013 pour 2015
- ou de l'année n-1, c'est-à-dire de l'année 2014 pour 2015, lorsque ces ressources ont diminué d'au moins 10 % par rapport à celles de l'année n-2.

Ainsi, et à titre d'exemple, lorsque vous effectuez une demande de logement pour l'année 2015, vous devez en principe fournir vos avis d'imposition pour l'année 2013. Mais si vous constatez que vos revenus pour l'année 2014 sont inférieurs d'au moins 10 % à ceux perçus en 2013 (exemple : revenus 2013 : 20000 €/ revenus 2014 inférieurs à 18000 €), vous transmettez également vos avis d'imposition pour l'année 2014 afin qu'ils soient pris en compte.

➔ **ATTENTION ! Il existe trois exceptions dans lesquelles seules vos ressources (et non plus celles de l'ensemble de votre foyer) seront prises en compte.**

Il s'agira des cas où vous êtes :

- le/la conjoint d'un ménage en instance de divorce ;
- le/la partenaire d'un PACS dont il/elle a déclaré la rupture au greffe du tribunal d'instance ;
- une personne mariée, liée par un PACS ou vivant maritalement, et êtes victime de violences conjugales.

↳ **Pour bénéficier de l'une de ces trois exceptions, vous devrez transmettre les documents permettant de prouver votre situation en remettant, par exemple, une ordonnance de non-conciliation (en cas d'instance de divorce) ou le récépissé d'un dépôt de plainte (en cas de violences).**

► Les formalités à remplir

Pour mener à bien votre demande d'obtention de logement HLM, vous devrez au préalable vous acquitter de certaines formalités. Ainsi vous devrez remplir et signer un formulaire de demande de logement.

Vous devrez, en sus, vous munir des documents suivants :

- pièce d'identité ou titre de séjour en cours de validité si vous êtes étranger ;
- justificatifs des ressources des trois derniers mois de toutes les personnes du foyer ;
- le dernier décompte des prestations familiales versées par la CAF ou la MSA ;

- les trois dernières quittances de loyer ou à défaut tous autres justificatifs du domicile actuel (reçu de note d'hôtel, attestation d'hébergement...);
- l'avis d'imposition ou de non-imposition de toutes les personnes du foyer des deux dernières années.

Si le foyer comprend des enfants, vous devrez joindre :

- le livret de famille ;
- les justificatifs d'allocations familiales et s'il y a lieu de pension alimentaire.

Vous pouvez, éventuellement, joindre des documents attestant d'une situation particulière permettant de mieux apprécier votre situation :

- jugement de divorce ;
- jugement d'expulsion ;
- certificat de grossesse ;
- carte d'invalidité...

Une fois ces formalités remplies, vous obtiendrez un numéro départemental d'enregistrement unique (ou régional en Ile-de-France) permettant d'améliorer la transparence dans l'attribution des logements, afin de garantir l'égalité des chances entre les candidats et de mesurer les délais d'attente des demandeurs.

Enfin, si vous n'obteniez pas de logement dans le cours de l'année, vous devrez renouveler votre demande.

Mais le fait d'obtenir cette inscription ne vous donne pas droit automatiquement à l'attribution d'un logement. C'est ainsi que votre demande aboutira plus ou moins rapidement en fonction du nombre de logements disponibles dans votre département et de la localité où vous souhaitez vivre, mais aussi en fonction de certaines règles de priorité.

En effet certaines personnes sont prioritaires pour l'obtention d'un logement HLM, il s'agit :

- des personnes expulsées de leur logement ;
- des personnes handicapées ;
- des familles nombreuses, ou femmes enceintes ;
- des familles monoparentales ;
- des jeunes à la recherche d'un premier logement ;
- des personnes subissant une baisse significative de leur revenu ;
- des personnes déménageant du fait d'un nouvel emploi ;
- des personnes dont le logement a été déclaré inhabitable pour insalubrité.

1- LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL

↳ Dans le cas où vous n'avez pas obtenu un logement social, votre demande devra être renouvelée annuellement. Un rappel est adressé au demandeur au moins 1 mois avant l'expiration de la date anniversaire du dépôt ou du dernier renouvellement, pour un renouvellement au guichet.

Cette démarche peut aussi être réalisée en ligne sur le site suivant : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>. Dans ce cas, vous recevez, deux mois avant la date limite de renouvellement un courrier électronique, et le cas échéant, un SMS vous informant de cette échéance.

► Vos recours en cas de rejet de votre demande

Si vous n'avez reçu aucune réponse ou que vous n'avez pas obtenu de réponse adaptée à votre demande, vous avez la possibilité d'effectuer, dans un premier temps, un recours amiable, puis dans un second temps, un recours contentieux.

↳ Le délai anormalement long est fixé par arrêté préfectoral et varie d'un département à l'autre. Pour connaître le délai anormalement long d'un département, il faut se renseigner auprès de sa préfecture ou contacter l'ANIL du département. Toutefois, on pourrait considérer qu'un délai de 4 mois semble suffisant pour pouvoir saisir la commission de médiation.

► Le recours amiable devant la Commission de médiation

La Commission de médiation de votre département a pour rôle de désigner (ou pas) comme prioritaire et devant être logées en urgence les personnes :

- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion et ne bénéficiant pas d'un relogement ;
- logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- qui n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande de logement social.

Vous pourrez la saisir dès lors que votre demande n'aura pas obtenu de réponse :

- dans un délai anormalement long ;
- au moyen du formulaire n° 15036*01 que vous pouvez retirer en préfecture ou télécharger sur Internet ;
- en n'oubliant pas de joindre toutes les pièces justificatives de votre situation.

À compter du dépôt de votre dossier, la Commission saisie dispose pour vous répondre (positivement ou négativement) d'un délai de :

- 6 mois pour l'Ile-de-France ;
- 3 mois pour les autres régions.

Lorsque la commission considère que votre demande est prioritaire et qu'un logement doit vous être attribué en urgence, elle transmet votre demande au préfet avec les caractéristiques que doit avoir le logement.

A compter de la notification de la décision, le préfet dispose des mêmes délais de 3 ou 6 mois que la commission pour faire des propositions de logement adaptées à vos besoins et capacités.

Passé ce délai, si vous n'avez pas reçu de proposition adaptée, vous pouvez exercer un recours devant le tribunal administratif

► **Le recours contentieux devant le tribunal administratif**

Ce recours doit être introduit devant le tribunal administratif dont vous dépendez, dans un délai de 4 mois maximum à compter du terme du délai imparti au préfet pour vous répondre.

Vous pourrez vous faire assister durant la procédure par :

- un travailleur social ;
- une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion ;

Le tribunal administratif dispose d'un délai de 2 mois pour rendre sa décision.

↳ **La Préfecture tient à votre disposition la liste des différentes associations agréées de votre département.**

2- LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location (ou bail) régit les relations futures entre le locataire et le bailleur. C'est en ce sens un élément important par lequel le bailleur va essayer de protéger ses intérêts.

Aussi, la loi oblige que soient mentionnées un certain nombre de clauses et d'annexes obligatoires.

► La forme du contrat

Le contrat de location d'un logement HLM est conclu entre le locataire d'une part et le propriétaire d'autre part, c'est-à-dire l'organisme d'HLM (Office Public de l'Habitat, Entreprise Sociale pour l'Habitat, Société d'Économie Mixte, etc.)

Le contrat de location doit obligatoirement prendre une forme écrite et chaque partie doit pouvoir disposer d'un exemplaire signé.

En l'absence d'un contrat écrit, le locataire peut établir par tous moyens qu'il loue effectivement le local. Le propriétaire ne pourra pas, dans ce cas, se prévaloir de clauses facultatives qui lui seraient favorables.

En revanche, la loi étant d'ordre public, le locataire peut se prévaloir de toutes les clauses de la loi.

► Les mentions obligatoires

Le contrat de location doit intégrer un certain nombre de clauses obligatoires :

- le nom et la domiciliation du bailleur ou s'il y a lieu de son représentant mandaté ;
- la description des locaux et des annexes (garage, cave...) objets de la convention ;
- la destination des locaux ;
- l'énumération des parties communes ;
- la date de commencement du contrat et sa durée ;
- le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision ;
- la provision mensuelle de charges ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la superficie des pièces du logement fait l'objet d'une annexe au contrat intitulé « décompte de surface corrigée » ;
- le trimestre de référence de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

↳ Le bail d'un logement HLM n'a pas de durée déterminée. Il n'a donc pas à proprement parler de limite de durée, le locataire bénéficiant du droit au maintien dans les lieux, le bailleur ne pouvant mettre fin au contrat sauf pour les cas où :

- Le locataire manquerait à ses obligations (non-paiement des loyers et charges, troubles du voisinage...);
- En cas de sous-occupation du logement ;
- En cas de logement devenu inadapté au handicap ;
- En cas de dépassement du double des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement HLM.

Mais tant que le locataire remplira ses obligations (voir chapitre 6), il ne pourra être mis fin au contrat. En cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile, le maintien dans les lieux sera transféré au conjoint, aux descendants et aux ascendants ou personnes handicapées vivant avec le locataire depuis au moins un an, s'ils remplissent les conditions d'attribution du logement.

En sus de ces mentions obligatoires, le contrat de location devra aussi comporter un certain nombre d'annexes obligatoires telles que la liste des charges locatives ou un état des lieux (voir chapitre 3).

► Les annexes au contrat

Le contrat de location doit nécessairement comprendre les annexes suivantes :

- la liste des charges locatives (voir annexe 1 du guide) ;
- l'état des lieux. A ce propos, le locataire peut demander durant le premier mois de chauffe à ce que l'état des lieux soit complété en ce qui concerne les éléments de chauffage (lorsqu'il constate un dysfonctionnement) ;
- l'extrait du règlement de copropriété, relatif notamment à la destination de l'immeuble (ce que le locataire est en droit d'en faire) et l'usage des parties privatives et communes.

De plus, doit également être annexé au contrat de bail un dossier de diagnostic énergétique, qui n'a qu'une valeur informative (s'il s'avérait inexact, vous ne pourrez le reprocher au bailleur), et qui comprend :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- une copie de l'état d'amiante ;
- et dans certains cas, l'état des risques naturels et technologiques.

2- LE CONTRAT DE LOCATION

► Les clauses interdites

Sont interdites dans le contrat de location, les clauses qui :

- imposent le prélèvement automatique comme moyen de paiement ;
- autorisent le bailleur à prélever les loyers directement sur le salaire du locataire ;
- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes ;
- permettent une résiliation de plein droit du bail pour un autre motif que le non-paiement des loyers et charges, du dépôt de garantie, de la non-souscription d'une assurance relative aux risques locatifs ;
- en cas de vente du logement, obligent le locataire à laisser visiter ce dernier plus de deux heures par jour ouvrables ou les jours fériés ;
- interdisent au locataire l'exercice de toute activité politique, syndicale, religieuse ou associative ;
- engagent par avance le locataire à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- autorisent le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- autorisent le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par huissier ;
- prévoient tacitement le renouvellement du bail pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (soit trois ou six ans) ;
- interdisent au locataire la possibilité d'engager la responsabilité du bailleur ;
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- prévoient la responsabilité automatique du locataire pour les dégradations constatées dans le logement ;
- interdisent au locataire de demander une indemnité au bailleur quand celui-ci réalise des travaux de plus de 21 jours ;
- impose au locataire, lors de l'entrée dans les lieux, le versement d'une somme supérieure à 1 mois de loyer ;
- font supporter au locataire les frais de relance d'expédition de la quittance ;
- permettent au bailleur de résilier de plein droit le bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

► Le dépôt de garantie

Pour couvrir d'éventuels manquements du locataire, le bail peut prévoir le versement d'un dépôt de garantie. Ce dépôt ne peut excéder un mois de loyer hors charges et ne peut être demandé dans le cas où le loyer est payé par avance pour une durée supérieure à deux mois. Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision en cours de bail.

Sans impayé de loyer, de charges ou de dégradations du logement constatées dans l'état des lieux de sortie, le dépôt est restitué dans un délai de 2 mois si le bail a été signé avant le 27 mars 2014 (loi Alur) et 1 mois si le bail a été signé depuis 27 mars 2014 à compter de la remise des clés.

À défaut, le dépôt de garantie est majoré d'un intérêt égal à 10 % du loyer par mois de retard !

► La fin du contrat

Le bail peut prendre fin soit à l'initiative du locataire soit à l'initiative du bailleur.

• Le congé

Le congé peut se définir comme l'acte par lequel un locataire indique au bailleur son intention de ne pas poursuivre le bail.

Lorsque vous donnez congé, il faut respecter un délai de préavis de trois mois.

Ce préavis peut être ramené à un mois en cas de :

- mutation ;
- perte d'emploi ;
- obtention d'un premier emploi ;
- en cas nouvel emploi après une période de chômage ;
- problème de santé pour une personne de plus de 60 ans justifiant un changement de logement, si le bail est signé avant le 27 mars 2014. Aucune condition si le bail est signé après le 27 mars 2014 ;
- si vous êtes bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapée (AAH) ;
- changement de logement dans le parc social ;
- attribution d'un logement social à un locataire vivant dans le parc privé (si bail signé après le 27 mars 2014) ;
- décès du locataire.

Dans tout autre cas, le préavis sera en principe de trois mois, sauf accord du bailleur.

En cas de préavis réduit à un mois, il est conseillé de joindre les justificatifs correspondant à la lettre de congé.

2- LE CONTRAT DE LOCATION

Le congé doit être donné au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier.

Le délai de préavis aura pour point de départ le jour de la réception du recommandé, les loyers et charges restant dus pendant la période de préavis.

Un état des lieux de sortie devra être établi au moment de la remise des clés (voir chapitre 3).

• La résiliation du bail

Le bailleur peut, dans certains cas, demander la résiliation du bail. Si le locataire ne respecte pas ses obligations locatives (paiement des loyers et des charges, occupation paisible des lieux loués), le bailleur pourra intenter une action en justice pour obliger le locataire à exécuter ses obligations ou, si cela s'avère être impossible, pour demander la résiliation du bail avec éventuellement une demande de dommages et intérêts.

↳ Attention, si la fin d'un CDD équivaut à une perte d'emploi, ne seront pas considérés comme tels, le départ à la retraite, la rupture conventionnelle d'un CDI, la démission ou le changement d'activité professionnelle.

Il est à noter sur ce point que la jurisprudence est assez restrictive pour accorder un préavis d'un mois au lieu de trois. Ainsi, pour que le préavis soit réduit, le locataire devra prouver que la perte de son emploi (ayant entraîné la période de chômage) et l'obtention d'un nouvel emploi surviennent au cours du même bail.

↳ Le bail peut aussi comporter une clause dite résolutoire, permettant au bailleur d'obtenir une résiliation automatique du contrat, notamment en cas de non-paiement des loyers, charges, dépôt de garantie ou défaut d'assurance locative (voir chapitre 9).

• Aides « Loca-pass »

Par aides « Loca-pass », on entend deux aides distinctes : l'avance Loca-pass et la garantie Loca-pass. Elles sont distribuées par un organisme d'Action Logement et sont destinées aux salariés des entreprises du secteur privé non-agricole, aux retraités depuis moins de 5 ans du secteur privé non agricole et aux jeunes de moins de 30 ans remplissant certaines conditions.

L'avance Loca-pass consiste à faciliter l'accès à la location en avançant le dépôt de garantie, qui ne pourra être supérieur à 500 euros, demandé par le bailleur au moment de la location du logement.

Elle peut être accordée quel que soit le logement (bailleur privé ou social). L'avance Loca-pass est un prêt à taux zéro sans frais de dossier ni intérêt, avec un différé de paiement de 3 mois, et remboursable en 25 mois maximum avec des mensualités de 20 euros minimum.

↳ Ces personnes de moins de 30 ans doivent être :

- en formation professionnelle ;
- ou en recherche d'emploi ;
- ou en situation d'emploi (tout emploi, à l'exclusion des fonctionnaires titulaires) ;
- ou étudiants boursiers d'Etat ;
- ou étudiants titulaires d'une convention de stage d'au moins trois mois en cours au moment de la demande ;
- ou titulaires d'un CDD d'au moins trois mois.

↳ Les fonctionnaires (non concernés par ce dispositif) peuvent s'adresser au bureau de l'action sociale de leur administration pour obtenir des renseignements sur l'existence de dispositifs équivalents.

La **garantie Loca-pass** consiste, quant à elle, à faciliter l'accès à la location en permettant au locataire de bénéficier d'un engagement auprès du bailleur de garantir le paiement des loyers et charges impayées, pendant une durée de 3 ans à compter de la date de l'entrée dans les lieux.

La garantie Loca-pass ne peut couvrir un montant maximal supérieur à 9 mois de loyers et charges, dans la limite de 2000 € par mois, déduction faite des aides au logement.

L'avance et la garantie Loca-pass sont cumulables.

↳ Attention, vous devrez déposer votre dossier dans un délai de 2 mois suivant votre entrée dans les lieux, auprès d'un organisme d'Action Logement proche de votre lieu de domicile dont la liste est téléchargeable à l'adresse suivante : <http://www.actionlogement.fr/annuaire-cil>

↳ En cas de mise en œuvre de la garantie Loca-pass, vous disposerez d'un délai de 3 ans pour rembourser votre dette et ne pourrez plus bénéficier des avantages Loca-pass tant qu'elle ne sera pas entièrement réglée.

3- L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est un document important qui est obligatoirement annexé au contrat de location.

Il est établi aussi bien au moment de l'entrée dans les lieux qu'au moment de la sortie définitive.

Ce document a pour objet de décrire de manière détaillée le logement.

Il est important que vous apportiez le plus grand soin à sa rédaction, car c'est en comparant l'état des lieux dressé à la remise des clés au locataire à celui dressé au moment où le locataire quitte le logement, que le bailleur pourra éventuellement demander réparation d'éventuels dommages causés par le locataire.

L'état des lieux est dressé de manière contradictoire, c'est-à-dire par le locataire et le bailleur ensemble. Il est établi par écrit en deux exemplaires et signé par le bailleur, ou son représentant mandaté et le locataire.

Si l'une des parties refuse d'établir l'état des lieux, il conviendra à l'autre partie de lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si la mise en demeure reste sans effet après huit jours, il pourra être fait appel à un huissier pour l'établissement de l'état des lieux.

- **ATTENTION !** La réalisation de l'état des lieux est un moment crucial. Vous devez être extrêmement vigilant. En cas de désaccord avec le bailleur (ou son représentant) sur l'état de l'appartement dans lequel vous allez emménager, n'hésitez pas émettre des réserves sur le document et relisez-le attentivement.

↳ **Un pré-état des lieux pour limiter les frais.** Certains bailleurs HLM pratique une technique, nommée « visite conseil ou pré-état des lieux », qui consiste à se rencontrer quelques jours avant la date de la réalisation de l'état des lieux de sortie définitif afin de lister les petites réparations qui sont à la charge du locataire (rebouchage de trous dans les murs, nettoyage de la moquette, lessivage des portes). Vous pouvez ainsi remédier, à moindre frais, à de petits défauts, allégeant d'autant la facture finale qui sera présentée.

↳ **Dans un contexte conflictuel, les frais de l'état des lieux réalisé par un huissier sont partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire.**

4- LA TRANSMISSION DU BAIL

Il peut arriver qu'il soit nécessaire de transmettre le contrat de location d'un logement à un autre titulaire.

Cela est-il possible et à quelles conditions ?

La cession, la sous-location et le transfert de bail.

- **La cession de bail**

La cession de bail est en principe interdite, sauf si le locataire a obtenu l'autorisation du bailleur.

- **La sous-location du bail**

La sous-location du bail est interdite. Tout locataire qui ne respectera pas cette règle encourt la résiliation de son bail, son expulsion et éventuellement le paiement d'une amende de 9000 euros.

Il existe cependant une exception pour laquelle le locataire peut sous-louer une partie de son appartement, lorsqu'il souhaite en faire bénéficier une personne de plus de 60 ans, un adulte présentant un handicap ou une personne de moins de 30 ans. La durée du bail sous-loué est illimitée pour les personnes âgées de plus de 60 ans ou handicapées et limitée à 1 an, renouvelable, pour les personnes de moins de 30 ans.

Certaines démarches sont à effectuer avant de procéder à la sous-location d'une partie de son appartement :

- en informer l'organisme HLM par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- veiller à fixer un loyer calculé au prorata du loyer et des charges appliquées à votre appartement (ex : si vous payez un loyer de 500 euros pour un logement de 50 m², vous devrez sous-louer une chambre de 10 m² à 100 euros) ;
- informer éventuellement votre sous-locataire qu'il peut lui aussi bénéficier des aides au logement.

- **Le transfert de bail**

Le bail appartient au titulaire du contrat et en toutes circonstances aux deux époux et ce indifféremment du type de logement, du contrat de mariage, même si ce dernier a eu lieu avant le contrat de location.

Ainsi en cas de séparation, il appartiendra au juge d'attribuer le bail à l'un des deux époux.

4- LA TRANSMISSION DU BAIL

Dans le cas de décès ou d'abandon du domicile du locataire, le bail pourra être transmis au conjoint, aux descendants et ascendants, au concubin lié par un PACS ou non ou à toute personne à charge vivant avec le locataire titulaire du bail depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon du logement.

Dans le cas de logements à loyers conventionnés, il faudra en plus du logement, que la personne à qui est transmis le bail remplisse les conditions d'attribution (conditions de ressources, catégorie du ménage).

► L'échange de logements HLM

Si le locataire d'un logement HLM souhaite disposer d'un logement plus adapté à ses besoins, il devra en faire la demande à son bailleur, tout en justifiant d'une sur ou d'une sous-occupation de son logement actuel.

Dans le cas d'un échange entre deux logements appartenant au même bailleur et situés dans le même ensemble immobilier, le bailleur ne pourra pas refuser l'échange si cette opération permet à une famille d'au moins trois enfants de bénéficier d'un logement plus adapté en terme de surface.

Mais bien que ce soit une pratique juridiquement incontestable, les bailleurs sociaux s'interdisent de l'appliquer.

Chaque locataire doit prévenir le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au moins un mois à l'avance.

L'échange de logements a pour conséquence de substituer de plein droit chaque locataire à celui qu'il remplace sans être considéré comme nouvel entrant.

C'est la commission d'attribution de l'organisme qui prend la décision.

► Effets sur le bail

Chaque locataire se substitue automatiquement à celui qu'il remplace pour le reste de la durée du bail.

Chacun des locataires continue le bail de l'autre, aux mêmes conditions et clauses.

5- LES LOYERS ET CHARGES

Le loyer et les charges sont, sans conteste, les éléments les plus visibles mais aussi les plus sensibles du bail.

Ces deux éléments suscitent plusieurs interrogations : comment le loyer est-il fixé ? Comment est-il révisé au cours du bail ? Quelles sont les charges que vous devez payer ? Ou encore que peut faire le bailleur face à des impayés ?

► Comment est fixé le loyer à la conclusion du bail ?

Concernant le loyer d'un logement HLM, il faut faire une distinction entre les logements non conventionnés et les HLM conventionnés (c'est le cas le plus fréquent car 90 % des immeubles HLM sont conventionnés aujourd'hui).

• Logements non-conventionnés

Le loyer est fixé en fonction de la surface réelle du logement à laquelle on ajoute, en sus, des coefficients tenant compte de la situation du logement ou de son état d'entretien.

• Logements HLM conventionnés

Le loyer est fixé en fonction de la surface utile multipliée par le prix au m² précisé dans la convention.

Si la location comprend des annexes telles qu'un parking, le locataire peut y renoncer à condition que l'immeuble collectif soit construit au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et conditions d'octroi sont déterminées par décrets ; les loyers et charges correspondantes ne pourront pas alors lui être demandés.

↳ Si l'augmentation des ressources du locataire dépasse le plafond exigé à l'entrée du logement HLM (Voir chapitre 1), le locataire pourra se voir contraint de payer un supplément appelé « supplément de loyer solidarité ».

Ce supplément est obligatoire si les ressources dépassent de 20 % le plafond (art. 71 de loi portant Engagement National pour le Logement). Le supplément de loyer cumulé avec le montant du loyer hors charges ne peut dépasser 25 % des ressources du foyer.

► La révision du loyer

Le loyer peut faire l'objet d'une révision en cours de bail. Ces loyers sont strictement encadrés. Il s'agit de la conséquence directe des aides versées par l'Etat pour le développement du logement social. Il pourra être actualisé au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet de chaque année, sur la base des augmentations décidées par le conseil d'administration de l'organisme HLM. De plus, chaque année, le Ministère du Logement recommande, par arrêté, aux organismes HLM de ne pas dépasser un pourcentage maximum de hausse (0,90% en 2014).

5- LES LOYERS ET CHARGES

↳ Le paiement donne lieu à la délivrance d'une quittance qui devra préciser le montant payé pour le loyer et celui payé pour les charges. Cette quittance ne peut en aucun cas être facturée au locataire. Enfin, en cas de paiement partiel, le locataire devra se voir remettre un reçu par le bailleur.

► A titre d'exemple, au 1^{er} janvier 2015, le plafond de ressources déclenchant obligatoirement le supplément de loyer de solidarité

Composition du ménage	Zone géographique		
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	23 127 €	23 127 €	20 107 €
Couple, sauf jeune ménage	34 565 €	34 565 €	26 851 €
Couple ou personne seule avec 1 personne à charge, ou jeune ménage	45 311 €	41 550 €	32 291 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	54 098 €	49 769 €	38 982 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	64 365 €	58 917 €	45 858 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	72 429 €	66 300 €	51 682 €
Par personne supplémentaire	8 070 €	7 388 €	5 765 €

► Le paiement du loyer

Le paiement du loyer s'effectue à la date prévue au contrat -mensuellement- le paiement mensuel étant de droit. Le paiement s'effectue par tous moyens prévus au contrat ; le prélèvement automatique ne peut être imposé comme moyen de paiement.

↳ **Le paiement donne lieu à la délivrance d'une quittance qui devra préciser le montant payé pour le loyer et celui payé pour les charges. Cette quittance ne peut en aucun cas être facturée au locataire. Enfin, en cas de paiement partiel, le locataire devra se voir remettre un reçu par le bailleur.**

► Les charges locatives

• La liste des charges locatives

Les charges dont le locataire doit s'acquitter peuvent être classées en trois grandes catégories :

- en premier lieu, on trouve les charges liées au logement et à l'usage de l'immeuble. On trouve, dans cette catégorie, les consommations d'eau et d'électricité mais aussi toutes les dépenses engendrées par des équipements tels que le chauffage collectif ou l'ascenseur ;
- dans la deuxième catégorie, on trouve les dépenses d'entretien et les menues réparations des parties communes de l'immeuble.
- la troisième catégorie de charges correspond aux services dont le locataire bénéficie, tel que l'enlèvement des ordures ménagères, ou les infrastructures d'assainissement.

• Le paiement des charges locatives

Pour le paiement des charges, le bailleur peut demander au locataire le versement d'une provision tous les mois ou tous les trimestres. Il est aussi en droit de demander le paiement des charges échues une fois par an.

Cependant, chaque année une régularisation doit être établie afin d'ajuster les versements effectués par le locataire avec sa consommation réelle.

Le décompte des charges doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle et doit indiquer :

- les catégories de dépenses et les quantités consommées auxquelles correspondent les charges ;
- la manière dont sont réparties les charges entre les locataires dans les immeubles collectifs.

↳ **L'intégralité des charges qui peuvent être facturées au locataire font l'objet d'une liste limitative, publiée par décret, dont un exemplaire figure en annexe 1 de ce fascicule.**

↳ **Les pièces justificatives des charges doivent être tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois à compter de l'envoi du décompte (loi Alur 27 mars 2014).**

5- LES LOYERS ET CHARGES

► Que faire en cas d'impossibilité de payer le loyer et les charges ?

Dans le secteur locatif, l'impayé peut être constitué de deux manières :

- lorsque trois termes nets consécutifs restent totalement impayés (loyer y compris les charges, après déduction de l'aide au logement) ;
- ou, lorsque le locataire devient débiteur du bailleur d'une somme supérieure à deux fois le montant mensuel brut du loyer et des charges.

● **ATTENTION !** dans les deux cas, l'Aide personnalisée au logement (APL) risque d'être supprimée, en cas de mauvaise foi avérée du locataire. À noter, également, que dès le 1^{er} terme impayé, le locataire est considéré comme débiteur.

► Les recours du bailleur en cas d'impayés du loyer et des charges

Face aux impayés, le bailleur dispose de plusieurs recours possibles. La plus radicale de ces solutions est l'expulsion (voir chapitre 9).

Le bailleur dispose, toutefois, d'autres solutions moins extrêmes pour faire face aux impayés :

- si le contrat de location prévoit une caution, le bailleur doit toujours informer cette dernière dès le premier incident de paiement ;
- le bailleur peut aussi proposer au locataire un plan d'apurement, c'est-à-dire un accord amiable par écrit prévoyant la mise en place d'un échéancier pour permettre au locataire de rembourser sa dette ;
- le bailleur peut, en l'absence d'accord amiable, demander judiciairement l'ouverture d'une procédure de saisie de biens, ou d'une saisie sur salaire du locataire. Le bailleur peut aussi faire pratiquer une saisie conservatoire du montant de l'impayé sur le compte bancaire du locataire ;
- en cas de présence d'une clause résolutoire dans le bail, le bailleur peut aussi demander, par voie judiciaire, la mise en œuvre de cette clause afin d'obtenir l'expulsion du locataire. Cette mesure doit, toutefois, être précédée d'un commandement de payer adressé par huissier au locataire (voir chapitre 9).

► Les recours du locataire face aux impayés

Un locataire faisant face à des difficultés de paiement de son loyer et de ses charges, n'est pas dénué de tout recours ; plusieurs solutions s'offrent à lui :

- la première démarche à effectuer quand on se trouve en difficulté pour faire face à ses paiements de loyer et de charges, est de rechercher le plus tôt possible une solution amiable avec le bailleur, qui consiste souvent en l'adoption d'un plan d'apurement des dettes ; si le locataire ne dispose pas de ressources suffisantes pour faire face à ses obligations, il peut saisir le Fonds de Solidarité Logement (FSL), qui après étude du dossier, pourra éventuellement accorder une aide

financière qui sera directement versée au bailleur et déduite du montant de la dette. Cette aide est octroyée si le loyer est à nouveau payé ;

- en dernier recours, le locataire ne pouvant faire face à ses obligations pourra toujours saisir la Banque de France pour demander la mise en jeu de la procédure de surendettement des particuliers ;
- dans tous les cas, il est possible de se faire accompagner par une assistante sociale ou par un référent du Centre d'Action Sociale de sa commune.

6- LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Le contrat de location est un document qui fait naître des obligations aussi bien à la charge du locataire (payer le loyer et les charges, assurer l'entretien du logement et effectuer les menues réparations...) qu'à la charge du bailleur (louer un logement décent et en bon état, assurer un usage paisible du logement au locataire...).

► Les obligations du locataire

• Le locataire doit :

- payer le montant du loyer et des charges ;
- utiliser le logement suivant la destination prévue au contrat (usage d'habitation exclusive, ou usage d'habitation et professionnel) ;
- effectuer toutes les réparations locatives mises à sa charge par le décret n° 87-712 du 6 août 1987 (voir annexe 2) ;
- réaliser l'entretien courant du logement et de ses équipements (chauffage, installations sanitaires...) ;
- assurer le logement contre les risques locatifs ;
- réparer les dégradations qu'il a pu causer, sauf s'il prouve que ces dégradations sont dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure ;
- respecter ses voisins.

• Le locataire ne doit pas :

- transformer le logement sans un accord écrit du bailleur (à défaut d'accord, le bailleur pourra demander la remise en état du logement ou conserver à la fin du bail, à son bénéfice, la valorisation du logement due aux transformations, sans indemniser le locataire) ;
- céder le bail ou sous-louer le logement sans un accord écrit du bailleur ;
- s'opposer aux réparations urgentes ou aux travaux d'amélioration ou d'entretien du logement et des parties communes.

↳ Toutefois, si les travaux entrepris par le bailleur dépassent une durée de 21 jours, le locataire est en droit de demander une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

► Les obligations du bailleur

• Obligation de louer un logement décent

La première obligation du bailleur est de remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement qui ne présente aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants.

Le logement doit, en outre, comporter tous les éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

↳ **Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ainsi, aux termes de ce décret, un logement décent se caractérise par :**

- l'existence de protections contre les infiltrations d'eau ;
- le bon état des dispositifs de retenue des personnes (rambardes de balcons et escaliers) ;
- l'utilisation de matériaux de construction, de canalisation et de revêtements sans risques pour la santé du locataire (absence de plomb ou d'amiante) ;
- des réseaux de branchement d'électricité et de gaz conformes aux normes de sécurité réglementaires ;
- l'existence de dispositifs d'aération et de ventilation permettant le renouvellement de l'air ;
- l'existence d'une alimentation en eau potable à l'intérieur du logement et d'une installation d'évacuation des eaux usées ;
- l'existence d'une cuisine ou d'un coin cuisine et d'une installation sanitaire intérieure au logement ;
- l'existence d'un réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces, ainsi que le fonctionnement d'appareils ménagers ;
- l'existence d'au moins une pièce principale avec une surface minimale de 9m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2m20.

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, par lettre recommandée avec AR, la mise en conformité du logement.

Si les parties n'arrivent pas à un accord ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, le locataire pourra saisir la Commission Départementale de Conciliation, puis en cas d'échec de la concertation, le juge.

Ce dernier déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai de leur mise en exécution, ainsi qu'une éventuelle réduction du loyer.

Ces démarches ne remettent cependant pas en cause la validité du contrat de location.

6- LES OBLIGATIONS DES PARTIES

• Obligation de louer un logement en bon état

Le bailleur a l'obligation de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation.

Ainsi tous les équipements mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.

↳ En cas de remise d'un logement en mauvais état d'usage, le bailleur et le locataire peuvent convenir, par une clause expresse insérée au contrat de location, que le locataire procédera à des travaux de remise en état, en contrepartie de quoi il bénéficiera d'une réduction de loyer pendant une période déterminée. Cette clause devra en outre prévoir les modalités de remboursement en cas de départ anticipé du locataire.

• Obligation d'assurer un usage paisible du logement

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Il doit aussi le garantir contre les vices ou défauts du logement de nature à faire obstacle à une jouissance paisible de ce dernier par le locataire.

• Obligation d'entretien

Le bailleur a l'obligation d'entretenir le logement pour qu'il puisse rester conforme à l'usage normal de celui-ci, tel que prévu dans le bail. Ainsi le bailleur a l'obligation d'effectuer toutes les réparations autres que les réparations locatives incombant au locataire, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement.

En outre, le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du logement.

↳ En cas de non-respect de ses obligations par le bailleur, le locataire peut, après échec d'une tentative de résolution amiable du litige, saisir le tribunal d'instance d'une procédure d'injonction de faire.

En aucun cas le locataire ne peut prendre comme prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations pour cesser le paiement de tout ou partie de son loyer et de ses charges.

7- LES TRAVAUX

Face à la nécessité de louer un logement conforme aux normes de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort, le bailleur ou le locataire peuvent être amenés à effectuer des travaux au sein du logement.

Mais sous quelles conditions ?

► La nature des travaux

Il s'agit de travaux de mise aux normes d'habitation. Ils consistent à adapter le logement aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort.

Il peut ainsi s'agir, par exemple, de travaux concernant les installations du gaz, de l'électricité, de l'eau, du chauffage ou d'équipements sanitaires mais aussi de travaux portant sur la surface ou la hauteur des pièces, les ouvertures, etc.

► Les travaux effectués par le bailleur

Quand le bailleur effectue des travaux, il faut distinguer deux cas :

- Les travaux ne concernent qu'un seul logement : le bailleur doit alors notifier au locataire sa volonté d'entreprendre les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux qu'en saisissant le tribunal d'instance dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification et en invoquant un motif sérieux et légitime.
- Les travaux sont effectués dans plusieurs logements : dans ce cas aucune obligation de notification n'est imposée au bailleur et le locataire ne peut s'y opposer ; il doit supporter les désagréments nés de la réalisation des travaux.

↳ Si les travaux excèdent 21 jours, le montant du loyer peut être diminué en proportion du temps et de la partie du logement dont le locataire est privé, une clause du contrat stipulant le contraire serait réputée abusive. Si le locataire estime que les travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire, il peut s'y opposer en saisissant le tribunal d'instance. Le tribunal statuera en référé, c'est-à-dire en principe dans un délai de 15 jours, et pourra prononcer s'il y a lieu l'interdiction des travaux.

► Les travaux effectués par le locataire

Le locataire peut convenir avec le bailleur d'effectuer à sa place des travaux destinés à mettre le logement en conformité avec les normes minimales d'habitabilité.

Ces travaux ne doivent, en aucun cas, compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble.

Avant d'exécuter les travaux, le locataire doit notifier son intention au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

27

7- LES TRAVAUX

Le bailleur dispose alors d'un délai de deux mois pour :

- donner son accord ;
- ou notifier au locataire son intention d'effectuer les travaux lui-même ;
- ou saisir le tribunal s'il veut s'y opposer.

Si le bailleur n'a pas donné de réponse dans un délai de deux mois, le locataire peut effectuer les travaux sans son accord.

Il en est de même si le bailleur ayant saisi le juge dans les délais, le tribunal autorise tout de même le locataire à effectuer les travaux. Enfin, si le bailleur s'était engagé à effectuer les travaux lui-même et qu'il ne les a pas entrepris dans un délai d'un an, le locataire peut alors effectuer ces travaux en se passant de l'accord du bailleur. En fin de location, le locataire peut se faire indemniser pour les travaux qu'il a effectués. Cette indemnité n'est due que pour les aménagements conservant une valeur effective d'utilisation. Un abattement de 6 % est appliqué par année écoulée depuis leur exécution.

↳ **Si les travaux effectués par le locataire affectent le gros œuvre de l'immeuble, le bailleur peut exiger qu'ils s'effectuent sous le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord, ou par le juge.**

► Droit au relogement

En cas de gros travaux, le bailleur peut exercer son droit de reprise, s'il s'agit de travaux de démolition ou de travaux rendant le logement inhabitable. Pour exercer son droit de reprise, le bailleur doit tout de même être muni soit d'un permis de démolir, soit d'une autorisation administrative.

En outre il doit proposer au locataire une solution de relogement définitive ou provisoire :

- En cas de relogement définitif, le nouveau logement doit être en bon état d'habitabilité, correspondre aux besoins du locataire, remplir des conditions d'hygiène au moins équivalentes à l'ancien logement et être situé dans une certaine limite géographique.
- En cas de relogement provisoire, le locataire bénéficie d'un droit de réintégration dans un des logements ayant fait l'objet des travaux. À l'achèvement des travaux, le bailleur doit informer par lettre recommandée le locataire de son droit de réintégration. Le locataire dispose alors d'un délai d'un mois pour répondre.

Lorsque le bailleur propose au locataire un relogement provisoire, ce dernier peut, dans un délai d'un mois, refuser le logement proposé. Il appartiendra alors au locataire de saisir le juge pour que ce dernier nomme un expert qui se prononcera sur la conformité du nouveau logement aux normes de la loi.

↳ **Après réintégration, le nouveau loyer est fixé conformément à la législation HLM en vigueur.**

8- LES ORGANES DE CONCILIATION

Les rapports entre bailleur et locataire sont régis par le contrat de location. Mais celui-ci n'est pas à même de régler l'intégralité des litiges qui peuvent surgir entre le bailleur et le locataire. Pour régler ces litiges, la voie judiciaire reste toujours ouverte.

Cependant pour des raisons de coûts, de lois et d'efficacité, la voie amiable semble la plus opportune.

Pour ce faire, vous pouvez saisir plusieurs instances lorsque vous êtes face à une difficulté vous opposant à votre bailleur.

► La commission départementale de conciliation

Il existe une commission départementale de conciliation dans chaque département, au sein de la préfecture.

Composée paritairement de représentants des bailleurs et d'associations de locataires, elle a pour objectif de donner des avis et d'apporter des solutions aux litiges entre bailleurs et locataires.

La commission est compétente en matière de logement social pour les litiges suivants :

- charges et réparations locatives ;
- état des lieux, dépôt de garantie ;
- application des accords collectifs nationaux ou locaux ;
- pour toutes modalités de fonctionnement d'un immeuble ;
- sur les caractéristiques du logement décent ;
- plans de concertation locative.

La saisine de la commission est gratuite. Elle se fait par l'envoi, au secrétariat de la commission du département où est situé le logement, d'une lettre recommandée avec accusé de réception, en y mentionnant son nom, adresse et qualité, ainsi que les coordonnées du bailleur et l'objet du litige.

Après la saisine, la commission convoque les parties par lettre simple à une séance de conciliation, durant laquelle le locataire peut faire valoir sa réclamation en y joignant tous les documents permettant de l'étayer. Il est possible de se faire représenter à cette séance par la personne de son choix, par exemple un représentant de l'AFOC.

La commission, une fois saisie, va émettre un avis dans un délai de deux mois à partir de la saisine.

L'avis émis par la commission n'a pas de force juridique obligatoire. Si après intervention de la commission un désaccord subsiste (et bien que ce ne soit pas un préalable obligatoire, rappelons-le), le locataire ou le bailleur peut saisir le tribunal d'instance en lui transmettant l'avis de la commission.

8- LES ORGANES DE CONCILIATION

► Les associations de locataires

En cas de litige avec votre bailleur, vous pouvez aussi saisir une association de locataires comme l'association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC).

Les associations de locataires sont des interlocuteurs privilégiés des bailleurs, puisqu'elles peuvent conclure avec eux des accords collectifs de location, soit au niveau national, soit au niveau départemental.

Pour être reconnue comme interlocuteur par les propriétaires et gestionnaires, l'association doit être déclarée en préfecture et être affiliée à une association siégeant à la Commission Nationale de Concertation (CNC), ou représenter au moins 10 % des locataires de l'immeuble.

L'AFOC fait partie des 5 associations nationales de locataires représentatives au plan national (AFOC/CGL/CLCV/CNL/CSF).

À ce titre, elle est membre de la Commission Nationale de Concertation sur le Logement, instance consultative auprès du Ministère du Logement, regroupant paritamment les représentants des locataires mais aussi les représentants des bailleurs.

Pour l'information des locataires, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations dans un lieu de passage et dans chaque bâtiment.

► Les accords collectifs de location

Ces accords s'inscrivent dans le cadre des rapports entre bailleurs et locataires et portent essentiellement sur la question des loyers, des surloyers en HLM, l'entretien des logements et parties communes, les charges récupérables et le coût des réparations locatives (grille de vétusté).

Les accords sont conclus au plan national (au sein de la Commission Nationale de Concertation) ou au plan local entre les associations de locataires représentatives dans tout ou une partie d'un patrimoine.

Depuis la loi sur la solidarité et le développement urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU), de nouvelles instances de concertation ont été mises en place au niveau départemental et au niveau local dans les organismes HLM : le plan de concertation locative et le conseil de concertation locative.

Dans ces instances sont négociés tous les problèmes relatifs aux logements HLM : charges, loyers, travaux, etc.

Les modalités de ces accords ont évolué de manière significative avec la loi du 25 mars 2009 dite loi MOLLE.

• La représentativité des associations de locataires

La représentativité peut être mesurée dorénavant soit par l'affiliation à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, à la condition que l'association soit active dans le patrimoine du bailleur, soit par la représentativité aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance (au moins 50% des voix, donc des suffrages exprimés), soit enfin par la représentativité à travers le nombre d'adhérents (associations justifiant de 20% d'adhérents à l'échelle de l'accord).

• Les conditions du vote des locataires

Une fois l'accord négocié avec la ou les associations représentatives, l'accord doit être porté à la connaissance des locataires. Il leur est alors demandé de s'exprimer sur l'accord conclu au préalable.

La loi nouvelle précise que « ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50% des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur ».

Les accords conclus au sein de la Commission Nationale de Concertation font l'objet d'un avis publié au journal officiel. Ils peuvent être rendus obligatoires par décret ministériel.

Les accords peuvent avoir ou non une durée déterminée. Ils prévoient les modalités de leur dénonciation et de leur renouvellement.

D'autre part, il existe aussi une autre hypothèse à retenir, qui préexistait à la loi Molle du 25 mars 2009, à savoir la négociation d'un accord collectif directement avec les locataires, en l'absence d'accord signé avec les associations.

Il sera tenu compte dorénavant de la majorité des suffrages exprimés par les locataires, au lieu et place de la majorité des locataires inscrits.

9-

LA RÉSILIATION POUR IMPAYÉS DE LOYERS ET DE CHARGES

Les impayés de loyers et de charges peuvent conduire le bailleur à demander la résiliation du bail par la voie judiciaire. Celle-ci peut conduire à une sanction grave : l'expulsion.

Le bailleur peut, toutefois, conclure avec son locataire un protocole d'accord pour que ce dernier puisse rester dans les lieux et pour que le bailleur puisse recouvrer sa créance.

► L'expulsion

Face à des impayés de loyer et de charges, le bailleur peut demander la résolution du bail et l'expulsion du locataire et ce de deux manières :

- par saisine directe du tribunal d'instance ;
- par application d'une clause résolutoire figurant au contrat. Il s'agit d'une clause prévoyant la résiliation automatique du bail en cas d'impayés de loyer et des charges. L'application de cette clause entraîne tout de même la saisine du tribunal d'instance.

- **ATTENTION !** avant toute introduction d'une action en justice, la Commission départementale de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions (CCAPEX) dont vous dépendez sera saisie de votre dossier. Cette Commission aura pour but de trouver une solution favorable à votre situation et ce, dès le premier impayé. Elle peut vous éviter une procédure judiciaire et ainsi, une expulsion. Toutefois, si aucune solution n'était trouvée, ou si vous ne respectiez pas l'accord conclu, vous pourrez finalement faire l'objet d'une procédure judiciaire.

► La procédure en cas de saisine directe du juge

Avant la saisine du juge, le bailleur doit avoir adressé une mise en demeure de respecter ses obligations au locataire et, parallèlement, le signaler à la CCAPEX. Ce n'est qu'après, si le litige n'est pas réglé, qu'il pourra demander au juge la résiliation du bail.

Le juge appréciera alors souverainement les faits et pourra :

- prononcer un jugement d'expulsion s'il estime que la résiliation est justifiée ;
- octroyer au locataire des délais de paiement, ceux-ci pouvant aller jusqu'à deux ans. La procédure est suspendue pendant toute la durée du délai de paiement accordé par le juge.

► La procédure en cas d'application d'une clause résolutoire

Pour faire appliquer une clause résolutoire, le bailleur doit délivrer par huissier au locataire un commandement de payer dans lequel doivent figurer la clause résolutoire mais aussi la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Cette assignation doit également être notifiée par l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département (le préfet) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. Après un délai de deux mois, laissé au locataire pour payer ou pour saisir le FSL, le bailleur devra assigner par huissier le locataire à comparaître devant le juge.

Le juge a alors un nouveau délai de deux mois et pourra :

- soit fixer des délais de paiement ; dans ce cas la procédure est suspendue pendant toute la durée du délai ;
- soit prononcer un jugement d'expulsion si le locataire ne respecte pas les délais de paiement accordés.

Une fois le jugement d'expulsion prononcé, le locataire peut demander un délai d'exécution du jugement. Ce délai peut être accordé d'office par le juge qui prononce l'expulsion.

Le juge tiendra compte, lorsqu'il accordera ce délai, de la situation respective du locataire et du bailleur (âge, état de santé, situation familiale).

Si le locataire conteste la décision rendue, il dispose d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de la décision contestée pour faire appel du jugement.

Si le juge a statué en référé ce délai n'est plus que de 15 jours. Concernant l'exécution du jugement d'expulsion, celle-ci ne pourra pas intervenir dans une période comprise entre le 1^{er} novembre et le 31 mars sauf si :

- un relogement décent a été prévu pour le locataire ;
- le logement menace de tomber en ruine et fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- l'expulsion a été prononcée à l'encontre de personnes entrées dans le logement par voie de fait.

Pour obtenir l'expulsion effective du locataire, le bailleur doit lui délivrer, par acte d'huissier, un commandement de quitter les lieux. Le locataire dispose alors d'un délai de deux mois suivant ce commandement pour quitter les lieux. À défaut au terme du délai, le bailleur pourra demander à un huissier de procéder à l'expulsion.

Si le locataire résiste à l'expulsion, l'huissier pourra demander au préfet le concours de la force publique.

► **Protocole d'accord en cas de résiliation du bail pour impayés**

• **La définition du protocole**

Le protocole d'accord pour impayés de loyers est un dispositif qui vise à éviter l'expulsion des locataires de bonne foi. Il intervient après la décision judiciaire de résiliation du bail et est conclu entre le bailleur et le locataire.

9- LA RÉSILIATION POUR IMPAYÉS DE LOYERS ET DE CHARGES

Tout locataire de logement HLM, dont le bail a été résilié après décision judiciaire peut prétendre bénéficier de ce protocole d'accord.

La signature du protocole vaut titre d'occupation et ouvre droit à l'allocation personnalisée au logement (APL) pour les HLM conventionnées, ou pour les HLM non-conventionnées, à l'allocation de logement familiale (ALF) ou l'allocation de logement sociale (ALS).

• Les obligations réciproques du bailleur et du locataire

La signature du protocole entraîne des obligations réciproques du bailleur et du locataire. Le locataire s'engage donc à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et les charges fixées par la décision judiciaire de résiliation du bail et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative joint au protocole.

Le plan d'apurement doit être approuvé par la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDPAL) pour les HLM conventionnées et par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour les HLM non-conventionnées.

Le bailleur s'engage, sous réserve du respect de ses obligations par le locataire, à renoncer à la poursuite de la procédure d'expulsion et à consentir un nouveau bail dans un délai prévu par le protocole, ne pouvant excéder trois mois.

• La durée du protocole

Le protocole a une durée maximale de deux ans. En cas de nouvelle négociation du plan d'apurement, il peut être prolongé par avenant d'une durée maximale de trois ans. Ainsi, le protocole peut avoir une durée maximale de cinq ans.

• Le versement de l'aide

L'aide au logement sera versée suivant les cas par la CDPAL, la CAF, ou la MSA après approbation du plan d'apurement pour une durée maximale de six mois.

Le versement de l'aide s'effectuera en fonction de la situation financière du locataire et du plan d'apurement, soit en une seule fois si le montant de la dette est relativement faible, soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement et sous réserve de sa bonne exécution.

↳ **En cas de non-respect des engagements par le locataire, le bailleur doit informer la CDPAL, la CAF, ou la MSA, pour que ceux-ci suspendent les versements des aides. En outre, le bailleur retrouve son droit de faire exécuter le jugement prononçant la résiliation du bail. De plus, le versement des aides au logement sera aussi interrompu si, à l'expiration du délai de trois mois maximum fixé par le protocole, le bail n'est toujours pas signé.**

10- ANNEXE

► Annexe 1

DECRET

Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables

Version consolidée au 11 août 2015

Article 1 En savoir plus sur cet article...

- Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8

Le liste des charges récupérables prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe au présent décret. Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1^{er} janvier 2014.

Article 2 En savoir plus sur cet article...

- Modifié par Décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 - art. 1

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

c) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

d) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

35

10- ANNEXE

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

NOTA : *Le présent décret a été annulé par décision n° 47887 du Conseil d'Etat, en date du 1^{er} juillet 1988, en tant qu'il ne fait pas figurer dans la liste qui y est annexée des charges récupérables par les bailleurs du secteur social sur leurs locataires, les charges relatives aux dépenses du personnel chargé du nettoyage des parties communes et de l'enlèvement des déchets.*

Article 3 En savoir plus sur cet article...

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

NOTA : Le présent décret a été annulé par décision n° 47887 du Conseil d'Etat, en date du 1^{er} juillet 1988, en tant qu'il ne fait pas figurer dans la liste qui y est annexée des charges récupérables par les bailleurs du secteur social sur leurs locataires, les charges relatives aux dépenses du personnel chargé du nettoyage des parties communes et de l'enlèvement des déchets.

- **Annexes**

- Liste des charges récupérables.

Article Annexe En savoir plus sur cet article...

- Modifié par Décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 - art. 2

I - Ascenseurs et monte-charges.

1. Dépenses d'électricité ;
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

Visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
Examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
Nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
Dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
Tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

De la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
Des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
Des balais du moteur et fusibles.

II - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou des dits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique.

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

10- ANNEXE

a) Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
Purge des points de chauffage ;
Frais de contrôles de combustion ;
Entretien des épurateurs de fumée ;
Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
Conduite du chauffage ;
Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

Réparation de fuites sur raccords et joints ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
Rodage des sièges de clapets ;
Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

Réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
Dépannage ;
Contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
Réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
Contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide, eau chaude ;
Contrôle des groupes de sécurité ;
Rodage des sièges de clapets des robinets ;
Réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

**IV - Parties communes intérieures au bâtiment
ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation.**

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilés nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel)

**V - Espaces extérieurs au bâtiment
ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.**

(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et à l'huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

Les allées, aires de stationnement et abords ;

Les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes ;

Les aires de jeux ;

Les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

Entretien du matériel horticole ;

Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardin et des équipements de jeux et grillages.

10- ANNEXE

VI - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisance.
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel)

VII - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation.
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers ;

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - Impositions et redevances.

Droit de bail ;

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères ;
Taxe de balayage.

NOTA : Le présent décret a été annulé par décision n° 47887 du Conseil d'Etat, en date du 1^{er} juillet 1988, en tant qu'il ne fait pas figurer dans la liste qui y est annexée des charges récupérables par les bailleurs du secteur social sur leurs locataires, les charges relatives aux dépenses du personnel chargé du nettoyage des parties communes et de l'enlèvement des déchets.

► Annexe 2

DECRET

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

NOR: EQU8700032D

Version consolidée au 11 août 2015

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu.

Article 1 En savoir plus sur cet article...

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis En savoir plus sur cet article...

- Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1^{er} août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

• Annexes

- Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article Annexe En savoir plus sur cet article...

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

10- ANNEXE

a) Jardins privés :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Par le Premier ministre : JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice, ALBIN CHALANDON.

11- GLOSSAIRE

Aménagement d'un logement :

Consiste en une adaptation du logement au goût du locataire, à laquelle le bailleur ne peut s'opposer. Les travaux d'aménagements consistent, par exemple, en la pose de papier peint, ou peinture des murs et plafonds, ou en la pose de carrelage, moquette, etc.

Assurance locative :

Assurance souscrite par le locataire dans le but d'assurer le logement contre les risques locatifs (incendie, inondation, explosion, etc.).

Bail :

Le bail est un contrat de location d'un logement.

Caution :

La caution est une garantie par laquelle une personne tierce au contrat s'engage vis-à-vis du créancier (bailleur) à pallier les défaillances du débiteur (locataire).

Charges récupérables :

Charges dont le bailleur est en droit d'en demander le paiement au locataire.

Clause abusive :

Clause figurant dans un contrat entre un professionnel et un non-professionnel, créant au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif. Les clauses abusives sont réputées nulles et non écrites.

Clause illicite :

Clause interdite qui ne devrait pas figurer au contrat. Elle sera donc réputée non écrite et le juge amené à se prononcer sur une telle clause la déclarera nulle.

Clause résolutoire :

Clause entraînant la résiliation automatique du contrat dès lors que le locataire ne satisfera pas à l'une des quatre obligations fondamentales du locataire, à savoir le paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie et la souscription d'une assurance.

Commandement de payer :

Acte signifié au locataire par un huissier, lui enjoignant à régler sa dette vis-à-vis du bailleur. Le commandement de payer est une étape obligatoire avant la mise en œuvre d'une clause résolutoire.

Commandement de quitter les lieux :

Acte signifié au locataire par huissier, faisant suite à une décision d'expulsion et enjoignant le locataire à quitter les lieux dans les plus brefs délais.

Congé :

Acte par lequel le locataire ou le bailleur informe l'autre partie de sa volonté de mettre fin au contrat.

Dépôt de garantie :

Consiste en une somme, correspondant au plus à deux mois de loyer, versée par le locataire au bailleur, afin de garantir ses obligations locatives.

Destination des lieux :

Usage normal auquel le logement loué est destiné. Il peut s'agir, dans le cas d'un logement HLM, soit d'une destination d'habitation soit d'une destination d'habitation et professionnelle

Dettes locatives :

Correspond à l'ensemble des sommes que le locataire doit au bailleur (loyers, charges, réparation, etc.).

Expulsion :

Action faisant suite à une décision de justice enjoignant le locataire ou l'occupant sans titre à quitter les lieux.

Occupant sans titre :

Se dit d'une personne qui occupe un logement sans avoir de bail valable en cours.

Préavis :

Période devant obligatoirement s'écouler entre la notification du congé par le locataire ou le bailleur à l'autre partie et la fin du bail.

Quittance de loyer :

Acte écrit remis par le bailleur au locataire, dans lequel il reconnaît avoir reçu le paiement du loyer et des charges pour une période déterminée.

Réparations locatives :

Ensemble des réparations dont la liste est fixée par décret mises à la charge du locataire.

Saisie conservatoire :

Une saisie conservatoire est une possibilité offerte à un créancier de garantir sa dette en plaçant certains biens du débiteur sous la main de la justice.

12- INFORMATIONS PRATIQUES

AFOC ➔ www.afoc.net

Ce site présente l'Association Force Ouvrière des Consommateurs, association de défense des locataires représentative au plan national. Vous pouvez y trouver l'ensemble des actions menées par l'AFOC ainsi que les coordonnées de la permanence la plus proche de votre domicile.

Union Sociale pour l'Habitat ➔ www.union-hlm.org

Site d'information des organismes HLM comportant de nombreuses informations d'actualité

Agence Nationale pour l'information sur le logement ➔ www.anil.org

Vous trouverez, sur le site de l'ANIL, de nombreuses informations concernant le logement, ainsi que les coordonnées de votre agence départementale pour l'information sur le logement.

Service public ➔ www.service-public.fr

Ce site d'information pratique comporte un espace à destination des particuliers les informant sur leurs droits et démarches sur de très nombreux sujets.

Ministère du logement ➔ www.logement.gouv.fr

Vous y trouverez de nombreuses informations concernant vos droits et obligations.

Légifrance ➔ www.legifrance.gouv

Sur ce site vous aurez accès gratuitement à tous les textes de lois et réglementaires en vigueur, ainsi que la jurisprudence la plus récente.

Bon de commande

Organisme (s'il y a lieu) :

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Tél. : Fax : Mail :

Je commande (les tarifs ci-dessous s'entendent frais de port inclus) :

- Abonnement aux « Cahiers » (6 numéros) : 15 € (adhérent) 20 € (non-adhérent)
- Le Guide du consommateur : 9 €
- Le Guide du logement social : 7 €

Je joins un chèque de € à l'ordre de l'AFOC.

Signature :

13- TABLE DES MATIÈRES

● 1 - LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT SOCIAL

À qui s'adresser ?	p. 3
Les conditions d'accès	p. 3
Les formalités à remplir	p. 6
Vos recours en cas de rejet de votre demande	p. 8
Le recours amiable devant la Commission de médiation	p. 8
Le recours contentieux devant le tribunal administratif	p. 9

● 2 - LE CONTRAT DE LOCATION

La forme du contrat	p. 10
Les mentions obligatoires	p. 10
Les annexes au contrat	p. 11
Les clauses interdites	p. 12
Le dépôt de garantie	p. 13
La fin du contrat	p. 13
● Le congé	p. 13
● La résiliation du bail	p. 14
Aides « Loca-pass »	p. 14

● 3 - L'ÉTAT DES LIEUX

p. 16

● 4 - LA TRANSMISSION DU BAIL

La cession, la sous-location et le transfert de bail	p. 17
● La cession de bail	p. 17
● La sous-location de bail	p. 17
● Le transfert de bail	p. 17
L'échange de logements HLM	p. 18

● 5 - LES LOYERS ET CHARGES

Comment est fixé le loyer à la conclusion du bail ?	p. 19
● Logements non-conventionnés	p. 19
● Logements HLM conventionnés	p. 19
La révision du loyer	p. 19
Le paiement du loyer	p. 21
Les charges locatives	p. 21
● La liste des charges locatives	p. 21
Que faire en cas d'impossibilité de payer le loyer et les charges ?	p. 22
● Les recours du bailleur	p. 22
● Les recours du locataire	p. 22

13- TABLE DES MATIÈRES

● 6 - LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Les obligations du locataire	p. 24
• Le locataire doit	p. 24
• Le locataire ne doit pas	p. 24
Les obligations du bailleur	p. 24
• Obligation de louer un logement décent	p. 24
• Obligation de louer un logement en bon état	p. 26
• Obligation d'assurer un usage paisible du logement	p. 26
• Obligation d'entretien	p. 26

● 7 - LES TRAVAUX

La nature des travaux	p. 27
Les travaux effectués par le bailleur	p. 27
Les travaux effectués par le locataire	p. 27
Droit au relogement	p. 28

● 8 - LES ORGANES DE CONCILIATION

La commission départementale de conciliation	p. 29
Les associations de locataires	p. 30
Les accords collectifs de location	p. 30

● 9 - LA RÉSILIATION DU BAIL POUR IMPAYÉS

L'expulsion	p. 32
• La procédure en cas de saisine directe du juge	p. 32
• La procédure en cas d'application d'une clause résolutoire	p. 32
• Le protocole d'accord en cas de résiliation du bail pour impayés	p. 33
• La définition du protocole	p. 33
• Les obligations réciproques du bailleur et du locataire	p. 34
• La durée du protocole	p. 34
• Le versement de l'aide	p. 34

● 10 - ANNEXES

Liste des charges récupérables, fixée par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982	p. 35
Liste des réparations locatives, fixée par le décret n°87-712 du 26 août 1987	p. 41

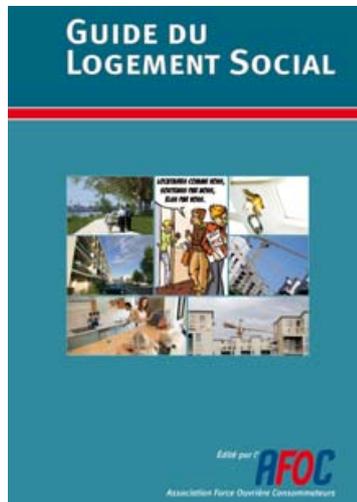
● 11 - GLOSSAIRE

p. 44

● 12 - INFOS PRATIQUES

p. 46

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



CONCLUSION

Nous espérons que le lecteur aura trouvé dans ce fascicule une aide concrète pour répondre à ses questions en matière de droit au logement.

Des pistes sont balisées et il appartient à chacun de les emprunter pour les faire valoir au regard des lois en vigueur et du code de la construction et de l'habitat (CCH).

Tous les professionnels ne sont pas de mauvaise foi, certains ignorent simplement leurs devoirs. Vous voilà armés pour leur en rappeler les fondements et les faire respecter sachant que souvent, un simple rappel à la loi suffit pour faire entendre raison aux plus récalcitrants d'entre eux.

Dans tous les cas de figures, les AFOC départementales et nos associations de locataires affiliées, présentes sur tout le territoire, ainsi que l'AFOC nationale, à Paris, sont là pour vous apporter toutes précisions utiles ou tous compléments d'informations qui vous seraient nécessaires.

N'hésitez pas à les contacter.

Association Force Ouvrière Consommateurs

141 Avenue du Maine - 75014 Paris

Tél 01 40 52 85 85 - Fax 01 40 52 85 86

Mail : afoc@afoc.net - www.afoc.net

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL

Édité par l'

AFOC

Association Force Ouvrière Consommateurs

Forte de son expérience au sein de la Commission Nationale de Concertation, des commissions départementales de conciliation, des conseils d'administration et conseils de concertation locative des organismes HLM, l'AFOC sait combien le logement n'est pas un bien de consommation comme les autres et qu'il représente un élément essentiel du cadre de vie de chacun.

Implantée dans plus de 80 départements et à travers 200 antennes locales, l'AFOC, association de défense des consommateurs et des locataires agréée et représentative au plan national, s'attache depuis de longues années à informer, conseiller, représenter et défendre les intérêts individuels et collectifs des locataires.

De la recherche d'un logement social au droit du locataire HLM, de la conciliation des parties en cas de litige au respect des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, ce guide a vocation à expliquer l'essentiel de ce qu'il faut savoir en matière de logement social.

Rédigé en termes simples, il s'adresse aux locataires et à tous ceux qui œuvrent au quotidien pour que les droits de chacun soient respectés. Il fournit informations et conseils pratiques sur les organismes auxquels s'adresser en cas de besoin.

Coordonnées de l'AFOC locale

ISBN 2-914113-13-7
Prix 7 €