



## Fiche pratique

# DROITS du locataire

### VOTRE CONTRAT DE LOCATION

Le bail ou le contrat de location doit être conforme à la législation sur les rapports locatifs (loi du 6 juillet 1989) et à la réglementation HLM (évolution et mode de calcul des loyers, durée indéterminée du contrat).

### NOUS VOUS CONSEILLONS DE BIEN LIRE VOTRE CONTRAT

**IL VOUS ENGAGE AUTANT QUE LE BAILLEUR !**



### LES CLAUSES ABUSIVES ET ILLEGALES

Conformément à l'article 4 de **La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 un contrat de location ne peut pas comporter de clause :**

- par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.
- qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre.
- qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée.
- qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contre partie équivalente, des prestations stipulées au contrat.
- qui autorise 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.

### L'ÉTAT DES LIEUX ENTRÉE et SORTIE

*C'est un formulaire qui décrit l'état du logement. L'état des lieux d'entrée et de sortie d'un logement est établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire. Il est gratuit*

#### **A l'entrée :**

Faites noter toutes les imperfections du logement, (**prendre des photos**) : nombre de trous de chevilles, tapisserie décollée, lino troué, fuite d'eau aux robinets, éléments manquants ou détériorés. On ne pourra pas vous les reprocher à votre départ.

#### **Le pré-état des lieux :**

Il évalue les réparations locatives qui doivent être faites ; cela vous donne le temps de les faire vous-même ce qui sera le plus souvent moins coûteux. La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie permet de savoir quelles sont les réparations qui peuvent être à votre charge.

#### **A la sortie :**

L'état des lieux de sortie décrit le logement au départ du locataire : celui-ci doit le rendre propre et les réparations locatives effectuées. Si des travaux vous sont facturés demander la grille de vétustés établie par l'organisme.

Avant de donner congé, faites un nettoyage complet du logement et reprenez toutes les dégradations qui ont pu arriver en cours de location, notamment si elles n'étaient pas mentionnées sur l'état des lieux d'entrée. Vous éviterez d'avoir à payer des sommes importantes.

Le congé doit être notifié par le locataire avec un préavis de 3 mois et 1 mois en zones tendues.

#### **Dans certains cas le préavis est ramené à 1 mois :**

- changement de logement tout en gardant le même bailleur.
- en cas de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- de plus de 60 ans et dans un état de santé qui justifie un changement de domicile ou s'il est au RMI (justificatifs)

## **Liste des réparations locatives Décret n° 87-712 du 26 août 1987**

### ***I. PARTIES EXTERIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF***

- a) Jardins privatifs : 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 INTERIEURES ET EXTERIEURES.***

- 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 INTERIEURES.***

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

### ***VI. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES 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.

## LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Le bailleur est tenu « d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement » d'intervenir en cas de vice caché, de désordres qui y feraient obstacle, d'entretenir les locaux et de faire toutes les réparations lui incombant.

## LES TRAVAUX D'ECONOMIE DE CHARGES

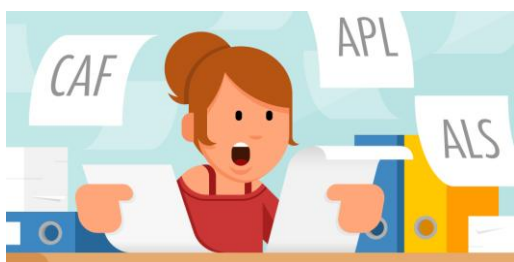
Sur certains travaux qu'ils réalisent, les bailleurs HLM paient une TVA à taux réduit à 5,5% au lieu de 19,6%. Cette différence de TVA constitue une enveloppe que les HLM se sont engagés à consacrer à la réalisation de travaux entraînant des économies de charges en faveur des locataires

Le bailleur ne peut s'opposer aux travaux entrepris par le locataire s'il n'y a pas transformations des locaux, mais le locataire, quant à lui, doit demander l'accord du bailleur en cas de transformation.

## LES REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant de son logement (nettoyage) d'assurer le bon fonctionnement des équipements et de faire toutes les réparations locatives définies par un décret du 26 août 1987.

Si les dégradations ont lieu par cas de force majeure, par le fait du bailleur (canalisation principale d'eau rompue ....) par malfaçon ou vice de construction (infiltration reconnue) ou d'une responsabilité collective, les réparations sont à la charge du bailleur.



## L'ATTESTATION D'ASSURANCE

Cette assurance pour les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux,...) est obligatoire. L'attestation exigée à votre entrée dans les lieux et peut vous être réclamée par l'organisme HLM chaque année.

**A défaut, votre bail peut être résilié.**

**Vive le logement social**

J'❤ mon HLM,  
le service public !

**Pour le Droit au logement** 

## **Le fonds de solidarité pour le logement ( F.S.L. ) c'est quoi ?**

Dans chaque département un fonds de solidarité est créé. Le maintien des fournitures d'eau, EDF, téléphone en cas de factures impayées doit être garanti jusqu'à la mise en place d'une aide financière.

L'accompagnement social individuel ou collectif à l'installation comme au maintien dans le logement.

- A l'entrée dans le logement : le dépôt de garantie, déménagement, assurance locative, ouverture de compteur, cautionnement du paiement du loyer et des charges.
- En cours de location en cas d'impayés.



*Un problème surtout ne restez pas isolé ! : si vous vous trouvez en situation de précarité, ou vous rencontrez des difficultés particulières. Prenez contact avec les services sociaux de votre commune ou contactez un représentant de l'association des locataires ou l'INDECOSA CGT*

## PERMANENCES INDECOSA-CGT 95

### **INDECOSA-CGT ARGENTEUIL** : 01 34 10 55 11

Union locale CGT 82 bd du Général Leclerc 95100 Argenteuil

Daniel HOMMEAU ☎ 07 71 12 77 77

E-mail : [indecosaargenteuil@laposte.net](mailto:indecosaargenteuil@laposte.net) **Permanence sur rendez-vous**

### **INDECOSA-CGT BEZONS** : 09.62.18.32.01

6 rue Parmentier 95870 BEZONS ☎ 06 63 33 73 62

### **INDECOSA-CGT CERGY** : 01 30 32 60 22

Union Départementale Maison des syndicats 26 rue Francis Combe 95000 Cergy

**Permanence tous les lundis de 9h à 13h et sur rendez-vous**

Patrice MOREAU ☎ 07.85.31.84.81

Martine SAUQUET ☎ 07.85.31.84.35

Courriel : [indecosa.cgt437@orange.fr](mailto:indecosa.cgt437@orange.fr)

Courriel : [martine.indecosa95@gmail.com](mailto:martine.indecosa95@gmail.com)

### **INDECOSA-CGT DU PARISIS** :

1 rue d'Ermont 95130 Franconville Courriel : [ul-cgt-montigny@wanadoo.fr](mailto:ul-cgt-montigny@wanadoo.fr)

**Permanence sur rendez-vous les mardis matin de 10h à 12h**

André MARIN CARRILLO ☎ 06 06 79 54 14 Courriel : [indecosa.parisis.95@gmail.com](mailto:indecosa.parisis.95@gmail.com)

### **INDECOSA-CGT PERSAN** : 09 54 01 00 04

Le Village B.P. 10043 Rue Ambroise Croizat 95340 Persan **Permanence sur rendez-vous**

Daniel SURCIN Courriel : [indecosacgtpersan@yahoo.com](mailto:indecosacgtpersan@yahoo.com) ☎ 06.52.24.05.77

### **INDECOSA-CGT SARCELLES** : 01 39 90 77 17

47/51 Avenue de la Division Leclerc 95200 Sarcelles ☎ 01.39.90.77.17

**Permanence tous les 3<sup>ème</sup> mercredis de 14h00 à 18h00**

BIZEUL Jean-Luc Courriel : [jl.bizeul.indecosacgt@outlook.fr](mailto:jl.bizeul.indecosacgt@outlook.fr)

*Pour rester informé sur le logement, la santé, la consommation...*

**Rejoignez-nous sur :**

Site internet : <https://indecosa.fr/>

facebook : <https://www.facebook.com/Indecosa-Cgt95>