

GUIDE

DU

LOCATAIRE

Ce document présente des extraits du Guide du Locataire
(22 pages - A4 - avec rabats pour insérer des documents).
Pour le commander, adressez un mail à Céline Chertemps :
(celine.chertemps@fapil.net)

Tarifs adhérents : 2,30 € / exemplaire + frais d'envoi
(environ 18 € pour 50 ex).

Tarifs non adhérents : 3,50 € / exemplaire.



SOMMAIRE

J'arrive dans le logement

- 4 • **À L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT**
 - Je signe mon contrat de location
- 6 • J'ai un garant et je paie mon dépôt de garantie
 - Je prends une assurance habitation
- 7 • **L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT ET L'ÉTAT DES LIEUX**
 - L'état des lieux
 - J'ouvre mes compteurs (eau, électricité, gaz, etc.)

J'habite mon logement

- 8 • **MON LOYER ET MES CHARGES**
 - Mon loyer
- 9 • Mes charges
- 10 • **L'AMÉNAGEMENT DE MON LOGEMENT**
 - **L'ENTRETIEN DE MON LOGEMENT**
 - L'entretien et les réparations
 - Les déchets
- 13 • L'eau
 - Les contrats d'entretien
- 14 • Problèmes techniques : avoir les bons réflexes et vivre en sécurité
- 17 • **MES RELATIONS AVEC MON BAILLEUR, MES VOISINS, ETC**
 - Ma situation familiale change
 - Bien vivre ensemble

Je quitte mon logement

- 19 • **LA LETTRE DE CONGÉ ET LE DÉLAI DE PRÉAVIS**
 - **MON ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE**

J'arrive dans le logement



À L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT

JE SIGNE MON CONTRAT DE LOCATION

Pour rentrer dans mon logement, je signe un contrat de location (bail*). C'est un document écrit que je signe avec l'association* et qui rappelle les droits et devoirs du locataire (moi) et du propriétaire. En le signant, je m'engage à respecter ce qui est écrit. Je dois toujours bien le lire avant.



Le contrat de location doit être écrit. Il doit notamment préciser :

- ☑ le nom de mon propriétaire et de son mandataire (c'est-à-dire l'association*)
- ☑ la date à laquelle je deviens locataire
- ☑ l'adresse du logement et sa surface
- ☑ la description des « parties communes * de l'immeuble » que je peux utiliser : ascenseur, boîtes aux lettres, jardin, etc.
- ☑ le montant de mon loyer et tout ce qui le concerne (à quel moment je dois le payer, s'il peut être augmenté, etc.)
- ☑ le montant du loyer du locataire précédent



Le contrat de location indique aussi la durée du bail* : il est de 3 ans dans la plupart des cas.

Cela m'est bien indiqué par l'association*. Le contrat est automatiquement renouvelé sauf si mon propriétaire me demande de quitter le logement. Il ne peut le faire que sous les conditions suivantes :

- s'il souhaite vendre son logement
- s'il souhaite y faire habiter ses parents ou ses enfants
- s'il souhaite habiter son logement

Il ne peut le faire qu'à la date prévue de la fin de mon contrat et doit me prévenir au moins 6 mois à l'avance en m'envoyant une lettre avec accusé de réception.

Mon propriétaire a le droit de demander à un juge l'arrêt de mon contrat de location avant sa date de fin prévue si je ne remplis pas mes obligations. Par exemple si :

- je ne paie pas mon loyer et mes charges
- je n'ai pas d'assurance habitation
- je cause des troubles du voisinage

PARFOIS JE SIGNE UN CONTRAT DE SOUS LOCATION AVEC MON ASSOCIATION. MES DROITS ET DEVOIRS Y SONT AUSSI PRÉCISÉS.

SI J'AI DES QUESTIONS, JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE OU L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL*).



JE RETROUVE TOUTES CES INFORMATIONS SUR L'ESPACE LOCATAIRE DU SITE DE LA FAPIL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES. WWW.FAPIL-RHONEALPES.ORG

LA DURÉE DU BAIL PEUT PARFOIS ÊTRE DE 6 ANS, SI LE LOGEMENT APPARTIENT À UNE PERSONNE MORALE (ENTREPRISE, SOCIÉTÉ, PAR EXEMPLE).



SI JE REÇOIS UN COURRIER D'HUISSIER, C'EST QU'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION DÉBUTE : JE CONTACTE EN URGENCE MON GESTIONNAIRE.

J'AI UN GARANT ET JE PAIE MON DÉPÔT DE GARANTIE



SI JE NE CONNAIS PERSONNE QUI
PUISSE ÊTRE MON GARANT,
J'EN PARLE À MON GESTIONNAIRE,
OU À UN-E ASSISTANT-E SOCIAL-E,
DES AIDES EXISTENT.



Mon association* a le droit de me demander d'avoir un garant (ou un « cautionnaire »).

Un garant est une personne qui s'engage à payer le loyer à ma place si un jour je ne peux plus le faire.



Mon association peut aussi me demander de régler un dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie est une somme d'argent à régler le jour de la signature du contrat de location, en plus de mon premier mois de loyer. Cette somme est souvent égale au montant de mon loyer sans les charges.

Cet argent peut servir au propriétaire à faire des réparations si j'ai abimé mon logement. MAIS cet argent me sera totalement rendu si je rends mon logement dans le même état qu'à mon arrivée et si je n'ai pas de dette envers mon propriétaire.

JE PRENDS UNE ASSURANCE HABITATION



Le jour de la signature du contrat de location je dois remettre à mon gestionnaire une attestation d'assurance habitation.

Cette assurance sert en cas de dégâts des eaux, d'incendie, de vol, etc... Pour faire mon contrat je contacte l'assurance de mon choix et je dois lui transmettre :

- l'adresse du nouveau logement
- le nombre de pièces
- la surface du logement
- l'étage
- la somme de ce que je possède

ATTENTION : si je ne suis plus assuré c'est un motif d'expulsion. En cas de dégâts je contacte IMMÉDIATEMENT mon assurance. Les clés de mon logement ne me seront pas remises sans cette attestation. Je dois aussi penser à renouveler mon assurance habitation tous les ans.

J'habite mon logement



MON LOYER ET MES CHARGES

MON LOYER



Je dois payer mon loyer tous les mois.

Si je ne le fais pas, il peut y avoir des conséquences très graves :

■ mon propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion

■ mes aides au logement peuvent être supprimées

Je peux payer mon loyer :

- à terme échu : par exemple je paie mon loyer du mois de décembre, début janvier
- à terme à échoir (d'avance) : mon loyer de décembre doit être payé début décembre

Et avec le moyen de paiement de mon choix :

- en chèque ou espèces en me présentant à l'accueil de mon association*
- par virement bancaire : je demande à ma banque de le mettre en place en fournissant le RIB de mon association que je demande à mon gestionnaire
- par prélèvement bancaire : je remplis une autorisation de prélèvement avec mon gestionnaire et je joins mon RIB ou mon RIP

MES CHARGES



En plus de mon loyer, je paie chaque mois des charges locatives et d'énergies :

CHARGES LOCATIVES : ce sont les coûts d'entretien de l'immeuble partagés entre tous les locataires (entretien et réparation de l'ascenseur, nettoyage de la cage d'escalier, ...).

CHARGES D'ÉNERGIES : c'est ce que je dois payer si l'électricité, l'eau ou le gaz sont collectifs. Leur montant peut changer d'une année sur l'autre. Je reçois alors une régularisation des charges. Le calcul est fait en fonction de ma consommation exacte.



Il y a aussi la taxe d'habitation* qui est demandée par les impôts chaque année.

Je dois payer la somme qui m'est demandée, sauf si :

- je touche le RSA*
- j'ai plus de 60 ans (sous certaines conditions)
- je suis veuf ou veuve (sous certaines conditions)
- je touche l'allocation adulte handicapé (AAH)



SI JE RENCONTRE DES DIFFICULTÉS POUR PAYER MON LOYER JE CONTACTE IMMÉDIATEMENT MON GESTIONNAIRE.



JE DEMANDE À MON ASSOCIATION OU AU PROPRIÉTAIRE DE ME REMETTRE UNE QUITTANCE DE LOYER* TOUTS LES MOIS. ILS NE PEUVENT PAS REFUSER.

IL SE PEUT QUE J'AIE À PAYER LA TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES SOIT UNE FOIS PAR AN, SOIT TOUTS LES MOIS.

SI J'AI TROP PAYÉ DE CHARGES D'ÉNERGIES AU COURS DE L'ANNÉE, L'ASSOCIATION ME REMBOURSE LE « TROP PERÇU », MAIS SI JE N'AI PAS ASSEZ PAYÉ, JE DEVRAI PAYER LA DIFFÉRENCE.

DANS TOUTS LES CAS JE DOIS DONNER UN JUSTIFICATIF DE MA SITUATION AU TRÉSOR PUBLIC (LES IMPÔTS). EN CAS DE QUESTIONS, JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE.

L'AMÉNAGEMENT DE MON LOGEMENT



Je peux faire des petits travaux dans mon logement, mais je ne dois pas le transformer sans l'accord de mon propriétaire.

Par exemple casser un mur, percer des fenêtres, coller un revêtement de sol, ... Pour toute demande, je lui adresse un courrier avec accusé de réception. Sans accord écrit de sa part, il peut m'obliger, le jour de mon départ, à tout remettre exactement dans le même état qu'à mon arrivée et à mes frais.

L'ENTRETIEN DE MON LOGEMENT

L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS



Je suis responsable de mon logement, même si certaines réparations doivent être réalisées par mon propriétaire.

Si j'abîme mon logement, les réparations seront à ma charge, et il se peut que je ne récupère pas mon dépôt de garantie (voir p.6). L'entretien de mon appartement me permet d'éviter des réparations trop chères, de réduire mes consommations d'énergie et d'améliorer mon confort.

Je fais attention aux produits que j'utilise pour l'entretien des pièces de mon logement.

LES DÉCHETS



Je fais attention au tri de mes déchets et je contacte le service des encombrants de ma ville pour les gros objets qui ne rentrent pas dans les poubelles.

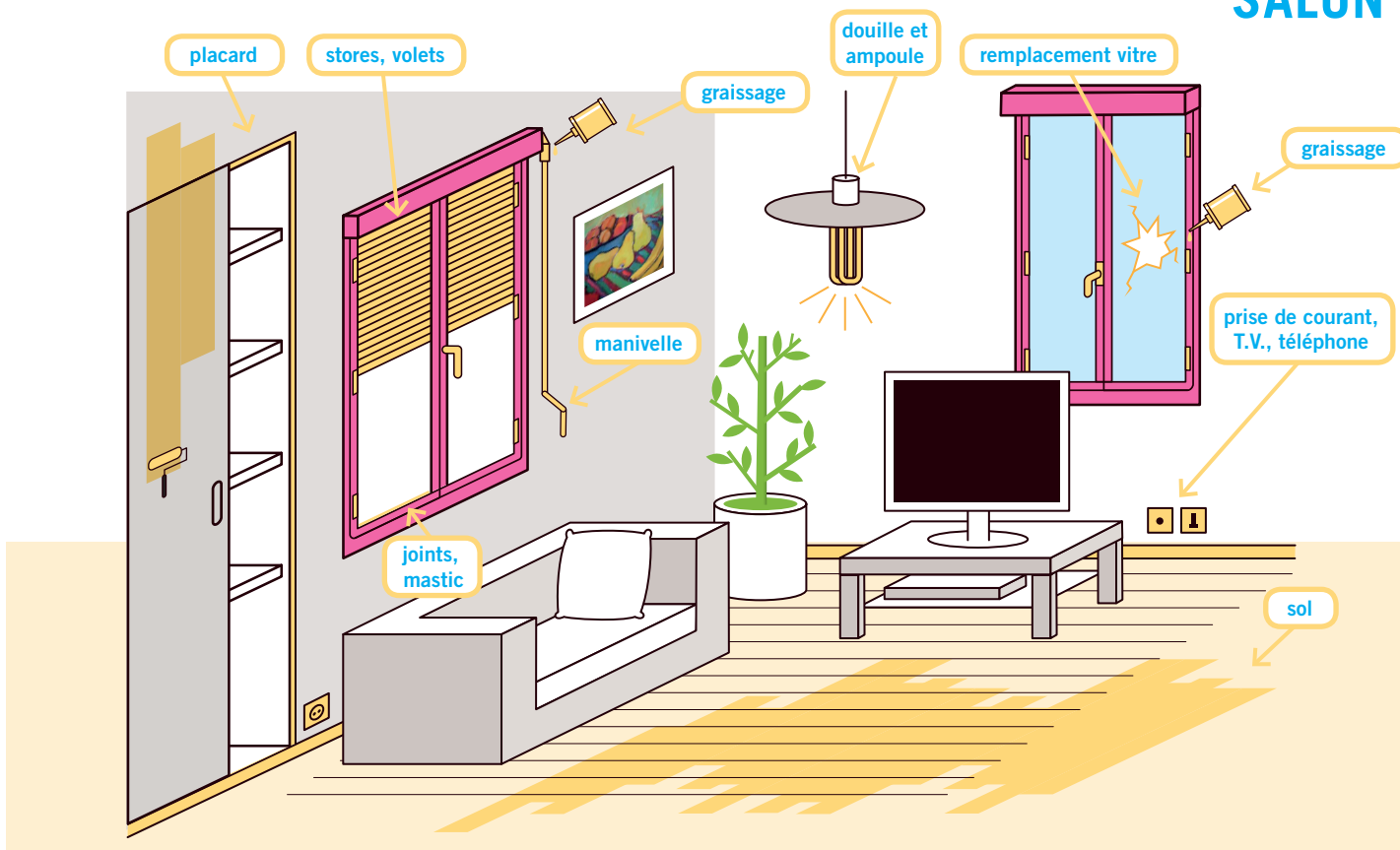
Si je vois des insectes nuisibles, j'utilise les produits appropriés et je contacte mon gestionnaire.

AVANT DE POSER UN NOUVEAU PAPIER PEINT: JE PENSE BIEN À DÉCOLLER L'ANCIEN ! ET JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE POUR ÊTRE CONSEILLÉ.



S'IL Y A DE PETITES RÉPARATIONS À FAIRE, JE PEUX DEMANDER CONSEIL À MON GESTIONNAIRE POUR LES FAIRE (EX: TROUS DANS LES MURS, PAPIER PEINT À CHANGER, ETC.).

SALON



LES COULEURS SUIVANTES INDIQUENT QUE LES RÉPARATIONS ET L'ENTRETIEN SONT À LA CHARGE DE :

CONTRAT D'ENTRETIEN SOUSCRIT PAR LE BAILLEUR OU LE LOCATAIRE

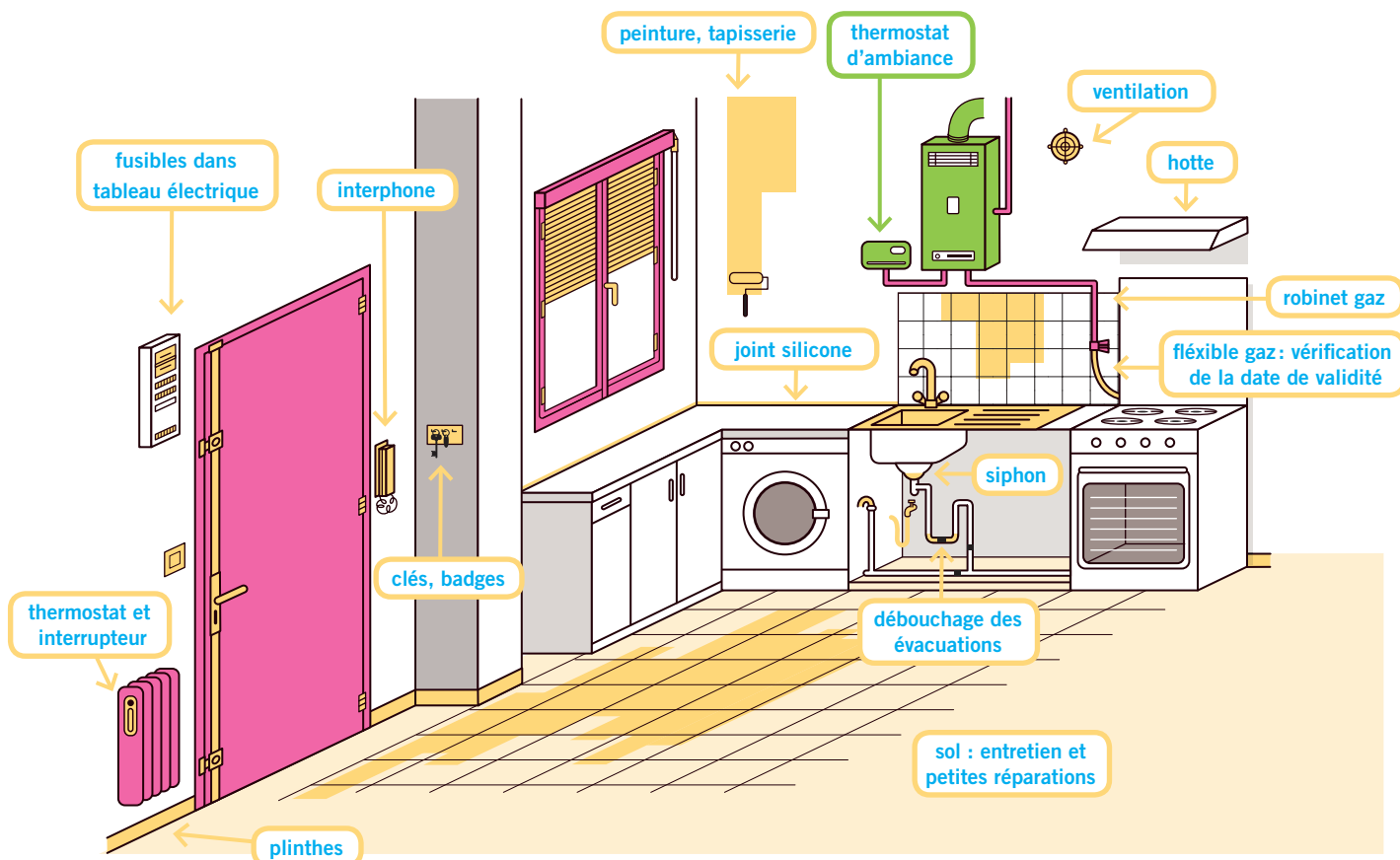


À MA CHARGE



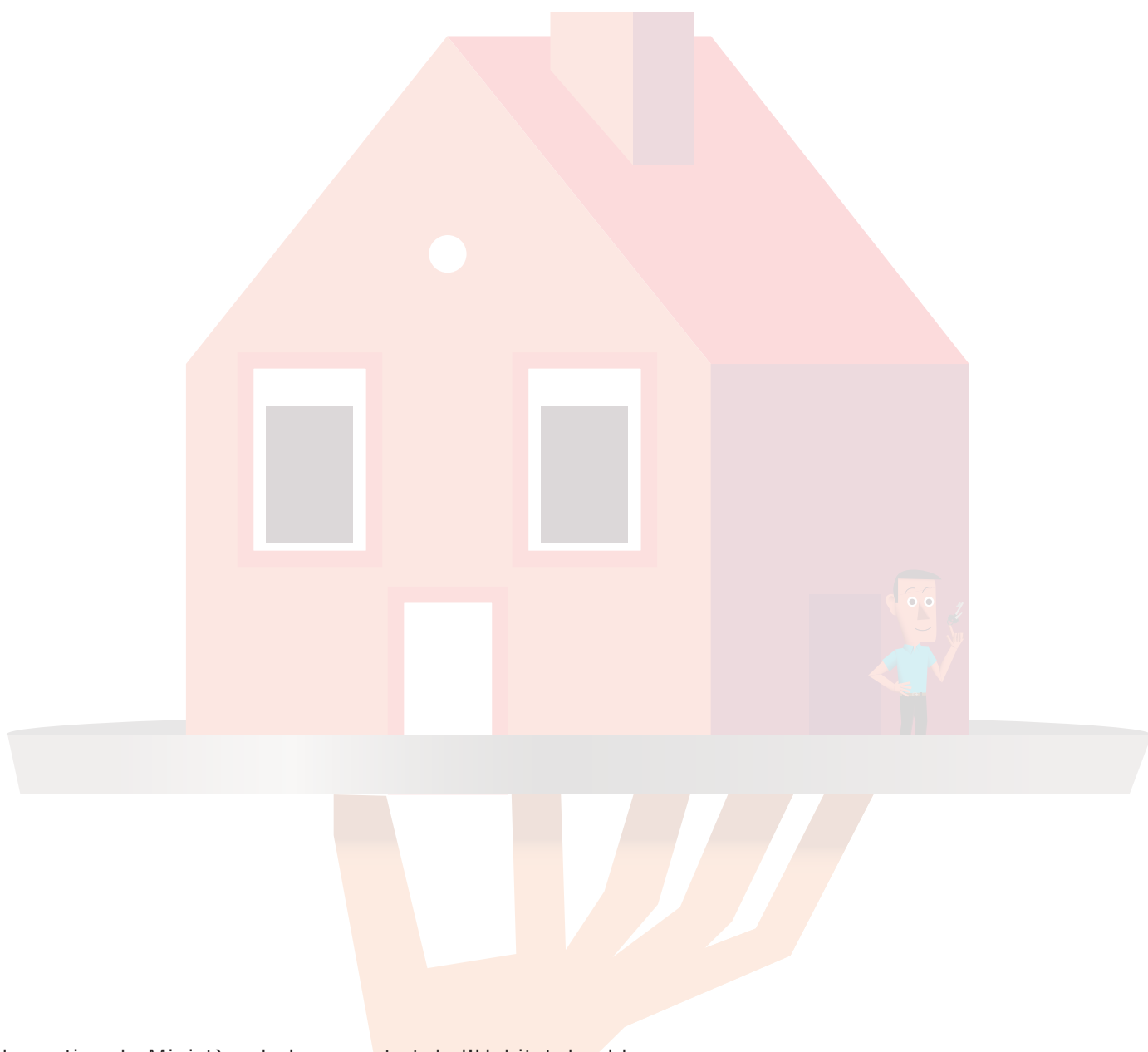
À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

CUISINE



Je quitte mon logement





Avec le soutien du Ministère du Logement et de l'Habitat durable ;
du Ministère des Affaires sociales et de la Santé ; de la Caisse de garantie
du logement locatif social ; de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) ;
de la Fondation Abbé Pierre.



6, avenue du Professeur André Lemierre

–

75020 Paris

contact@fapil.net

–

www.fapil.net