



**MINISTÈRE
DE LA JUSTICE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

DROITS & OBLIGATIONS





SOMMAIRE

Les obligations des locataires	3
Les obligations des propriétaires	6
La décence du logement	8
Le bail / contrat de location ?	12
Litiges : quelles solutions ?	15



LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Qu'il soit logé dans un logement social ou dans un logement privé (vide, meublé ou conventionné), le locataire doit respecter certaines obligations vis à vis de son bailleur.

Payer le loyer et les charges

Le loyer et les charges sont à payer à la date fixée dans le bail. Si le paiement n'est pas mensuel, le locataire peut en faire la demande au propriétaire.

Les charges correspondent aux dépenses faites par le bailleur, pour lesquelles il peut demander un remboursement au locataire.

Elles correspondent à trois grands types de dépenses :

- les frais entraînés par les services liés au logement (consommation d'eau ou d'énergie, éléments d'équipements comme l'ascenseur ou le chauffage collectif...),
- les dépenses d'entretien et les petites réparations des parties communes de l'immeuble,
- les taxes locatives qui correspondent à des services dont vous bénéficiez (enlèvement des ordures ménagères, assainissement...).

Respecter la destination du logement prévue par le bail

L'usage des locaux

L'usage du logement est fixé dans le contrat de location.

Un locataire ne peut pas par exemple, utiliser le logement comme local professionnel si le bail précise qu'il est uniquement à usage d'habitation.

La modification des lieux

Pour effectuer des modifications du logement ou de ses équipements, l'accord écrit du bailleur est nécessaire.

Si le locataire réalise des travaux dans le logement sans son accord, il pourra conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation.

Si ces transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement, le bailleur peut demander au locataire de remettre le logement dans son état initial avant son départ.

Répondre des dégradations



Le locataire est responsable des dégradations qui pourraient survenir dans le logement pendant la location, sauf s'il parvient à prouver qu'elles sont dues :

- ✓ à la force majeure,
- ✓ à une malfaçon,
- ✓ à une faute du propriétaire,
- ✓ à une faute d'une personne qui s'est introduite chez vous sans votre accord.

Permettre l'accès au logement pour des travaux

Le locataire ne peut pas refuser des travaux relatifs à :

- l'amélioration des parties communes ou d'autres logements du même immeuble, nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués,
- l'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans les locaux loués,
- la décence du logement et sa mise aux normes.

Le propriétaire doit informer le locataire de la nature et de la durée des travaux avant qu'ils ne commencent. Ils ne peuvent pas être réalisés un samedi, un dimanche ou un jour férié sans votre accord.

Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut demander une diminution du loyer au propriétaire. S'ils rendent le logement inhabitable, le locataire peut demander à mettre fin au bail.

Prendre en charge l'entretien courant du logement

Les petites réparations et l'entretien courant du logement ainsi que toutes les réparations rendues nécessaires par un usage anormal du logement sont à la charge du locataire.

Certaines réparations sont à la charge du bailleur, c'est le cas des réparations importantes, de celles liées au vieillissement du logement et de celles dues à un cas de force majeure.

Exemples :

Entretien des parties extérieures à usage privatif :

- ✓ entretien courant du jardin (tonte, taille, élagage)
- ✓ remplacement des arbustes
- ✓ enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
- ✓ dégorgement des conduits d'eau pluviale

Frais liés aux ouvertures (portes, fenêtres, vitrages, stores) :

- ✓ graissage
- ✓ remplacement des poignées de portes, des gonds, des joints et des mastics
- ✓ remplacement des vitres abîmées

Parties intérieures :

- ✓ maintien en état de propreté
- ✓ raccords de peinture, papier peint, revêtement de sol
- ✓ entretien courant des surfaces vitrées
- ✓ réparation des placards et de leur dispositif de fermeture

Installations de plomberie :

- ✓ débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance
- ✓ petites réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires de canalisations de gaz
- ✓ nettoyage des dépôts de calcaire
- ✓ remplacement des flexibles de douches

Électricité

- ✓ remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules

Autres équipements

- ✓ ramonage des conduits de fumée, gaz et ventilation
- ✓ entretien courant des appareils mentionnés dans le bail : machine à laver, réfrigérateur, sèche-linge, hotte aspirante, pompe à chaleur



Lors de la remise des clés, le locataire doit fournir au bailleur une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion...).

S'il n'est pas assuré, le bailleur peut :

- ✓ résilier le bail si une clause le prévoit,
- ✓ souscrire une assurance à la place du locataire et demander le remboursement des cotisations.



LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE / BAILLEUR

Lorsqu'un propriétaire loue son logement, il s'engage à remplir certaines obligations vis-à-vis du locataire. Ces obligations sont rappelées dans le bail.

Fournir un logement en bon état

Travaux et entretien

Le logement que le bailleur fournit au locataire doit répondre aux caractéristiques de la décence. Le logement doit être en bon état d'usage et les équipements mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état à l'entrée dans les lieux, le bailleur peut se mettre d'accord avec le locataire pour qu'il réalise les travaux nécessaires (à l'exception de ceux liés à la décence).

Cet accord devra être inscrit dans le bail et préciser :

- ✓ la nature des travaux,
- ✓ les conditions selon lesquelles le montant des travaux va être déduit du loyer,
- ✓ la durée pendant laquelle le loyer va être réduit,
- ✓ si le locataire quitte le logement avant la fin du bail, les conditions selon lesquelles les travaux vont lui être remboursés.

En cours de bail, le bailleur doit réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et au maintien en état du logement (hors réparations locatives).

Avant de commencer des travaux, le locataire doit être informé par une notification de travaux précisant la nature et les modalités d'exécution des travaux remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Exemples :

Réparations urgentes :

- ✓ panne de chauffe-eau
- ✓ soutènement d'une poutre qui menace de rompre

Travaux d'amélioration des parties communes :

- ✓ réfection de la cage d'escalier
- ✓ ravalement de façades

Travaux nécessaires au maintien en l'état du logement :

- ✓ réparation des volets défectueux
- ✓ réparation de la robinetterie défectueuse

Certains travaux normalement à la charge du locataire sont à celle du bailleur s'ils sont dus au vieillissement naturel du logement ou à un cas de force majeure (par exemple à la suite d'une tempête).

Assurer la tranquillité du locataire



La jouissance paisible du logement

Le propriétaire ne peut pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire pour vérifier son état d'entretien ou le faire visiter.

Il a l'obligation d'assurer l'occupation paisible du logement (nuisances sonores, isolation insuffisante...).

Le locataire doit veiller à ne pas causer de nuisances au sein du logement et à l'égard de ses voisins.

Si le bailleur est informé de troubles de voisinage causés par le locataire, il est important de réagir. Il doit envoyer au locataire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui demandant de cesser les troubles. Il est conseillé de joindre à cette demande les preuves de ces troubles (témoignages, pétition, procès-verbal). Si les troubles ne cessent pas, le propriétaire peut saisir le tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le bailleur ne peut pas être considéré comme responsable de ces troubles s'il a demandé au locataire de les faire cesser.

Aménagements du locataire

Le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements que le locataire souhaite réaliser dans le logement. Il peut peindre les murs ou poser des étagères par exemple.

Cependant, il ne peut pas opérer de travaux de transformation comme abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine sans l'autorisation du propriétaire.

Transmettre les quittances de loyer

Le locataire peut demander au bailleur de lui fournir une quittance de loyer qui détaille les sommes versées en distinguant

le montant du loyer du montant des charges. Elle est transmise gratuitement et peut être transmise par mail si le locataire donne son accord.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, le bailleur lui fournit un reçu pour la somme versée et établit une quittance lorsque la totalité du loyer est versée.



LA DÉCENCE DU LOGEMENT

Le bailleur doit fournir au locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement en bon état de fonctionnement disposant d'équipements offrant un confort minimal, qui ne met pas en danger la santé et la sécurité du locataire.

Les caractéristiques de la décence

Pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit :

- ✓ être doté d'une surface habitable minimum,
- ✓ être sécurisé pour ne pas porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire,
- ✓ être doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation,
- ✓ répondre à des critères de performance énergétique,
- ✓ ne pas être infesté d'espèces nuisibles ou parasites.

Surface du logement :

le logement doit disposer au minimum d'une pièce principale. Cette pièce principale doit avoir :

- soit une surface habitable d'au moins 9 m² et une hauteur d'au moins 2,20 m³
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³

Sécurité et santé des locataires :

- ✓ bon état du gros œuvre pour que le logement soit à l'abri des intempéries
- ✓ bon état des dispositifs de retenue des personnes (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, balcons)
- ✓ mise au norme des réseaux et branchements d'électricité et de gaz
- ✓ présence d'un mécanisme de ventilation
- ✓ présence de fenêtres offrant un éclairage naturel et permettant l'accès à l'air libre

Équipements et confort :

- ✓ dispositif permettant le chauffage du logement dans des conditions normales
- ✓ installation d'alimentation en eau potable
- ✓ évacuation des eaux usées (raccordement au réseau d'assainissement ou fosse septique individuelle)
- ✓ cuisine ou coin cuisine
- ✓ installation sanitaire (qui peut être limitée à un WC extérieur au logement s'il est facilement accessible et situé dans le même bâtiment pour les studios)
- ✓ installation électrique

La surface habitable correspond à la surface de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond.



Certains espaces ne sont pas compris dans la surface habitable : combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les conséquences de la non-décence sur les allocations logement

Si le logement est reconnu comme non-décent, l'Allocation logement (AL) peut être suspendue tant que le bailleur n'aura pas effectué de travaux de mises aux normes du logement aux caractéristiques de la décence.

Avant d'engager des démarches mettant en cause la décence du logement, le locataire peut réaliser une auto-évaluation pour savoir si son logement correspond aux caractéristiques de la décence.

Le locataire peut s'adresser à sa Caisse d'allocation familiale (CAF) ou de mutualité sociale agricole (MSA) pour lui demander d'effectuer une visite afin d'évaluer la décence ou non du logement.

Il est recommandé de transmettre à la CAF :

- ✓ soit une fiche d'auto-évaluation,
- ✓ soit une description des lieux et des signes de non-décence avec des photos à l'appui.

Plus les informations seront précises et détaillées, plus la CAF ou la MSA pourra évaluer le degré de gravité de la situation.

Si elles constatent que le logement n'est pas décent, elles peuvent suspendre le versement des allocations logement.

Dans ce cas, le locataire ne verse au bailleur que la part du loyer non couverte par l'allocation de logement.

Le droit à l'allocation logement est maintenu mais le versement au bailleur ne sera réalisé que lorsqu'il aura effectué des travaux pour mettre le logement aux normes. La CAF ou la CMSA conserve l'allocation logement pendant un délai maximal de 18 mois.

Si les travaux sont réalisés dans un délai de 18 mois et que les caractéristiques de la décence sont respectées, le montant de l'allocation logement retenu pendant cette période est versé au bailleur.

Si les travaux n'ont pas été réalisés, le montant de l'allocation est perdu.

Dans certains cas, après le délai de 18 mois, il est possible de demander le maintien et la conservation de l'allocation logement pour une nouvelle période de 6 mois maximum (renouvelable une fois) :

- ✓ pour permettre au bailleur de finir les travaux commencés,
- ✓ pour prendre en compte l'action en justice du locataire,
- ✓ pour prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement.

Les recours du locataire pour obtenir l'exécution des travaux

Demande de mise en conformité adressée au bailleur

Dans un premier temps, le locataire informe le bailleur de la nécessité de mettre le logement aux normes de la décence. Pour cela, il lui fait parvenir une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette démarche peut être effectuée par la CAF ou la MSA.

Si, deux mois après l'envoi de la demande de mise en conformité du logement aux

normes de la décence, le bailleur n'a pas donné de réponse ou refuse de réaliser les travaux, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) ou le tribunal judiciaire territorialement compétent.



Saisine de la Commission départementale de conciliation (CDC)

Le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation par voie électronique ou par lettre recommandée.

Le locataire et le bailleur sont alors convoqués. La commission tente de trouver un accord entre le locataire et le bailleur et elle émet un avis dans les deux mois suivant sa saisine.

Si cet avis ne permet pas de trouver un accord, le locataire peut saisir le tribunal judiciaire.

Il est conseillé de se munir d'un dossier complet comportant différentes formes de preuves notamment des photographies, un constat d'huissier, un contrôle de la décence effectué par la CAF par exemple.

Si le locataire n'est pas bénéficiaire des allocations logement, il peut demander à un autre organisme de visiter le logement pour constater le non-respect des normes de décence. Il peut notamment contacter le service hygiène de sa commune ou l'agence régionale de la santé.

Le locataire peut saisir le tribunal judiciaire:

- ✓ soit par déclaration au greffe
- ✓ soit par assignation : un huissier informe le bailleur qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui. C'est au locataire d'avancer les frais d'assignation.

Le locataire peut demander au juge de condamner le bailleur à exécuter les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence.

Il doit disposer d'éléments de preuve suffi-

-sants pour engager cette démarche (un constat de non-décence établi par la CAF ou la MSA par exemple).

Le juge peut demander une expertise judiciaire pour évaluer les causes de la non-décence du logement et les travaux à entreprendre pour y remédier.

Si le juge constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- ✓ obliger le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- ✓ imposer une réduction de loyer,
- ✓ fixer des dommages et intérêts.

Les travaux de mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence

Modalités d'exécution des travaux

Le bailleur informe le locataire de la nature et des modalités d'exécution des travaux par une notification de travaux remise en main propre ou par lettre recommandée. Les travaux ne peuvent pas être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire.

Le locataire doit permettre l'accès au logement pour la préparation et l'exécution des travaux. Si les travaux durent plus de 21 jours, il peut demander une diminution du loyer.

Aides financières à la réalisation des travaux

Pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement aux normes de la décence, le bailleur peut bénéficier d'aides financières.

Aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah)



Pour bénéficier des aides de l'Anah, le logement doit répondre à certaines conditions, notamment être construit depuis au moins quinze ans. Après les travaux, il devra faire l'objet d'une convention et être loué ou mis à disposition à titre de résidence principale à des personnes ayant des ressources limitées pendant au moins neuf ans.

L'aide peut prendre la forme d'une subvention qui peut couvrir jusqu'à :

- ✓ 25% du montant des travaux, dans la limite d'un plafond (750€ HT/m² pour 80m² au plus),
- ✓ ou 35% du montant des travaux (1 000€ HT/m² dans la limite de 80 000€ par logement) en cas de travaux lourds.

Éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt sans intérêt qui permet de financer notamment des travaux améliorant la performance énergétique du logement. Il est accordé sous certaines conditions (caractéristiques techniques des matériaux et équipements, nature des travaux, recours à une entreprise labellisée Reconnu garant de l'environnement...)

Aides fiscales

Les travaux à réaliser peuvent bénéficier, selon leur nature, de taux réduits de TVA à 5,5 % (pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et ceux qui leur sont liés) ou 10 % (pour les autres travaux d'amélioration).

Le bailleur peut bénéficier des certificats d'économie d'énergie pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie ou pour l'achat de matériaux ou équipements performants. Les CEE peuvent prendre différentes formes : prêt bonifié, subven-

-tion, prime, bon d'achat, diagnostic gratuit.

Aides des collectivités locales

Certaines collectivités locales peuvent proposer des aides financières pour réaliser les travaux.



LE BAIL / CONTRAT DE LOCATION ?

Le bail ou contrat de location est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire qui doit être signé à l'entrée dans le logement.

En précisant clairement les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations entre eux.

Un document écrit

Lorsqu'il s'agit de la résidence principale, un bail écrit, signé par le propriétaire et le locataire est obligatoire.

Il peut être établi directement entre eux ou par le biais d'un professionnel (par exemple : agent immobilier, huissier, notaire,...).

Les mentions du bail

Le bail doit être conforme au bail type prévu par la loi.

Certaines mentions sont obligatoires, par exemple :

- ✓ le nom et l'adresse du propriétaire et de son éventuel mandataire,
- ✓ la date de mise à disposition et la durée de la location,
- ✓ la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres),

- ✓ la surface habitable,
- ✓ la destination des lieux (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel) et l'énumération des parties communes,
- ✓ le montant et les termes de paiement du loyer et les conditions de sa révision éventuelle.

En plus des mentions obligatoires, il est possible de convenir de clauses facultatives entre le propriétaire et le locataire, mais elles ne doivent pas être contraires à la loi.

Par exemple, en cas de travaux, une hausse de loyer peut être appliquée mais le montant doit être fixé au préalable entre eux.

En revanche, le propriétaire ne peut pas avoir certaines exigences, comme par exemple :

- ✓ demander le versement, lors de l'entrée dans les lieux,
- ✓ de sommes d'argent en plus du dépôt de garantie, du mois de loyer payé d'avance et de la rémunération d'un professionnel s'il intervient dans la transaction,
- ✓ prévoir une clause qui met à la charge du locataire une pénalité en cas de retard de paiement de loyer.

Les documents obligatoirement joints au bail



Certains documents doivent obligatoirement être joints au bail :

- ✓ une notice d'information listant l'ensemble des droits et obligations du locataire et du bailleur, annexée au contrat lors de la signature,
- ✓ les documents de copropriété, en particulier, les extraits du règlement de copropriété, le cas échéant,
- ✓ l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit souscrire,
- ✓ un dossier de diagnostic technique comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, etc...
- ✓ l'état des lieux d'entrée.

Un bail non conforme

Si le bail n'est pas conforme au bail type, le locataire et le propriétaire peuvent exiger à tout moment sa mise en conformité.

S'il manque une information sur la mention de la surface habitable, sur le dernier loyer acquitté par le précédent locataire ou, dans les zones où s'applique l'encadrement au niveau des loyers, sur les loyers de référence, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de son entrée dans le logement pour exiger du bailleur qu'il ajoute ces informations au bail.

Si la surface habitable est inférieure de plus de 5% à celle mentionnée, le locataire peut demander au bailleur une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté.

À défaut d'accord, une procédure peut être engagée devant le tribunal judiciaire dans des délais et selon des modalités précises.

La durée du bail

La durée minimale du bail est de trois ans, si le propriétaire est un particulier. Elle est de six ans, s'il est une personne morale, par exemple une société.

Le bail de courte durée

Dans certaines circonstances, le bailleur peut proposer un bail d'une durée inférieure à trois ans. Pour cela, il doit :

- ✓ être un particulier,
- ✓ justifier du besoin de récupérer son logement, (des raisons professionnelles ou familiales, par exemple : départ à la retraite, retour de l'étranger, nécessité de loger un membre de la famille,...).

Dans ces cas particuliers, la fin du bail est encadrée, pour protéger le locataire. Le bail doit préciser les motifs conduisant à une durée réduite qui ne peut être inférieure à un an.

L'état des lieux

Il s'agit d'un document important qui décrit l'état du logement. Il doit être établi de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés (et au moment de leur restitution). Ils peuvent éventuellement recourir à un professionnel pour sa rédaction.

Dans ce cas, pour l'état des lieux d'entrée uniquement, une part des frais peut être à la charge du locataire. Cette prestation doit alors être facturée selon un plafond réglementaire. La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire.



Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut faire appel à un huissier de justice. La rémunération de l'huissier est alors partagée.

À l'entrée dans le logement, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux, dans un délai de dix jours.

Pour l'état des éléments de chauffage, ce complément peut intervenir pendant le premier mois de la période de chauffe.



LITIGES : QUELLES SOLUTIONS ?

En cas de conflit dans le cadre d'une location immobilière, il est recommandé de tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, il faut parfois tenter une conciliation, pour ensuite avoir le droit de saisir le juge. Les délais de saisine dépendent de la nature du litige.

Le dépôt de garantie

Quel que soit le litige qui oppose locataire et bailleur (ou représentant, notamment une agence immobilière), il est toujours préférable de trouver une solution amiable afin de conserver de bons rapports locatifs.

Démarche amiable

Si les parties ne parviennent pas à communiquer, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit relater les faits le plus précisément possible.

Il doit être accompagné des arguments et preuves étayant les propos (références juridiques, factures, photos etc...).

Ce courrier est une première étape préalable incontournable pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

Conciliation

Si le demandeur n'obtient pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile d'engager une procédure de conciliation :

- ✓ auprès de la commission départementale de conciliation dont dépend le logement,
- ✓ auprès d'un conciliateur de justice.

La commission départementale de conciliation aide propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige.

Selon le type de litige (état des lieux, décence, ...), il peut être obligatoire de la saisir avant de faire appel au juge. La commission intervient gratuitement. En revanche, le locataire et le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité n'ont pas accès à la commission de conciliation.

Elle intervient lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, que le bailleur soit un propriétaire privé ou un bailleur social.

Pour un logement privé, la commission départementale de conciliation est compétente pour les litiges individuels suivants :

- ✓ dépôt de garantie,
- ✓ état des lieux d'entrée ou de sortie,
- ✓ logement décent,
- ✓ ameublement (uniquement pour un logement meublé),
- ✓ réparations incombant au bailleur ou au locataire,
- ✓ charges locatives,
- ✓ congé donné par le bailleur ou le locataire,
- ✓ fixation du nouveau loyer (bail de sortie de la loi de 48),
- ✓ fixation du loyer lors de la mise ou remise en location,
- ✓ hausse d'un loyer sous-évalué (au renouvellement du bail),
- ✓ baisse d'un loyer sur-évalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail),
- ✓ complément de loyer.

Pour un logement social, elle est compétente pour les litiges individuels suivants :

- ✓ dépôt de garantie,
- ✓ état des lieux d'entrée ou de sortie,
- ✓ logement décent,
- ✓ réparations incombant au bailleur ou au locataire,
- ✓ charges locatives,
- ✓ congé donné par le locataire.

Recours au juge

Pour un litige concernant le dépôt de garantie, vous pouvez saisir le tribunal dont dépend le logement loué.

Le demandeur a 3 ans pour saisir le juge des contentieux de la protection à partir du jour où le dépôt de garantie aurait dû être versé.



Le loyer appliqué au nouveau locataire

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté. Toutefois, à Paris et dans les autres communes situées en zone tendue, cette augmentation est plafonnée.

En zone tendue, cas général, le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté sous réserve de respecter certaines limites:

- ✓ hausse limitée à l'Indice de référence des loyers, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents,
- ✓ ou hausse spécifique après certains travaux,
- ✓ ou hausse spécifique en cas de loyer sous-évalué.

Le locataire peut contester le loyer :

- ✓ en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (étape recommandée),
- ✓ puis, en cas d'échec, en saisissant la commission départementale de conciliation dont dépend le logement (procédure gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge),
- ✓ puis, en cas d'échec, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Le complément de loyer

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est recommandé d'engager en premier lieu obligatoire d'entreprendre une démarche amiable (courrier écrit). En cas d'échec, il est obliga-

-toire d'engager une conciliation dans un délai de 3 mois après la signature du bail, avant tout recours au juge.



Conciliation

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation avant de recourir au juge. La saisine de la commission doit intervenir dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

Devant la commission de conciliation, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la commission de conciliation parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la commission pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

Recours au juge

Si le désaccord persiste, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

La révision annuelle de loyer

Quel que soit le litige qui vous oppose à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à

son représentant, notamment une agence immobilière), il est toujours préférable de trouver une solution amiable afin de conserver de bons rapports locatifs.

Démarche amiable

Si vous ne parvenez pas à vous parler, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit relatant les faits le plus précisément possible.

Il doit être accompagné des arguments et preuves pour étayer votre propos (références juridiques, factures, photos etc...).

Ce courrier est une première étape préalable incontournable pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

Recours au juge

En cas de litige sur une révision annuelle de loyer, vous avez 1 an pour saisir le juge des contentieux de la protection à partir de la date de révision du loyer.

L'action en diminution de loyer au renouvellement de bail

Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base. La demande doit être faite au moins cinq mois avant le terme du bail.

Quatre mois avant le terme du bail, en cas d'absence de réponse ou de refus du propriétaire, le locataire doit saisir la commission de conciliation (procédure gratuite). À défaut de conciliation, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection avant le terme du bail.



Hausse d'un loyer sous-évalué (renouvellement de bail)

Si le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé.

Le locataire peut accepter ou refuser. En cas de désaccord persistant, plusieurs recours sont possibles. La procédure à respecter dépend de la localisation du logement.

En zone tendue, si le propriétaire estime que le loyer du logement loué vide est manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer plus élevé. Le propriétaire doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat de bail.

Pour accepter la proposition d'augmentation du propriétaire, le locataire doit lui faire parvenir son accord écrit au plus tard quatre mois avant la fin du bail.

Le locataire peut refuser l'augmentation proposée. Pour cela, il doit envoyer un courrier au propriétaire, au plus tard quatre mois avant la fin du bail.

Si le locataire refuse ou ne répond pas au plus tard quatre mois avant le terme du contrat, le propriétaire (ou le locataire) doit saisir la commission départementale de conciliation pour trouver un accord sur le prix (procédure gratuite).

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la commission départementale de conciliation, le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement doit être saisi avant le terme du bail.

L'état des lieux d'entrée ou de sortie

Démarche amiable

Si vous ne parvenez pas à vous parler, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit relatant les faits le plus précisément possible.

Il doit être accompagné des arguments et preuves pour étayer votre propos (références juridiques, factures, photos etc...).

Ce courrier est une première étape préalable incontournable pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

Conciliation

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile d'engager une procédure de conciliation :

- ✓ auprès de la commission départementale de conciliation dont dépend le logement,
- ✓ auprès d'un conciliateur de justice.

Recours au juge

Pour un litige concernant l'état des lieux d'entrée ou de sortie, vous pouvez saisir le tribunal dont dépend le logement loué.

Vous avez 3 ans pour saisir le juge des contentieux de la protection après l'apparition du litige.



CDAD
FINISTÈRE



CDAD
GRAND OUEST
22 29 35 44 56