



[www.cnrs.fr](http://www.cnrs.fr)

# LE GUIDE DU LOCATAIRE



ADIL 75 [www.adil75.org](http://www.adil75.org)

Mars 2010

*Vous êtes un agent du CNRS.*

*Vous souhaitez connaître vos droits en tant que locataire ou futur locataire. Ce guide est fait pour vous !*

*Eu égard à votre contrat de location, vous êtes soumis à un régime juridique qui détermine vos droits et obligations.*

*Ce guide comprend les différentes étapes de la vie du contrat de location, de la prise à bail à la restitution des lieux.*

*Il est ainsi divisé en deux parties, selon que votre propriétaire est un bailleur privé ou un bailleur social.*

## **SOMMAIRE**

<b>LA RECHERCHE DE LOGEMENT</b>	<b>P.3</b>
<b><u>I - LE BAILLEUR PERSONNE PRIVEE</u></b>	<b>P.5</b>
<b>LE LOGEMENT VIDE</b>	
■ <b>La loi du 6/07/89</b>	<b>P.6</b>
1 - l'établissement du contrat de location	P.6
2 - les rapports locataire/propriétaire	P.9
3 - la fin du contrat de location	P.12
■ <b>La loi du 1<sup>er</sup>/9/1948</b>	<b>P.15</b>
<b>LE LOGEMENT MEUBLE</b>	<b>P.17</b>
<b><u>II - LE BAILLEUR SOCIAL</u></b>	<b>P.18</b>
1 - L'attribution du logement	P.19
2 - Le contrat de location	P.21
3 - La fin du contrat de location	P.22
<b><u>III - LES AIDES AU LOGEMENT</u></b>	<b>P.23</b>
<b><u>IV - LE BAIL ET LE DROIT DE LA FAMILLE</u></b>	<b>P.25</b>
<b><u>V - ANNEXES</u></b>	<b>P.29</b>
■ <b>Le décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives</b>	P.30
■ <b>Le décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables</b>	P.31
■ <b>Le décret du 30 janvier 2002 relatif au logement décent</b>	P.34

# LA RECHERCHE DE LOGEMENT

Vous disposez de différents moyens pour rechercher un logement et ce en fonction de votre situation. Le CNRS en sa qualité d'établissement public de l'Etat n'est pas astreint à la participation financière du 1% logement. Le CNRS a toutefois conclu des conventions de réservation avec des organismes constructeurs de logements sociaux ou collecteurs de la participation à l'effort de construction.

De plus, il vous est possible de demander un logement social à la mairie de votre domicile, à la préfecture de département, auprès de votre ministère de tutelle ou de rechercher un logement dans le secteur privé en consultant des annonces sur internet ou dans des journaux spécialisés.

## ☐ **Les logements réservés au parc locatif du CNRS :**

Votre statut d'agent du CNRS vous donne la possibilité de déposer une demande auprès de l'assistante de service social de la délégation régionale dont vous dépendez. Ce dossier enregistré de manière anonyme est présenté à l'examen de la commission d'attribution compétente (Commission d'attribution des logements de région IDF et CORAS pour les délégations de province). Cette commission applique des critères sociaux d'attribution et effectue le classement des candidatures.

Vous devez respecter des plafonds de ressource fixés de manière réglementaire et des conditions d'occupation liés au logement (par exemple, pour un deux pièces, le nombre maximum de personne est de trois) afin de pouvoir prétendre à un logement réservé au CNRS.

## ☐ **Le parc locatif des fonctionnaires de l'Etat :**

L'accès au parc locatif des fonctionnaires de l'Etat est également ouvert aux agents du CNRS. Des dispositifs particuliers existent d'ailleurs pour les agents travaillant à Paris et en région parisienne. Pour en bénéficier, vous devez vous inscrire sur le site du ministère de l'éducation nationale : <http://logements.adc.education.fr>. Cette inscription vous permettra d'obtenir un numéro d'inscription qui vous donnera accès à la bourse au logement sur le site [www.fonction-publique.gouv.fr](http://www.fonction-publique.gouv.fr).

***Attention, ces accès sont limités et accessibles selon des dispositions réglementaires et particulières.***

## ☐ **L'action logement (ancien 1% logement) :**

Si votre conjoint travaille dans une entreprise de plus de 10 salariés, il lui est possible de solliciter un logement dans le cadre d'une réservation du 1% logement. Il lui suffit de se renseigner auprès de la direction des ressources humaines pour déposer un dossier auprès du collecteur 1% de son employeur.

## ☐ **Le logement HLM :**

Vous avez la possibilité de demander une Habitation à Loyer Modéré (HLM) auprès de votre mairie si vos ressources ne dépassent pas un certain plafond. Suite à votre inscription, la mairie vous délivrera un numéro d'inscription.

## □ Le parc privé :

Concernant le parc privé, vous pouvez vous adresser à une agence immobilière ou directement auprès d'un propriétaire. Votre dossier sera examiné en fonction de critères propres déterminés par le propriétaire. Si vous avez recours à une agence immobilière, des frais d'agence pourront vous être demandés.

**Attention, le montant de ces frais n'est pas réglementé, mais leur montant doit être affiché dans l'agence, ne versez aucune somme avant d'avoir signé un contrat de location.**

Si vous avez recours à des marchands de listes, la prudence est de mise. Ces derniers, à la différence des agences immobilières ne vous mettent pas directement en relation avec le propriétaire. En contrepartie du versement d'une somme d'argent (environ 150 euros), ils s'engagent à vous fournir une liste de logements correspondant à vos critères. Ces derniers doivent être très détaillés, car à défaut de logement proposé satisfaisant, vous pouvez demander la restitution de la somme versée. **Faites attention, dans le contexte actuel de pénurie de logement, les listes ne sont parfois pas toujours tenues à jour et ne correspondent pas à vos attentes.**

**Attention : il serait souhaitable de ne verser aucune somme avant de signer un contrat de location.**

# **I-Bailleur personne privée**

Vous êtes ou vous allez devenir locataire d'un bailleur privé : personne physique ou morale (une société telle une compagnie d'assurance ou société civile immobilière).

Il existe différents types de baux selon que vous occupez un logement loué vide ou meublé.

# LE LOGEMENT VIDE

Le contrat de location est en principe régi par la loi du 6 juillet 1989. Toutefois, il peut être soumis à un régime particulier relevant de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, si le logement est situé dans une zone géographique déterminée et a été construit avant cette date. Par ailleurs, le bail doit avoir été signé avant le 23 décembre 1986.

## ■ LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Dès lors que le logement loué à titre de résidence principale est non meublé, le bail est obligatoirement soumis à la loi du 6/07/1989. Il s'agit en effet d'une loi d'ordre public, à laquelle il n'est pas possible de déroger. Ainsi, elle intervient aux différents stades de la location : lors de l'établissement du contrat, dans le cadre des rapports propriétaire-locataire et à la fin du contrat de location.

### 1. ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE LOCATION :

Le propriétaire va proposer de signer un contrat de location, après avoir étudié toutes les candidatures et exigé les garanties qu'il estime nécessaires. Le contrat de location doit être examiné avec attention, car il va régir les rapports bailleur/locataire pendant toute la durée du bail. La surface du logement loué doit désormais être mentionné dans le contrat de location.

#### Le contenu du contrat de location :

##### □ **Durée :**

Si le bailleur est une personne physique, le contrat de location est d'une durée de trois ans. Cette durée est portée à six ans si le propriétaire est une personne morale (société). Il est possible qu'un propriétaire personne physique propose au locataire un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais au moins égale à un an.

Dans ce cas, il doit justifier d'une raison professionnelle ou familiale (départ à la retraite, reprise pour un enfant étudiant...) indiquée dans le bail. A défaut de précision, la durée de votre contrat sera ramenée par l'effet de la loi à trois ans.

### ☐ **Loyer :**

Le montant du loyer est libre. Il est défini par le bailleur. Si le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci interviendra à une date fixée par le bail ou à défaut à la date anniversaire du contrat de location.

### ☐ **Les charges :**

Le contrat prévoit obligatoirement des provisions pour charges. Celles-ci font l'objet d'une régularisation au moins annuelle par le bailleur. Il doit alors fournir un décompte par nature de charges, duquel peut résulter un trop perçu par le bailleur ou au contraire une dette locative.

### ☐ **Les mentions particulières :**

Il est possible de s'entendre avec son propriétaire pour effectuer des travaux en contrepartie d'une remise de loyer. **Attention**, la nature des travaux et le montant de la remise doivent être indiqués dans le contrat de location afin qu'aucune contestation ne puisse survenir ensuite.

Un tel accord ne s'applique qu'aux logements aux normes et ne peut donc concerner que des menus travaux et réparations.

## **Les éléments annexes au contrat de location :**

### ☐ **L'état des lieux d'entrée :**

Un état des lieux doit être annexé au contrat de location. Rempli convenablement, il permet d'éviter toutes contestations ultérieures sur l'état du logement. Il existe en effet une présomption de réception du logement en bon état lorsqu'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. Son établissement intervient à l'entrée et à la sortie des lieux. Ce document est établi entre le locataire et le bailleur ou son mandataire.

L'état des lieux est dans ce cas gratuit.

*Attention : un exemplaire de l'état des lieux signé par le bailleur doit vous être remis à la réception des clefs puis à leur remise au bailleur. Dans le cas contraire son contenu peut être altéré.*

Si aucun accord n'est trouvé avec le bailleur, l'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier qui interviendra à frais partagés.

### ☐ **Le dépôt de garantie :**

Le contrat peut prévoir un dépôt de garantie dont le montant est limité à une fois le montant du loyer hors charges (depuis le 9/02/08). Ce dépôt n'est pas révisable. **Attention**, aucun dépôt ne peut être demandé si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

**Le financement du dépôt de garantie par le loca pass : si votre conjoint ou concubin est salarié d'une entreprise de plus ou moins 10 salariés ou si vous êtes agent stagiaire et que vous avez moins de trente ans, vous pouvez bénéficier d'une avance remboursable pour financer le dépôt de garantie.**

*L'aide prend la forme d'un prêt d'une durée maximum de trente six mois sans intérêt avec un différé de trois mois. La mensualité est au minimum de 15 euros. Le prêt est automatiquement remboursable en cas de départ du locataire. Vous devez vous adresser à un des collecteurs 1% qui vous fera parvenir un dossier.*

**Le financement du dépôt de garantie par le crédit mutuel enseignement (CME) :** le CME verse directement au bailleur les fonds correspondant au dépôt de garantie dans la limite de 2500 euros. C'est un prêt à taux 0% remboursable par mensualités de 6 à 36 mois.

#### **□ La caution :**

Le bailleur peut demander qu'une personne se porte caution pour le locataire. La caution s'engage alors, pour une certaine durée, à payer à la place du locataire défaillant. Depuis le 27 mars 2009, le bailleur personne physique ne peut plus demander un cautionnement s'il a souscrit une assurance loyer impayé. Le bailleur personne moral ne peut plus demander un cautionnement sauf si ce dernier est apporté par l'action logement, le FSL ou par la caution locative CME.

Pour être valable l'acte de cautionnement doit remplir certaines conditions :

- Reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision
- Mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance que la caution a de son engagement
- Reproduction manuscrite de l'article 22-1 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 6/07/1989.

Le bailleur doit ensuite remettre à la caution un exemplaire du contrat de bail.

***Attention, le contrat de cautionnement se transmet aux propriétaires successifs.***

**La caution par le loca pass :** si votre logement est un logement conventionné (HLM ou conventionnement privé) et si votre conjoint ou concubin est salarié d'une entreprise privée (plus ou moins de 10 salariés) ou si vous êtes agent stagiaire et que vous avez moins de trente ans, vous pouvez bénéficier de la garantie loca-pass. Vous devez vous adresser à un collecteur 1% qui vous fera parvenir un dossier. Cette garantie couvre dix-huit mois de loyer et charges pendant une durée de trois ans.

**La caution locative MGEN :** la MGEN se porte caution pour vous, afin de sécuriser le bailleur. La cotisation est de 2% du montant du loyer et des charges. Elle couvre 18 mois de loyers et charges sur une période de 36 mois renouvelable une fois après réexamen du dossier. Le montant du loyer et des charges doit être inférieur à 1000€. Pour toute information : [www.mgen.fr](http://www.mgen.fr)

**Le prêt installation de la MGEN :** ce prêt sans intérêt, destiné aux agents mutualistes de moins de 36 ans à la date de signature de l'offre de prêt, permet de régler le montant du dépôt de garantie, vos frais d'agence, l'achat d'électroménager lors de la location d'une résidence principale. Ce prêt ne peut être accordé qu'une seule fois. Son montant varie de 800 à 2000 euros ; il est remboursable entre 12 et 24 mensualités constantes auprès de la CASDEN, la MGEN prend à sa charge l'assurance du prêt. Vous devez vous adresser auprès de votre section MGEN où vous remplirez un dossier.



Le prêt Starden Premium : de 1500 à 2000 € sur 36 mois à 0%, il permet de financer vos frais d'installation. Il est réservé aux personnels de la recherche publique :

- en 1<sup>ère</sup> année de titularisation
- aux non titulaires si la dernière échéance ne dépasse pas la date de fin de contrat.

Vous pouvez vous adresser à la délégation de la CASDEN de votre département.

La caution locative crédit mutuelle enseignant : le CME se porte caution en cas d'impayés de loyer jusqu'à hauteur de 18 mois de loyers et charges dans la limite de 16 000 euros pour une durée de 3 ans. La caution locative du CME est subordonnée à la souscription d'un eurocompte et à la domiciliation du salaire au CME.

### **□ Les diagnostics techniques :**

Lors de la signature du contrat ou de son renouvellement, le bailleur devra fournir un certain nombre de diagnostics techniques :

- Un état des risques naturels et technologiques à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité.
- A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique.
- Depuis le 12 août 2008, un diagnostic gaz dans les immeubles ayant plus de 15 ans.
- A cette même date, un constat des risques d'exposition au plomb concernant les parties privatives, dans les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

## **2. LES RAPPORTS LOCATAIRE/ PROPRIETAIRE :**

### **Droits et obligations du locataire :**

#### **□ Payer le loyer et les charges :**

Le locataire doit payer le loyer et les charges au terme convenu dans le contrat de location. Le contrat peut prévoir une révision annuelle du loyer.

***Attention, le bailleur ne peut pas imposer au locataire le prélèvement automatique.***

Les charges sont quant à elles réglées généralement par provision et doivent nécessairement donner lieu à une régularisation au moins annuelle. Le locataire doit alors exiger les justificatifs permettant de vérifier que les charges réclamées correspondent à des charges récupérables, dont la liste est fixée limitativement par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret du 19/12/2008 (voir annexe).

De plus, les provisions sont exigibles en contrepartie de services rendus. Elles ne peuvent pas concerner des équipements dont le locataire n'a pas l'utilité. Par exemple, si le garage n'est pas inclus dans le bail, le bailleur ne peut pas réclamer les charges correspondant à son entretien.

Le locataire peut également participer aux coûts des travaux en faveur de l'économie d'énergie. Lorsque le bailleur réalise des travaux dans les parties privatives ou les parties communes de l'immeuble une contribution pour le partage des économies de charges pourra être demandée au locataire. Les travaux d'économie d'énergie concernés sont fixés par décret. La participation est limitée au maximum à 15 ans et est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance. Son montant est fixe, non révisable et ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimé.

### **□ Entretien le logement :**

Le locataire est tenu d'entretenir le logement et d'effectuer à ce titre les réparations locatives. Le décret n°87-712 du 26 août 1987 (voir annexe) fixe une liste non exhaustive de ces réparations. Elles s'apparentent à des menues réparations.

Afin de pallier aux risques locatifs, le locataire doit assurer son logement. En pratique, le bailleur réclamera annuellement l'attestation d'assurance, dont le défaut de présentation pourrait conduire à une procédure judiciaire pour résiliation du bail.

### **□ Droits et obligations liés à l'usage des lieux loués :**

Le locataire a une obligation de jouissance paisible du logement : il doit s'interdire tout comportement susceptible de causer une gêne excessive aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Le problème le plus fréquent en pratique concerne le bruit. La loi réprime certes le tapage nocturne, mais également le tapage diurne, dès lors que le bruit est intense, répété et fréquent. Il convient dans ce cas de figure, d'appeler la police afin qu'elle constate la réalité du trouble.

D'autres problèmes peuvent résulter de bruits de comportement liés à l'usage du logement et pour lesquels il est vivement conseillé de trouver un terrain d'entente avec l'auteur des nuisances.

Le locataire peut posséder un animal domestique. Cela ne contrevient pas à l'usage paisible des lieux. La réglementation (code rural) est toutefois intervenue pour réglementer strictement la détention de chiens jugés comme dangereux (les chiens d'attaques et chiens de garde et de défense).

De la même manière, le bailleur n'a pas le droit d'interdire l'hébergement temporaire d'un tiers. Cependant, le locataire n'a pas le droit de sous-louer son logement, sauf accord express du bailleur.

## **Droits et obligations du propriétaire :**

### **□ Augmenter et réviser le loyer :**

Dès lors que le contrat le prévoit, le bailleur peut réviser le loyer annuellement soit à la date prévue au contrat soit à la date anniversaire de signature du bail.

Le loyer ne peut toutefois pas être augmenté de façon arbitraire. La loi dispose en effet que cette révision intervient sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Cet indice s'est substitué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, à l'Indice du Coût de la Construction, applicable aux révisions intervenues jusqu'au 31 décembre 2005.

***Attention ! Si le bailleur omet de procéder à la révision, il peut procéder même tardivement et sur plusieurs années à cette révision. En revanche il existe une prescription quinquennale qui limite la restitution des sommes non perçues aux 5 dernières années.***

Par ailleurs, si le loyer payé est manifestement sous-évalué, par rapport aux locations dans le voisinage pour un logement équivalent, le propriétaire est en droit de proposer un renouvellement de bail avec augmentation de loyer. Il doit à ce titre, respecter un certain formalisme : envoi de la proposition par courrier recommandé avec avis de réception 6 mois avant l'expiration du bail en cours, fourniture des références ayant servi de base à la fixation du nouveau loyer...

Si le locataire accepte de signer le contrat renouvelé, le nouveau loyer s'appliquera par tiers annuel ou par sixième annuel si la hausse est supérieure à 10%. Il existe également un décret de blocage des loyers applicable sur Paris et sa région, qui vient limiter la hausse.

**Attention**, le locataire n'est pas tenu d'accepter cette proposition. Il appartiendra alors au bailleur de saisir la commission départementale de conciliation dans un délai de quatre mois avant l'expiration du bail, afin qu'elle rende un avis sur la question. En cas de désaccord persistant le bailleur devra saisir le juge avant l'expiration du bail, dans le cas contraire le bail est tacitement reconduit

### **□ Effectuer les réparations non locatives :**

Depuis le décret du 30 janvier 2002, le bailleur est tenu de fournir un logement décent. Le propriétaire doit donc effectuer toutes les réparations nécessaires, lorsque le logement loué présente des dangers pour la santé ou la sécurité des occupants.

Par exemple, le logement présente des signes d'humidité liés à une aération défectueuse, ou l'électricité n'est pas aux normes.

**Attention !** Face à un refus du bailleur, la loi Engagement National pour le Logement du 16/07/2005 permet la saisie facultative de la commission départementale de conciliation. Si aucun accord n'intervient, le locataire doit saisir le Tribunal en référé. Ce dernier peut ordonner le blocage des loyers ou sa diminution tant que les travaux ne sont pas exécutés. En outre, les juges du fond peuvent accorder des dommages et intérêts pour non décence du logement.

Par ailleurs, le propriétaire doit prendre à sa charge les réparations liées à la vétusté, ainsi que les grosses réparations. Ses obligations doivent être respectées dès l'origine puisque le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éléments d'équipements mentionnés au contrat.

### **□ Délivrer les quittances :**

Le locataire, à jour de ses paiements peut demander au bailleur la délivrance d'une quittance. Elle est gratuite.

### **3. LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION :**

#### **Le congé du locataire et du propriétaire :**

##### **□ Le congé du locataire :**

Le locataire peut donner congé du contrat de location à tout moment en prévenant le bailleur trois mois à l'avance.

***Attention**, le délai de trois mois commence à courir à la réception de la lettre recommandée avec avis de réception par le bailleur et non à la date de l'envoi. Si le propriétaire ne réceptionne pas le courrier, il convient de faire appel à un huissier.*

Il est possible de bénéficier d'un préavis réduit à un mois en cas de mutation (dans le cadre d'une mobilité géographique **justifiée auprès du bailleur**), obtention d'un premier emploi, perte d'emploi ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. De la même manière, les bénéficiaires du RMI (RSA), ou locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile peuvent se prévaloir de cette disposition.

##### **□ Le congé du propriétaire :**

Le bailleur ne peut pas donner congé en cours de bail. A l'expiration, il doit respecter un certain nombre de règles pour que le congé soit valable.

##### Comment le propriétaire doit-il donner congé ?

Le congé doit être envoyé par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par huissier au moins six mois avant l'expiration du bail. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée (et non de sa présentation) ou de la signification de l'acte par huissier. Le bailleur doit envoyer le congé à chacun des époux ou à chacun des colocataires, à défaut le congé pourrait être déclaré nul.

##### Quels sont les motifs pouvant être invoqués par le propriétaire ?

Il peut donner un congé pour vente, reprise pour habiter ou pour motifs légitimes et sérieux.

- **Le congé pour vente** : le propriétaire peut adresser un congé vente au locataire, qui bénéficie alors d'un droit de préemption. Ainsi, le congé vaut offre de vente au profit du locataire. Il doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, ainsi que la reproduction des 4 premiers alinéas de l'article 15 II de la loi du 6/07/89. Si le locataire accepte l'offre, il dispose d'un délai de deux mois à compter de l'envoi de sa réponse pour la réalisation de l'acte de vente. Ce délai passe à 4 mois s'il recourt à un prêt pour financer l'achat.

Si le locataire ne souhaite pas acheter et que le bailleur décide plus tard de vendre moins cher, il doit alors faire une nouvelle proposition au locataire.

**En cas de vente à la découpe, il existe des protections particulières.**

- **Le congé pour reprise** : le bailleur personne physique peut reprendre son logement pour lui-même, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an au moment du congé, son partenaire pacsé, leurs ascendants ou descendants respectifs. Le propriétaire doit indiquer le motif allégué, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise. A défaut, le congé est nul.

- **Le congé pour motifs légitimes et sérieux** : en cas de non exécution de ses obligations par le locataire, le bailleur peut adresser au locataire un congé pour motifs légitimes et sérieux (exemple : le paiement tardif et répété du loyer, ou de tapages nocturnes...). Notez que la démolition de l'immeuble en vue de sa reconstruction est également un motif légitime et sérieux.

- **La protection de certains locataires** : l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la protection des locataires âgés de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC. Pour que son congé soit valable, le propriétaire doit faire une proposition de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du locataire dans des limites géographiques (dans le cas de couple marié ou de co-locataires, l'âge et les ressources de chaque personne sont appréciés individuellement). Cette protection ne joue pas lorsque le propriétaire a lui-même plus de soixante ans ou des ressources inférieures à une fois et demie le SMIC.

### **□ L'état des lieux de sortie :**

Comme l'état des lieux d'entrée, il est prévu par la loi. La comparaison entre ces deux documents permet d'établir l'état dans lequel vous avez restitué le logement. L'intérêt de cette comparaison se révèle au moment de la restitution du dépôt de garantie.

**Attention** : *comme à la réception des clés un exemplaire de l'état des lieux signé par le bailleur doit vous être remis.*

## **La restitution du dépôt de garantie :**

### **□ Délai de restitution :**

Le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire.

**Attention**, *seule la remise des clés en main propre au propriétaire ou à son mandataire, peut faire courir le délai de deux mois. Cette remise doit figurer sur l'état des lieux de sortie ou tout autre document.*

### **□ La possibilité de retenir des sommes sur le dépôt de garantie :**

Le bailleur peut déduire du montant du dépôt de garantie les sommes lui restant dues et les sommes dont ce dernier pourrait être tenu aux lieux et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Par exemple, il peut s'agir de dettes de loyers, de charges ou de travaux établis de manière incontestable par la différence entre les états des lieux.

Si le propriétaire ne restitue pas le dépôt de garantie dans le délai de deux mois, le solde du dépôt produit intérêt au taux légal au profit du locataire (pour l'année 2010 : 0,65%).

Si votre propriétaire ne vous restitue pas le dépôt de garantie dans le délai prévu, il faut tout d'abord le mettre en demeure de vous le restituer par une lettre recommandée avec avis de réception. S'il ne vous répond pas et que la démarche amiable par le biais d'un conciliateur ou d'une commission départementale de conciliation n'a pas abouti, vous devrez envisager d'engager une procédure devant le tribunal d'instance. Les conseillers de l'ADIL sont à votre disposition pour vous expliquer les démarches à effectuer.

## **Résiliation du contrat :**

Le manquement par le locataire à ses obligations locatives (bruits intempestifs et répétés) peut donner lieu à la saisine du Tribunal d'Instance par le bailleur, afin d'obtenir la résiliation du bail.

Par ailleurs, il existe deux procédures particulières en cas de défaut de d'assurance et en cas d'impayés de loyer.

### **□ Le défaut d'assurance :**

Si une clause résolutoire pour défaut d'assurance est prévue dans le contrat de location, le propriétaire peut en demander la résiliation, après avoir fait délivrer par huissier un commandement de fournir une attestation d'assurance sous un mois. Passé ce délai, si le locataire ne présente pas cette attestation, le bailleur saisira le Tribunal d'Instance afin de faire constater la résiliation du contrat de location.

### **□ Les impayés de loyers et/ou charges :**

Si une clause résolutoire pour impayé de loyer et/ou charges est insérée dans le bail, le bailleur peut lancer une procédure d'expulsion. Il doit au préalable faire parvenir par huissier un commandement de payer, qui octroie un délai de deux mois pour acquitter sa dette. A défaut de régularisation ou d'accord amiable, le propriétaire pourra saisir le Tribunal d'Instance afin de demander la résiliation du contrat de location.

Le juge n'est pas obligé de prononcer la résiliation du contrat, il peut accorder des délais de paiement.

Si le juge décide de mettre fin au contrat de location, il peut toutefois accorder un délai avant l'expulsion.

Une fois l'ordonnance de résiliation prononcée, l'huissier signifiera le jugement au locataire devenu occupant sans droit ni titre, puis délivrera un commandement de quitter les lieux. Il est alors possible de saisir le Juge de l'exécution pour obtenir un délai supplémentaire. Si au terme de cette période le locataire n'a toujours pas quitté les lieux, l'huissier demandera le concours de la force public pour faire procéder à l'expulsion.

***Attention, personne ne peut être expulsé sans un jugement et un commandement de quitter les lieux. L'huissier n'est habilité à procéder à l'expulsion que s'il a reçu l'accord de la préfecture et l'assistance du commissaire de police.***

## ■ LA LOI DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 1948 :

La loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 s'applique à certains logements loués à titre de résidence principale meublés ou non meublés et fait l'objet d'un certain nombre de spécificités qu'il convient de souligner.

### □ La fixation du loyer et sa révision :

Au sens de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, le loyer doit correspondre à la valeur locative réelle du logement. Celle-ci dépend de la surface réelle du logement corrigée en fonction de la présence ou non de différents éléments d'équipement, appelée la surface corrigée, et du prix au m<sup>2</sup> correspondant à la catégorie dans laquelle est classée votre logement.

En fonction de l'aspect extérieur de l'immeuble, des éléments d'équipement présents dans le logement, et de la qualité des matériaux utilisés, chaque logement appartient à une catégorie différente (II A, II B, II C ; III A, III B, III C ; IV). Le prix de base au m<sup>2</sup> de la catégorie à laquelle appartient le logement est fixé par un décret, qui fait l'objet d'une révision annuelle.

Toutefois, la révision ne peut pas être appliquée au locataire si le loyer a atteint la valeur locative maximale.

### □ Le bail de sortie loi de 48 :

Le bailleur d'un logement classé en catégorie II peut proposer à tout moment à son locataire un bail de sortie de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. A cet effet, le logement doit obligatoirement satisfaire à des normes de confort. Dès lors, le locataire signataire sera soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et fera l'objet d'une hausse de loyer appliquée sur huit ans, afin d'arriver progressivement à un loyer correspondant aux prix du marché. Toutefois, le locataire qui dispose de revenus nets imposables inférieurs à un seuil fixé chaque année par décret, ne peut se voir imposer la signature d'un bail de sortie.

### Seuil de revenus perçus en 2009

Régions	Personne seule	2 personnes	3 personnes	4 personnes	Personne suppl.
Ile-de-France	36 591,99 €	44 680,1 €	52 715,4 €	60 778,6 €	+ 8 062,2 €
Autres régions	27 443,74 €	33 489,8 €	39 537,06 €	45 583,2 €	+ 6 047,1 €

Pour être valable, la proposition du bailleur doit être accompagnée des éléments ayant servi de référence à la fixation du loyer.

A compter de la réception, le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa décision au bailleur.

En cas de désaccord ou d'absence de réponse dans les trois mois suivant la réception de la proposition par le locataire, le bailleur peut saisir la Commission départementale de conciliation.

Si aucun accord n'est trouvé, le propriétaire devra saisir le tribunal d'instance dans les 6 mois suivant la réception de la proposition.

A défaut de saisine, le logement reste soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

### **□ La durée du contrat de location :**

Les locataires soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 disposent du droit au maintien dans les lieux. Ils peuvent donc rester dans les lieux dès lors qu'ils sont occupants de bonne foi et respectent les conditions d'occupation posées par la réglementation. A défaut, ils peuvent être déchus du droit au maintien dans les lieux. En effet, le logement doit être la résidence principale du locataire qu'il doit occuper au moins huit mois par an. Par ailleurs, il doit y avoir une occupation suffisante du logement.

En cas de travaux rendant le logement inhabitable et en cas de reprise du logement par le propriétaire, le locataire peut faire l'objet d'un congé, mais peut également dans certains cas, bénéficier d'un relogement.

Dès lors que le locataire reçoit un congé de pure forme, il devient occupant de bonne foi et doit respecter les conditions d'occupation. Cette formalité empêchait la transmission du bail aux héritiers. Depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, elle devient obsolète car le bail est résilié de plein droit en cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile.



# LOGEMENT MEUBLE

Le logement est meublé lorsqu'il est réellement équipé de manière suffisante, c'est-à-dire qu'il comporte non seulement les meubles indispensables à la vie courante (lit, table, chaises...), mais également ses éléments d'équipement (casseroles, lampe, couverts...).

## □ L'établissement du contrat de location :

Il est préférable d'établir un inventaire du mobilier afin d'éviter toute contestation ultérieure. **Attention, à défaut d'un tel inventaire, le bail pourrait être requalifié en non meublé et donc soumis à la loi du 6 juillet 1989.**

La principale caractéristique du logement meublé réside dans la liberté contractuelle. **Attention, il faut attentivement vérifier le contenu du contrat de location avant de le signer !! Cependant, le propriétaire reste tenu de fournir un logement décent.**

## □ La protection accordée par la loi du 20 janvier 2005 :

La protection organisée par la loi ne porte que sur la durée du contrat de location et les règles de congé : article L632-1 du CCH.

### La durée du contrat de location :

Depuis le 20 janvier 2005, le bailleur doit impérativement faire signer au locataire un contrat de location d'une durée d'un an, si le logement constitue sa résidence principale. L'obligation de fournir un diagnostic technique s'appliquera dans les mêmes conditions que les logements soumis à la loi du 6 juillet 1989.

### Le congé du locataire :

Il peut mettre fin à la location à tout moment en donnant un préavis d'un mois à son propriétaire.

### Le congé du propriétaire :

Si le propriétaire ne souhaite pas renouveler le contrat de location, il doit donner congé en respectant un délai de préavis de trois mois avant la fin du bail et en motivant son congé par la vente, la reprise ou un motif légitime et sérieux (méconnaissance de vos obligations contractuelles).

Si le bailleur souhaite renouveler le contrat en modifiant les conditions de location (par exemple, l'augmentation du loyer), il doit également proposer le nouveau contrat trois mois avant l'expiration du bail. En cas d'accord sur les conditions, le contrat est renouvelé.

**La révision du loyer : à compter du 5 mars 2007 (loi DALO), le loyer ne peut être révisé qu'en application de l'indice de référence des loyers (IRL).**

# **II-Bailleur social**

---

Vous êtes locataire d'un logement social lorsqu'un organisme d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) vous a attribué un logement en fonction de vos ressources et la taille de votre ménage.

## 1. L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT :

Pour prétendre à un logement social, il faut notamment remplir des conditions de ressources. Après avoir déposé un dossier, la candidature est examinée en commission.

### Les conditions d'attribution :

Pour pouvoir prétendre à une HLM, il ne faut pas dépasser des plafonds de ressource.

#### Les ressources :

La réglementation HLM relative à l'attribution de logements sociaux prévoit des plafonds de ressources que le candidat locataire ne doit pas dépasser.

Il existe deux barèmes de plafonds de ressources fixés en fonction des prêts qui ont servi à construire le logement, pour accéder à un logement social :

#### Plafonds de ressources pour les logements aidés HLM, ILN, PLA, PLUS :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile de France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	21.802 €	21.802 €	18.955 €
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	32.584 €	32.584 €	25.313 €
3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge.	42.715 €	39.170 €	30.441 €
4 personnes ou une pers.seule avec deux pers. à charge	50.999 €	46.917 €	36.748 €
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	60.678 €	55.541 €	43.231 €
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	68.279 €	62.500 €	48.720 €
Personne supplémentaire	7.607 €	6.964 €	5.435 €

## Plafonds de ressources applicables pour l'attribution Des logements financés en PLI à Paris et communes limitrophes

Catégorie de ménages	PLI à compter du 1.8.04 Zone A	PLI entre mars 2001 et juillet 2004 Paris et communes limitrophes	PLI avant 2001 Paris
Une personne seule	39.244€	30.328€	26.537 €
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	58.651 €	40.501 €	35.438 €
3 personnes ou une pers. seule avec un pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge.	70.506 €	48.706 €	42.617 €
4 personnes ou une pers.seule avec deux pers. à charge	84.451 €	58.797 €	51.447 €
5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	99.974 €	69.170 €	60.523 €
6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	112.500 €	77.952 €	68.208 €
Personne supplémentaire	+12.535 €	+8.696 €	+7.609 €

Les ressources prises en compte sont égales à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location (pour 2010, les revenus de 2008).

Aucune différence n'est réalisée entre les couples mariés ou les couples en concubinage cosignataires du bail à l'exception des jeunes ménages qui sont des couples mariés dont la somme des âges est inférieure à 55 ans.

### **La candidature et l'attribution du logement :**

La demande de logement social doit être déposée auprès de la mairie du domicile du demandeur. Un numéro départemental (bientôt régional en Ile de France) est alors attribué. Lors de l'enregistrement de la demande, une attestation pour preuve de l'enregistrement est remise au candidat locataire.

La demande doit être renouvelée chaque année, sinon le candidat sera radié des listes de demandeurs de logements sociaux. Un mois avant la date d'expiration de la validité de la demande, l'organisme qui l'a enregistrée notifie l'expiration de la demande et la nécessité de la renouveler.

**Attention**, l'obtention d'un numéro départemental ne garantit pas l'attribution d'un logement. C'est une commission d'attribution qui décide de la désignation d'un logement social en fonction de certains critères. Sont prises en compte notamment la composition du foyer, les ressources des demandeurs.

Lorsque la commission propose un logement au demandeur de logement social, ce dernier dispose d'un délai minimum de 10 jours pour l'accepter. Le défaut de réponse équivaut à un refus.

Vous avez la possibilité de solliciter l'intervention des services sociaux du CNRS ou du bureau du logement IDF auprès des instances municipales ou préfectorales pour soutenir votre candidature.

## **2. LE CONTRAT DE LOCATION :**

Le contrat de location est en grande partie régi par la loi du 6/07/1989 mais il existe quelques particularités :

### **☐ Le montant du dépôt de garantie :**

Si le logement est conventionné, le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal.

Si le logement n'est pas conventionné, un dépôt de garantie est également limité à deux mois de loyer hors charges.

Dans tous les cas le montant du dépôt de garantie n'est pas révisable pendant la durée du bail.

### **☐ L'obligation de résider au moins 8 mois par an dans le logement :**

Le locataire HLM a l'obligation de résider au moins 8 mois par an dans le logement qui lui a été attribué, sauf obligations professionnelles.

### **☐ Le montant et la révision du loyer :**

Si le logement social est conventionné, le loyer est fixé par la convention dans la limite d'un loyer plafond maximum en fonction de la surface corrigée ou de la surface utile multipliée par un prix au m<sup>2</sup> maximum.

Le loyer maximum fait l'objet d'une actualisation chaque 1<sup>er</sup> janvier sur la base de l'IRL. Le loyer peut augmenter dans la limite de 10% au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Si le logement social est non conventionné, le loyer est fixé par le conseil d'administration dans la limite d'une fourchette fixée par arrêté. En cours de contrat, le loyer ne peut subir d'augmentation supérieure à 10 % maximum par semestre, au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet.

### **☐ La possibilité de se voir appliquer un surloyer :**

Un supplément de loyer de solidarité est dû dès lors que les ressources des personnes composant le foyer dépassent de 20 % le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement.

### **☐ Maintien dans les lieux et durée du bail :**

Il n'existe pas de règle particulière concernant la durée du bail en HLM puisque les locataires bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux. La durée du bail est donc indéterminée.

### **☐ La location en meublée et la cession de bail :**

La location en meublée est interdite, sauf pour les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs. La cession de bail est interdite sauf accord exprès du bailleur.

### **□ Echange de logements entre locataires :**

Si deux locataires qui occupent deux logements appartenant au même bailleur et situés dans le même ensemble immobilier demandent à échanger leurs logement, le propriétaire ne peut pas refuser si l'une des deux familles a au moins trois enfants et que l'échange permet d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

### **3. LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION :**

Le contrat étant à durée indéterminée, seul le locataire peut donner congé. Les modalités applicables sont celles de la loi du 6/07/89. Cependant, le préavis est réduit à un mois si le locataire quitte un logement HLM pour un autre logement HLM appartenant au même bailleur. Le délai est porté à deux mois si le bailleur est différent et si les deux logements sont conventionnés.

Dans le cadre d'une mobilité géographique justifiée auprès du bailleur, le préavis peut être réduit à un mois.

Le bailleur ne peut mettre fin au contrat que si le locataire ne remplit pas ses obligations locatives, à savoir la jouissance paisible du logement, le paiement des loyers et charges au terme convenu et la fourniture d'une attestation d'assurance.

Depuis le 27 mars 2009, les locataires peuvent se voir opposer trois nouveaux cas de déchéance du droit au maintien dans les lieux par le bailleur :

- la sous-occupation,
- le dépassement par le locataire du double des plafonds de ressources,
- le logement adapté au handicap inoccupé par une personne handicapée.

# III-Les aides au logement

---

## **LES AIDES DE LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE :**

Le locataire peut demander une aide au logement auprès de la Caisse d'allocation familiale du lieu de sa résidence principale s'il remplit des conditions de revenus et si le logement est décent. Si le logement est conventionné, le locataire percevra l'Aide Personnalisée au Logement, sinon il bénéficiera de l'Allocation Logement.

Il est possible de consulter l'ADIL ou la CAF ([www.caf.fr](http://www.caf.fr)) pour connaître le montant de l'aide qui peut être éventuellement attribuée.

### **☐ Les aides du loca-pass :**

Maintenant tous les agents peuvent bénéficier de l'avance loca-pass. Pour la garantie loca-pass seuls les stagiaires de moins de trente ans peuvent en bénéficier et pour un logement conventionné appartenant à une personne morale.

La garantie loca-pass est une garantie de paiement apportée à votre bailleur par un organisme du 1% logement pour une durée de 3 ans. Elle couvre un montant de 18 mois de loyers.

L'avance loca-pass : il s'agit d'une avance gratuite du dépôt de garantie, accordée sous forme d'une avance remboursable sur une durée maximum de 36 mois.

Adressez vous à l'organisme collecteur du 1% le plus proche de votre domicile (liste consultable sur le site de l'UESL : [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr)).

### **☐ La GRL (garantie des risques locatifs) :**

Cette garantie est apportée dans le cadre d'un contrat d'assurance, souscrit par le bailleur, au titre des impayés de loyers. Elle permet aux locataires qui ne répondent pas aux critères de solvabilité leur permettant d'entrer dans le cadre normal des assurances loyers impayés, d'être couvert par cette garantie.

Le bailleur doit s'adresser à une société ayant adhéré au dispositif afin de souscrire un contrat d'assurance GRL. Le locataire devra remplir les conditions suivantes : taux d'effort n'excédant pas 50% mais ne répondant pas aux critères usuels des assureurs ou qui ne peut fournir de caution personne physique exigée par le bailleur.

Adressez vous à un collecteur ou directement sur le site [passgrl.fr](http://passgrl.fr) pour obtenir le PASS GRL afin de justifier auprès de votre bailleur de votre éligibilité à la garantie (pour plus d'informations [uesl.fr](http://uesl.fr))

### **☐ Le prêt installation de la MGEN :**

Pour aider les mutualistes à régler le dépôt de garantie et d'autres frais lors de la location d'une résidence principale, cette aide est un prêt sans intérêt géré par la CASDEN (800 à 2000€ sans intérêt remboursable en 24 mensualités). Sans frais de dossier, la MGEN prend à sa charge les intérêts et l'assurance du prêt.

Adressez vous à la section MGEN dont vous dépendez.

### **□ La caution MGEN :**

Elle fournit à votre bailleur une garantie contre les loyers impayés. A raison d'une cotisation de 2% par an des loyers et charges, la MGEN garantit 18 mois de loyer avec charges sur une période de 36 mois reconductible (après examen du dossier).

Cette caution ne peut être sollicitée qu'une fois et à l'entrée dans les lieux.

Pour toute information : [www.mgen.fr](http://www.mgen.fr)

### **□ Le prêt Starden Premium :**

Il vous permet de financer vos dépenses d'installation dans les lieux. De 1500 à 2000€ sur 36 mois maximum, il est sans intérêt ni frais de dossier. Il est réservé aux personnels de la Recherche Publique :

- en 1<sup>ère</sup> année de titularisation,
- aux personnels non titulaires à condition que la dernière échéance du prêt ne dépasse pas la date de fin du contrat de travail.

Adressez vous à la section CASDEN de votre département.

### **□ L'aide Paris logement :**

Si vous êtes locataires à Paris depuis au moins trois ans et si vous avez des ressources mensuelles d'un montant inférieur à un plafond (par exemple 1 100 euros pour les personnes seules ou couples sans enfant. Vous pouvez vous adresser au centre d'action sociale de la ville de Paris pour bénéficier de l'aide Paris logement.



# IV-Le bail et le droit de la famille

Le fait d'être marié, pacsé ou de vivre en concubinage peut avoir des conséquences sur le contrat de location. En effet, le statut matrimonial influe notamment sur le paiement du loyer ou la protection en cas de séparation, décès ou abandon de domicile.

## **1. LES LOCATAIRES MARIÉS :**

### **□ Pendant le mariage :**

Les époux sont cotitulaires du contrat de location de leur résidence principale du fait du mariage, même si le logement a été pris à bail par un seul avant leur union. De ce fait, ils sont également solidaires du paiement du loyer et doivent prendre ensemble toutes les décisions importantes concernant le logement, comme par exemple donner congé.

Cette cotitularité implique pour le bailleur (informé du mariage) de délivrer tous les actes à chaque époux. Ainsi, pour être valable, le congé ou l'offre de renouvellement de bail, par exemple, donné par un propriétaire doit être envoyé en double exemplaire. A défaut, l'acte pourrait être nul.

### **□ En cas de séparation :**

En cas de séparation des époux, ils ne sont plus cotitulaires du bail, mais ils restent solidairement tenus du paiement des loyers, tant qu'un jugement de divorce n'est pas retranscrit sur leur acte d'état civil. En cas de divorce, l'ordonnance prononçant le divorce précisera lequel des époux garde le logement.

En cas de décès de l'un des époux, le conjoint a un droit exclusif sur le logement qui servait de résidence principale aux époux, sauf renonciation expresse de sa part. De plus, il pourra jouir gratuitement du logement pendant un an (la succession va assurer le paiement des loyers).

En cas d'abandon de domicile, l'époux abandonné peut rester dans le logement. L'abandon de domicile s'entend du départ brusque et imprévisible du conjoint.

## 2. LES LOCATAIRES PACSES :

Le PACS (pacte civil de solidarité) est un contrat permettant à deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, d'organiser leur vie commune.

Il faut distinguer deux hypothèses :

### ☐ Un seul partenaire est locataire :

Les deux partenaires sont solidaires du paiement du loyer alors même qu'un seul des partenaires a signé le contrat de location. Si le bailleur a été prévenu de la signature du PACS, il est tenu d'informer pour tous les actes importants (congé, renouvellement de bail) chaque partenaire.

Cependant, si le partenaire locataire donne congé, l'autre ne pourra rester dans le logement sans l'accord du propriétaire. Il deviendrait occupant sans droit ni titre et pourrait faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

En cas de décès ou d'abandon de domicile (départ brusque et imprévisible), le partenaire peut demander le transfert du bail à son profit. Si le logement se situe en HLM, le bénéficiaire du transfert doit respecter les conditions de ressource pour bénéficier d'une HLM.

**Attention**, en cas de décès, le partenaire a droit à la jouissance gratuite du logement pendant un an.

### ☐ Les deux partenaires sont locataires :

Les deux partenaires sont solidaires du paiement du loyer. En cas de décès ou d'abandon de domicile, le contrat de location continue avec celui qui reste dans le logement. En cas de décès, le survivant bénéficie de la jouissance gratuite du logement pendant un an.

## 3. LES LOCATAIRES CONCUBINS :

Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui vivent en couple.

Il faut distinguer deux cas de figure :

### ☐ Un seul concubin est locataire :

Pendant le bail : le concubin non locataire n'a aucun droit sur le logement, mais il n'a aussi aucune obligation. Il n'est donc pas tenu solidairement du paiement du loyer. Le congé du bailleur envoyé au seul locataire est donc valable.

**Rappel** : votre contrat de location ne peut pas vous interdire d'héberger votre concubin.

En cas de rupture : le concubin non locataire n'a aucun droit de rester dans le logement. Il peut donc être expulsé s'il demeure dans le logement, alors que le locataire en titre a donné congé.

En cas d'abandon de domicile : en cas de départ brusque et imprévisible du locataire, son concubin notoire peut demander le transfert de bail s'il vivait avec son ex-concubin depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile.

**Attention**, en HLM, le concubin du locataire doit remplir les conditions relatives au plafond des ressources imposé pour l'attribution d'un tel logement pour bénéficier du transfert de bail.

En cas de décès : le concubin du locataire décédé peut demander le transfert de bail dans les mêmes conditions que pour l'abandon de domicile.

**Attention**, en HLM, la même condition relative aux ressources s'applique au concubin du locataire décédé pour bénéficier du transfert.

### **□ Les concubins sont tous les deux signataires du bail :**

La situation varie en fonction de la présence d'une clause de solidarité dans le contrat de location

En présence d'une clause de solidarité : les deux concubins sont tenus solidairement du paiement du loyer. Le bailleur peut poursuivre indifféremment l'un ou l'autre des concubins. Le congé envoyé par le bailleur à un seul des concubins vaut congé à l'égard de celui qui ne l'a pas reçu. **Attention**, ce principe étant contesté, le bailleur a intérêt à envoyer deux congés.

La conséquence de la solidarité est importante en cas de congé de l'un des concubins. En effet, en cas de séparation, le concubin qui donne congé au propriétaire reste tenu solidairement du paiement du loyer jusqu'à la fin du bail en cours.

La séparation, l'abandon de domicile ou le décès de l'un des concubins n'a aucune incidence sur le contrat de location qui se poursuit avec celui qui reste dans le logement.

Sans clause de solidarité : l'obligation de payer le loyer peut être indivisible pour les deux concubins. Ainsi, le propriétaire pourrait donc réclamer à chacun des concubins le paiement intégral du loyer sous réserve d'avoir intégré une clause d'indivisibilité ou d'invoquer l'application de ce principe qui peut être contesté. Le bailleur doit notifier obligatoirement tous les actes de procédure à chacun des concubins.

Le concubin qui donne congé de l'appartement n'est plus redevable des loyers lorsque son congé prend effet, c'est-à-dire à la fin de la période de son préavis.

**Attention**, dans tous les cas, le propriétaire ne restituera le dépôt de garantie qu'au départ du dernier concubin dans les lieux. Il n'est pas tenu de remettre une fraction du dépôt de garantie à celui qui part, même si c'est ce dernier qui a avancé le dépôt.

## **4. LES COLOCATAIRES :**

**Attention**, en dehors de tout lien familial, deux ou plusieurs personnes peuvent signer un même contrat de bail et se retrouver alors dans une situation juridique particulière, appelée **colocation**.

Eu égard à la flambée des prix des loyers, cette situation est aujourd'hui en plein essor. En pratique, les colocataires doivent déterminer ensemble les modalités de paiement du loyer : Quel est le moyen de paiement utilisé ? Quelle est la part de chacun ? Le bailleur exigera quant à lui le paiement global du loyer.

Les cosignataires du bail ont en effet les mêmes droits et les mêmes obligations vis-à-vis du bailleur.

*S'agissant des droits du colocataire* : il peut quitter le logement à tout moment en respectant le délai de préavis légalement prévu, selon qu'il s'agit d'un logement loué vide ou meublé. Le contrat continue alors dans les mêmes termes au profit du ou des colocataires restant. Mais attention, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'au départ du dernier colocataire, sauf disposition particulière dans le contrat.

En outre, en cas de décès d'un des colocataires, le bail continue de s'appliquer aux autres colocataires.

*S'agissant des obligations du colocataire* : chaque colocataire doit contribuer à l'entretien courant du logement. Là encore, il conviendra de s'entendre car le bailleur ne distinguera pas entre le respect des obligations par l'un ou par l'autre.

Chaque colocataire doit payer le loyer. En pratique, chacun règle sa contribution, mais en cas de défaillance d'un des colocataires, les autres restent tenus vis à vis du bailleur.

Par ailleurs, il convient alors de vérifier s'il existe ou non une clause de solidarité dans le contrat de location. Par le biais de cette clause, en cas de congé d'un des colocataires, ce dernier reste tenu du paiement des loyers et des charges jusqu'à la prochaine échéance du bail, en cas de défaillance d'un des colocataires restant dans le logement. Il pourra cependant exercer un recours à l'égard de celui-ci devant le tribunal d'instance afin de récupérer les sommes engagées.

# V-Annexes

---

- *Le décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives*
- *Le décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables*
- *Le décret du 30 janvier 2002 relatif au logement décent*

# Décret du 26 août 1987 sur les réparations locatives

## DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 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'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives (2) (JO. 30 août)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, 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'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

Décède :

Article premier. - 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 premier bis (D. n° 99-667. 26 juill.1999, art. 1°).- Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions du de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Art. 2. - Le ministre d'État, 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 de présent décret, qui sera publié au *journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 26 août 1987-

### ANNEXE

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives

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

##### a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, effeuillage 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 ouvrables 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'occlusion 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 des 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 répartition 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 septique, 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) Évier et appareils sanitaires :

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

#### V - Équipements d'installations d'électricité

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 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, botes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radio diffusion 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.

(2) Modifié par le décret n°99-667 du 26 juillet 1999. article (JO août).

## Décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables

### DÉCRET 87-713 du 26 août 1987

pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables (JO, 30 août)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, 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 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu, Décrète,

**Article premier.** - La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

**Art. 2.** - *Modifié par le décret N°2008-1411 du 19 décembre 2008, art.2)*

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)** 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 le repos hebdomadaire 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 concierge ou le gardien 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.

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 la 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 de travail.

**d)** Lorsque qu'un employé d'immeuble 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, 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 la 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 de travail.

**e)** 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.

**Art. 3.** - Pour l'application du présent décret.

Les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au m du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

**Art. 3-1.** - (D. N° 99-667. 26 juillet. 1999, art. 2).(1) –

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

**Art 4.** - Le ministre d'État, 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 *sa.* et qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.  
Fait à Paris, le 26 août 1987.

(1) *Modifié par le décret N°99-667 du 26 juillet 1999, paragraphe 2 (JO.1<sup>er</sup> août).*

### ANNEXE

Liste des charges récupérables

#### I. - Ascenseurs et monte-charge

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 photoélectrique) ;
- 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 privatifs 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 desdits 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 ; à 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 :

**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 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 fumées ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de 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)** 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 chasse 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 des 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 propriété, 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).

**c)** Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

## **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'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

**3°** Élimination des rejets (frais de personnel).



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

1° La 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. - Imposition et redevances**

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

**V. - Espaces extérieurs du bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation** Dépenses relatives : A l'électricité ; A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairages, 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.

**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 (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)

# Décret du 30 janvier 2002 sur le logement

## DÉCRET N° 2002-120 DU 30 JANVIER 2002

relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

(JO. 31 janv.)

### Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement.

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. II 3-2;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la loi H<sup>0</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer le rapport locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à

• la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi

• n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2000

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2000, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu- les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion -en date respectivement des 9 août, et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique eu date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu, Décrète :

**Article premier.** - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret-

**Art. 2.** - Le logement doit satisfaire

Aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

**1.** n assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

**2.** Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

**3.** La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

**4.** Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont *en* bon état d'usage et de fonctionnement ;

**5.** Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

**6.** Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

**Art. 3.** r Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

**1.** Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

**2.** Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

**3.** Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

**4.** Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

**5.** Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un wc, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un wc. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

**6.** Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

**Art. 4.** - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Art. 5.** - Le logeant qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

**Art. 6.** - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1<sup>er</sup> dans la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des

dispositions des articles 1 à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont délimitées,

Les articles 1, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

**Art. 7.** - La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'État à l'outre-mer et le secrétaire d'État au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.