



Le Guide du locataire

fapil

SOMMAIRE

J'arrive dans le logement

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

J'habite mon logement

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

Je quitte mon logement

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



SI JE NE CONNAIS PERSONNE QUI PUISSE ÊTRE MON GARANT, J'EN PARLE À MON ASSOCIATION, DES SOLUTIONS EXISTENT.

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



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

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



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

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

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

3. JE PRENDS UNE ASSURANCE HABITATION



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

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

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

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

L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT ET L'ÉTAT DES LIEUX

4. L'ÉTAT DES LIEUX



L'état des lieux est le document dans lequel je décris avec précision et avec mon gestionnaire l'état de mon logement.

Je dois le signer avant que le gestionnaire me remette les clés, mais je fais bien attention en le relisant. Ce qui est écrit doit correspondre à ce que j'ai observé dans le logement.

Après l'état des lieux, si je remarque que quelque chose ne fonctionne pas (comme le chauffage par exemple), j'appelle mon gestionnaire et j'envoie un courrier avec accusé de réception.

Quelques exemples :

- prises électriques ou radiateurs qui ne fonctionnent pas
- radiateurs abîmés
- canalisation bouchée

L'état des lieux doit aussi inclure un relevé de compteur (eau, électricité gaz) dont je me servirai pour ouvrir mes compteurs.

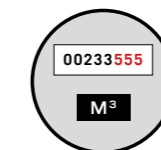
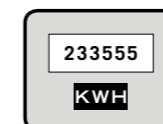
5. J'OUVRE MES COMPTEURS (EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ, ETC.)

Dès que j'ai signé mon contrat de location et fait mon état des lieux,

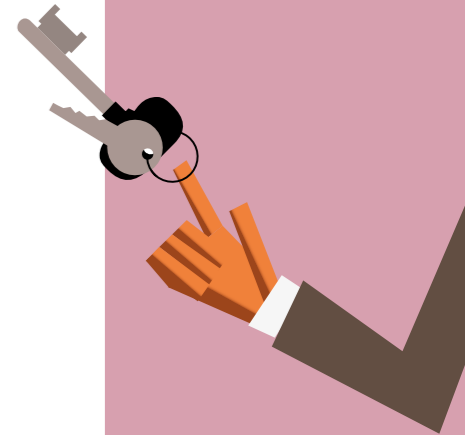


j'appelle les fournisseurs d'énergie pour avoir l'électricité, le gaz et l'eau dans mon logement.

Pour effectuer ces démarches, je dois connaître le nom et le prénom de l'ancien locataire et transmettre les chiffres notés dans mon relevé de compteur.



Quand je serai installé, mes factures pourront varier en fonction de mes utilisations, c'est pourquoi je dois faire attention à économiser l'eau, l'électricité et le gaz.



JE NE PEUX DEMANDER LA MODIFICATION DE MON ÉTAT DES LIEUX QUE DANS UN DÉLAI D'UN MOIS SUIVANT MON ARRIVÉE.

SI MES REVENUS SONT FAIBLES, JE PEUX AVOIR DES AIDES SPÉCIALES, POUR CELA JE CONTACTE MON RÉFÉRENT SOCIAL.

L'ASSURANCE PEUT ME CONSEILLER DE PRENDRE UNE « RESPONSABILITÉ CIVILE », C'EST FORTEMENT SOUHAITABLE.

J'habite mon logement



MON LOYER ET MES CHARGES

1. MON LOYER



Je dois payer mon loyer tous les mois.

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

- mon propriétaire peut entamer une procédure d'expulsion
- mes aides au logement peuvent être supprimées

Je peux payer mon loyer :

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

Et avec le moyen de paiement de mon choix :

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

2. MES CHARGES



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

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

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



Il y a aussi la taxe d'habitation¹ qui est demandée par les impôts chaque année.

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

- je touche le RSA²
- j'ai plus de 60 ans (sous certaines conditions)
- je suis veuf ou veuve (sous certaines conditions)
- je touche l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA)
- je perçois l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI)
- j'ai une infirmité ou une invalidité m'empêchant de subvenir à mes besoins par le travail
- je touche l'allocation adulte handicapé (AAH)

1. C'est un impôt qu'il faut payer tous les ans. En fonction de ma situation, je peux en être exonéré, c'est-à-dire ne pas avoir à le régler. Je reçois dans tous les cas un « avis d'imposition » sur la taxe d'habitation qui mentionne le montant que j'aurai à payer et à quelle date. Son montant est calculé à partir de plusieurs éléments sa localisation, mais aussi mes ressources.

2. Revenu de Solidarité Active. Il assure aux personnes sans ressources un minimum de revenu qui varie selon les situations. Le RSA est ouvert (sous certaines conditions) aux personnes ayant au moins 25 ans, ainsi que sous certaines conditions à celles ayant entre 18 et 24 ans.



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



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

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

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

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

L'AMÉNAGEMENT DE MON LOGEMENT



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

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

L'ENTRETIEN DE MON LOGEMENT

3. L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS



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

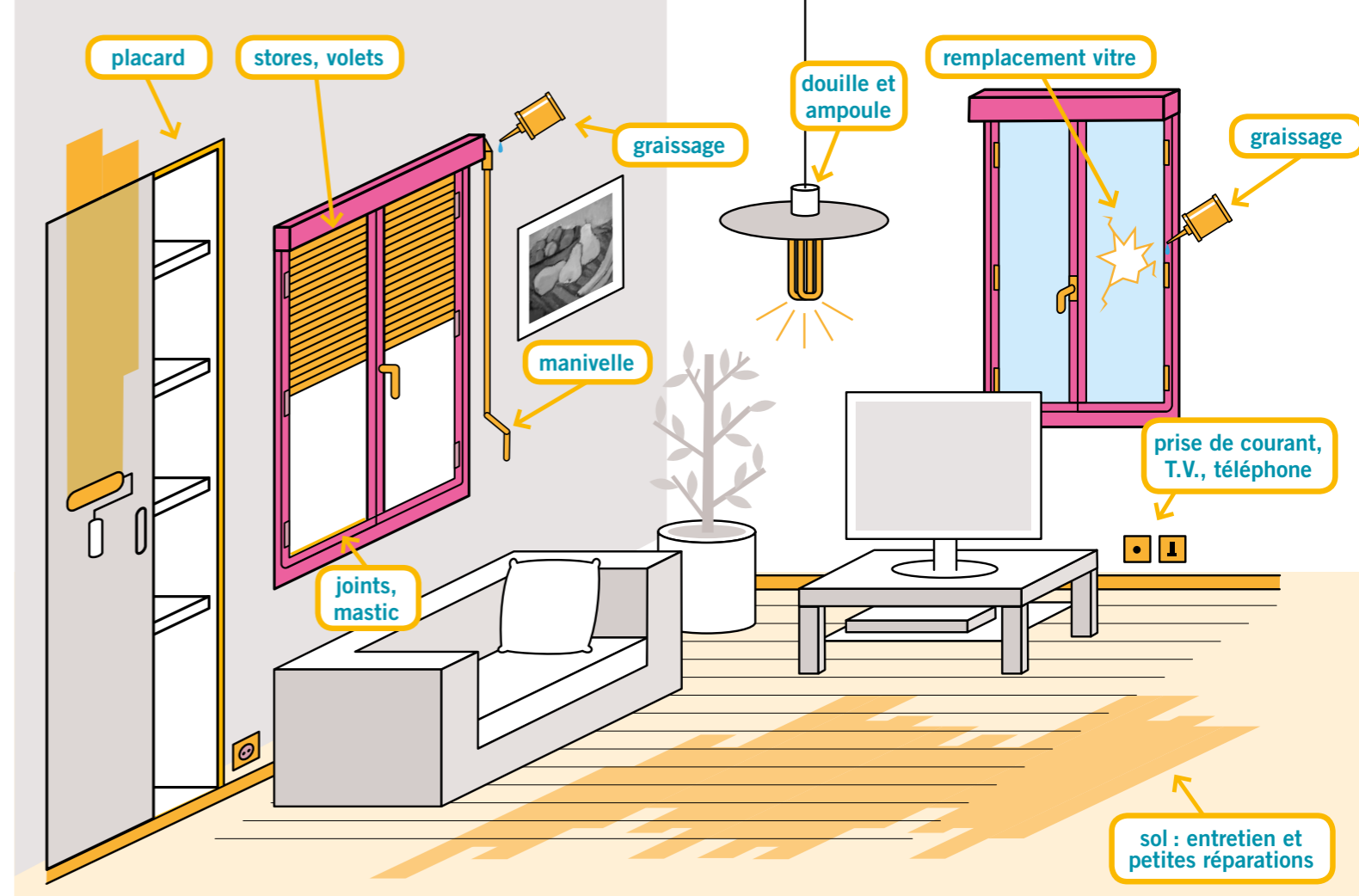
Si j'abîme mon logement, les réparations seront à ma charge, et il se peut que je ne récupère pas mon dépôt de garantie (voir p.6). L'entretien de mon appartement me permet d'éviter des réparations trop chères, de réduire mes consommations d'énergie et d'améliorer mon confort. Je fais attention aux produits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

4. LES DÉCHETS



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

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

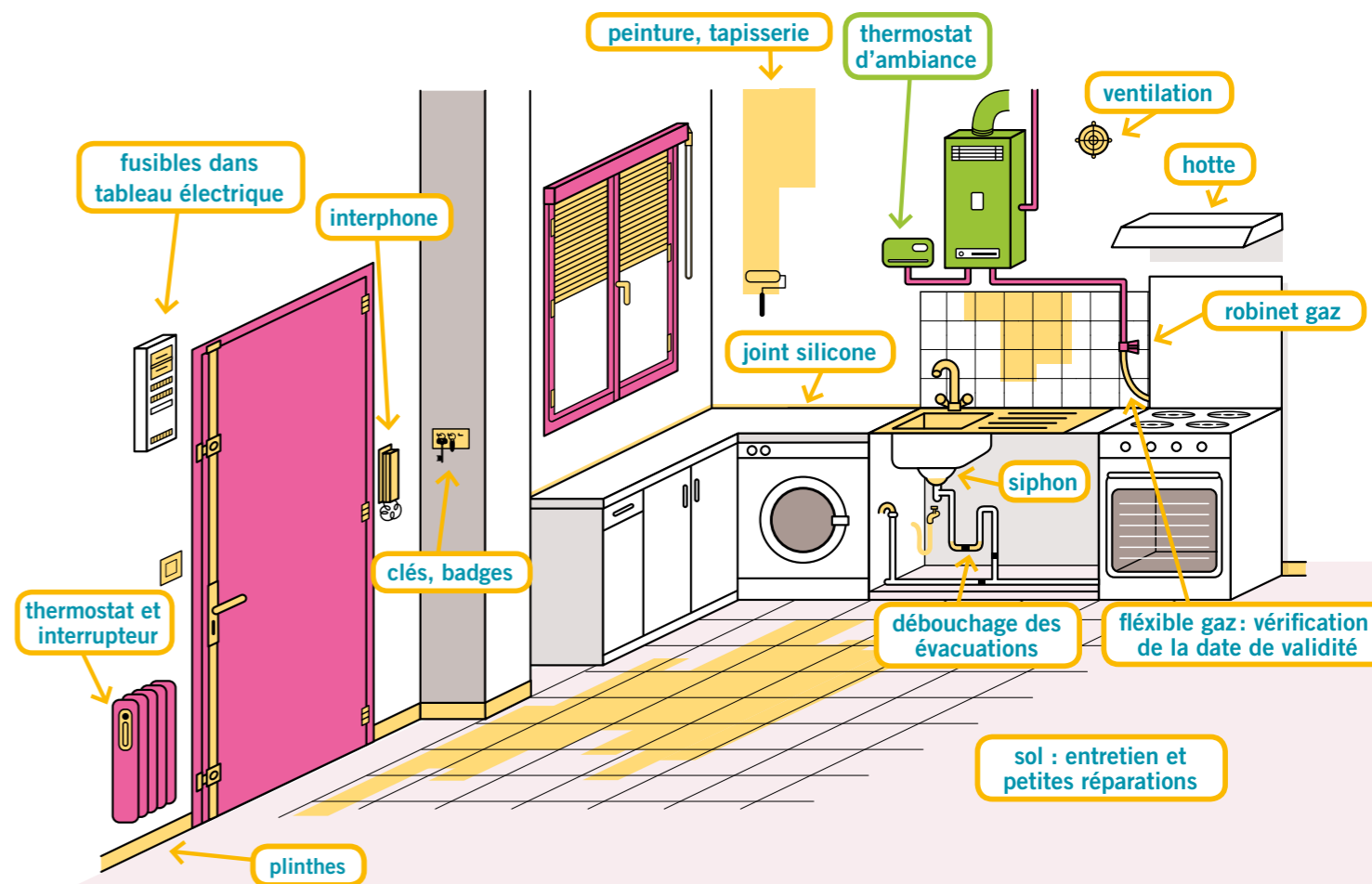


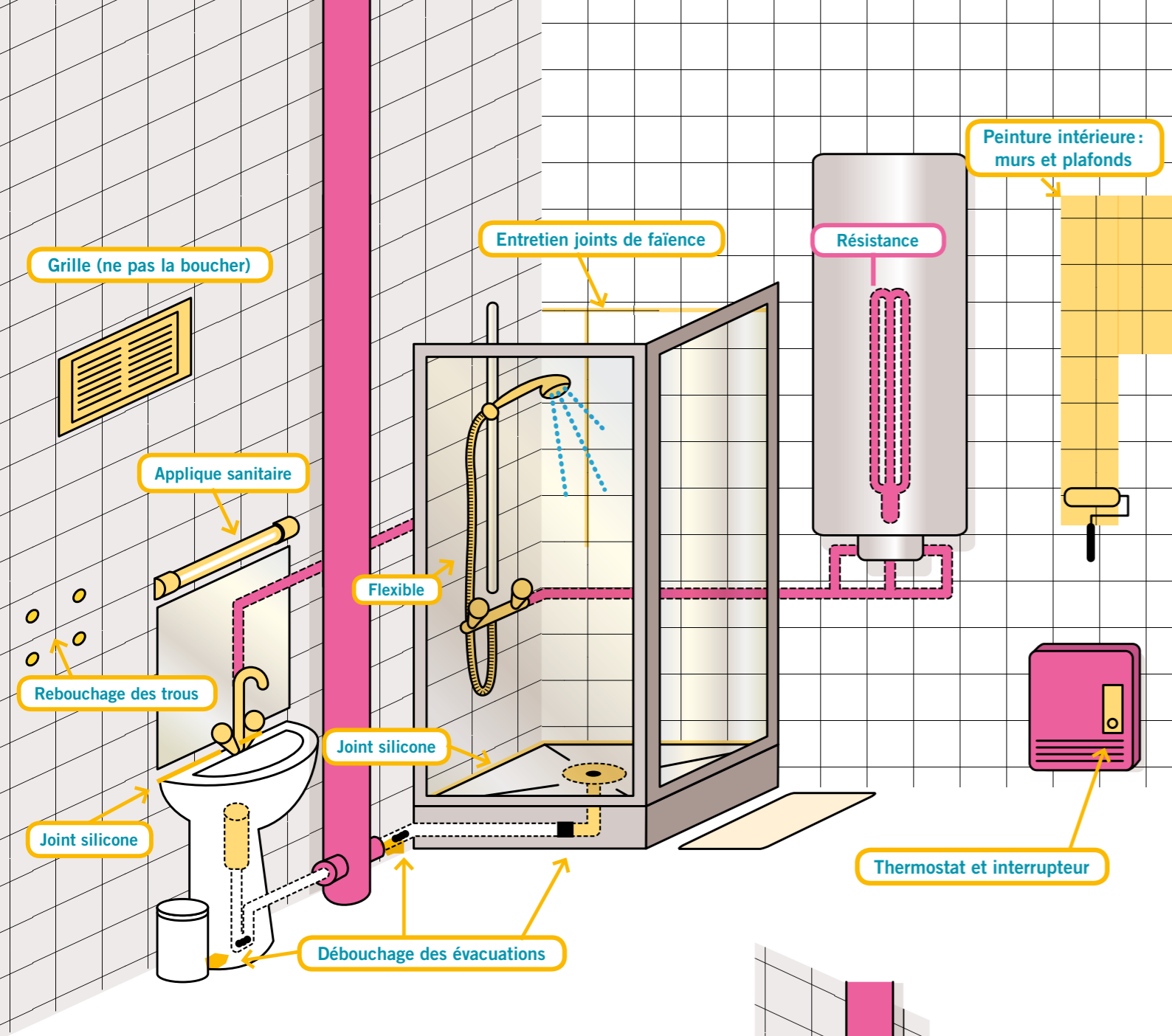
AVANT DE POSER UN NOUVEAU PAPIER PEINT : JE PENSE BIEN À DÉCOLLER L'ANCIEN ! ET JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE POUR ÊTRE CONSEILLÉ.




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


EN CAS D'IMPORTANTES RÉPARATIONS À RÉALISER DANS LE LOGEMENT, JE SOLICITE MON GESTIONNAIRE.







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

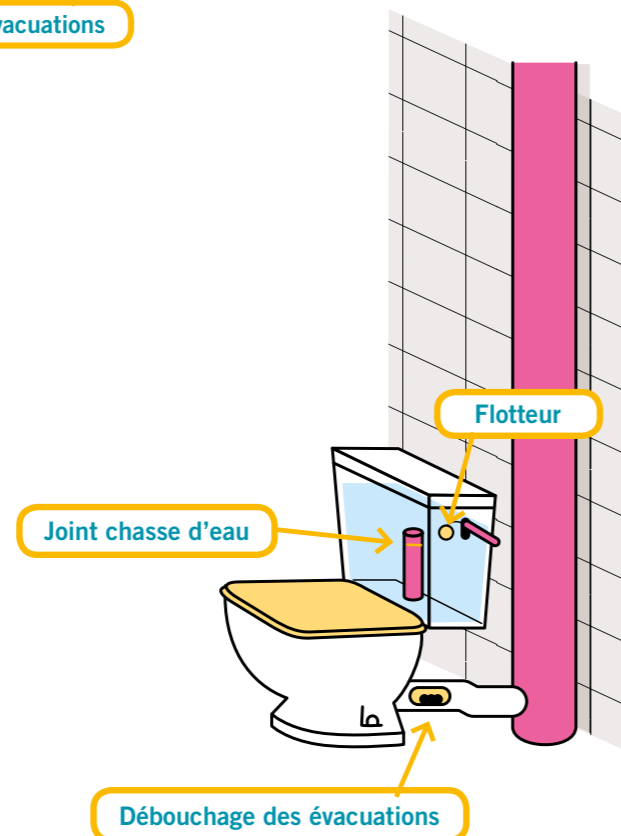
- 



 À MA CHARGE
- 



 À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE



5. L'EAU



Pour ne pas avoir de fuite d'eau, et éviter les problèmes d'humidité :

- je nettoie régulièrement le calcaire autour des robinets
- je nettoie le siphon de temps en temps
- je veille au bon état des joints autour des lavabos, de la douche ou de la baignoire et des éviers
- je fais attention à ce que les grilles d'aération ne soient pas bouchées
- je ne jette rien dans mes WC (sauf le papier toilette !)
- j'aère mon appartement tous les jours quelques minutes
- j'enlève régulièrement les cheveux de la douche et du lavabo pour ne pas les boucher
- je chauffe correctement mon logement

6. LES CONTRATS D'ENTRETIEN



Je dois faire entretenir mon chauffage ou mon chauffe-eau s'ils fonctionnent au gaz.

Lorsque mon appartement est équipé d'un chauffage ou d'un chauffe-eau au gaz, je dois faire appel à une entreprise spécialisée de mon choix.

ATTENTION : si je n'ai pas de contrat d'entretien et que la panne est due à un manque d'entretien, je devrai payer les réparations ou le remplacement de l'appareil.

L'entretien de ma chaudière est vraiment important. Si je ne le fais pas faire, mon assurance ne me remboursera pas si mes appareils sont la cause de dégâts parce qu'ils n'ont pas été entretenus.

JE PEUX CHANGER MOI-MÊME LES JOINTS S'ILS SONT ABIMÉS, JE ME RENSEIGNE SI NÉCESSAIRE POUR SAVOIR COMMENT ON FAIT.


ATTENTION, JE NE FAIS JAMAIS SÉCHER MON LINGE SUR LES RADIATEURS.

SI LE COÛT DE CE CONTRAT EST DÉJÀ COMPRIS DANS MES CHARGES, JE DOIS LAISSER L'ACCÈS DE MON LOGEMENT À LA SOCIÉTÉ CHOISIE PAR MON GESTIONNAIRE.


Je quitte mon logement



LA LETTRE DE CONGÉ ET LE DÉLAI DE PRÉAVIS

-  Si je veux arrêter mon contrat de location, je préviens mon gestionnaire par une lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception.
- Il est également possible de la lui donner en main propre contre un reçu (récépissé).


Le début du préavis légal commence à la date de réception du courrier par mon gestionnaire.

-  Le délai de préavis peut être d'1 mois ou de 3 mois.

Pendant ce délai, je dois accepter de faire visiter mon appartement (au moins 2 heures par jour en dehors de mon jour de repos et des jours fériés) et je continue de payer mon loyer et mes charges. Même si je ne l'occupe plus.

Je ferai l'état des lieux de sortie de mon logement à la fin du préavis.

MON ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

-  Comme j'ai fait l'état des lieux de mon logement à mon arrivée, je le refais avec mon gestionnaire au moment où je le quitte.

Nous comparons l'état de mon logement à mon départ avec celui dans lequel il était quand je suis arrivé. Après cet état des lieux, **JE DOIS RENDRE TOUTES LES CLÉS DE L'APPARTEMENT**, même celles que j'ai payées.



POUR SAVOIR SI MON DÉLAI DE PRÉAVIS EST DE 1 OU 3 MOIS, JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE.



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr
www.fapil.fr

  @Fapil

Avec le soutien :

- du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;
- du Ministère des Solidarités et de la Santé ;
- de la Caisse de garantie du logement locatif social ;
- de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- et de la Fondation Abbé Pierre.

