

Le Guide du Locataire

Je choisis mon logement



Je gère mon logement



Sommaire

Je choisis mon logement

sa localisation	2
sa taille	3
je vérifie son état	3

J'ai trouvé mon logement

les démarches à faire le bail et ses annexes, l'état des lieux, l'assurance.....	4
mes obligations : le paiement du loyer, l'entretien	5
mes droits : aides au logement	6

Je gère mon logement

les problèmes d'humidité	7 - 8
l'entretien courant	9
les réparations	10

Mon logement pratique

Je gère ma consommation électrique	11
J'équipe mon logement	12
Modèle de courrier au propriétaire	13
Modèle de courrier au maire	14
Modèle de courrier au juge d'instance	15
Les numéros utiles	16 - 17

Je quitte mon logement

18

Je choisis mon logement

L'occupation d'un logement locatif implique certaines obligations.
Les connaître permet de déterminer les éléments prioritaires dans la sélection de son futur logement.

Les contraintes du logement locatif

- assurance obligatoire
- paiement régulier du loyer
- paiement des charges :
 - . collectives : entretien et charges des parties communes (ménage, minuterie)
 - . personnelles : eau, électricité, gaz (compteurs + consommation)
- entretien quotidien : ménage, sortir les poubelles, entretien des abords (jardin, terrasse ...)
- entretien ponctuel : réparations locatives

Le choix du logement : les bonnes questions à se poser

1 – La **localisation** en fonction des contraintes de la famille :

- **emploi** : afin de limiter les dépenses liées aux déplacements et les pertes de temps, déterminer une commune à proximité de son lieu de travail ; évaluer un rayon raisonnable (5, 10 km ?)
- **enfants** : afin de limiter la fatigue et les frais, préférer une commune dotée d'une école/collège ou desservie par un système de ramassage
- **santé** : en cas de santé fragile, préférer une commune dotée d'un médecin, d'une pharmacie et d'un cabinet d'infirmières,
- **animaux** : la présence de nombreux animaux, de compagnie ou de ferme, entraîne de fortes obligations : alimentation (budget important), soins (espace de promenade, abri pluie ou soleil, stockage de nourriture), hygiène (gestion des déjections/fumiers) afin d'éviter des nuisances pour le logement et le voisinage (dégradations, odeurs).

😊 *la présence de commerces et services à proximité limite les frais de déplacement*

Je choisis mon logement

2 – La **taille** du logement **et les annexes** en fonction du budget disponible :

- **loyer** : connaître le montant des aides au logement dont peut bénéficier la famille et évaluer la part résiduelle supportable en fonction des revenus,

- **surface** : déterminer le type de logement en fonction du nombre de personnes à loger : nombre de chambres / surface, 2 jeunes enfants peuvent partager la même chambre. Indication de surfaces moyennes raisonnables : 4 personnes = ~ 70 m².

- **charges** : elles sont liées à la taille du logement (un grand logement est difficile à chauffer) et au mode de vie de la famille (consommations d'eau et d'électricité) :

. eau : compteur tarif fixe, consommations à gérer par la famille : préférer un logement avec une douche plutôt qu'une baignoire

. chauffage : les grandes pièces sont difficiles à chauffer, préférer un logement avec un plafond à 2,20 m, 2,30 m maximum, des menuiseries en bon état et des appareils de chauffage récents. **Un appartement revient moins cher qu'une maison.**

. électricité : compteur tarif fixe, consommations à gérer par la famille : appareils électroménagers et équipement audio-visuel (télévision, ordinateurs, téléphones portables)

- **les annexes** : un garage, un jardin c'est tentant mais le loyer est plus élevé, il y a des contraintes d'entretien, des charges supplémentaires (eau, électricité)

- quel usage réel ?

- quel poids sur le budget ?

Un appartement avec cave ou cellier peut être suffisant.

Un appartement revient moins cher qu'une maison.

Choisir un logement trop grand entraîne une augmentation inutile des dépenses : loyer et charges (et aussi taxe d'habitation).

3 – L'état du logement

Un propriétaire (ou l'agence) doit proposer un logement en bon état.

Lors de la visite vérifier :

- la luminosité, toutes les pièces doivent avoir une fenêtre (sauf cellier, salle d'eau, cave) le fonctionnement des fenêtres,

- l'état des murs, sols, plafonds : la présence de tâches de moisissures ou d'odeur de « renfermé »

- l'état des branchements électriques et gaz : pas de fils qui traînent

- le type de radiateurs (un dans chaque pièce) et l'état de la chaudière.

 *Ne pas accepter de réaliser des travaux dans le logement si celui-ci n'est pas « propre » et ne pas négocier un loyer à la baisse contre des défauts visibles du logement (au bout de quelques mois la situation peut devenir intolérable).*

Je choisis mon logement

J'ai trouvé le logement adapté à mes priorités : les démarches à effectuer

1 - La signature du bail : par le propriétaire (ou l'agence) et le locataire. Il comporte le montant du loyer, la surface du logement et la durée du contrat (minimum 3 ans).

Le propriétaire (ou l'agence) doit vous remettre :

- un exemplaire du bail signé
- le DPE (Diagnostic de Performance Energétique),
- le CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)
- le diagnostic électricité
- l'ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques)

2 - L'état des lieux : à réaliser avec un bon éclairage et en prenant son temps (au moins 1h) et si possible se faire accompagner (travailleur social ...)

Être très précis dans la description, indiquer par écrit tout ce qui ne va pas : par exemple moquette tâchée, tapisserie décolorée, carrelage fendu ou ébréché, prises descellées, lavabo fêlé ...

En cas de difficultés, et avant de signer, s'adresser au travailleur social qui pourra conseiller et rassurer.

**Précaution très importante
et qui facilitera
le constat de sortie
au moment du départ du logement.**

Exiger la remise du document signé des 2 parties avant de quitter les lieux.

3 - Souscrire une assurance

Ce document est obligatoire et peut être exigé par le propriétaire : couverture incendie et responsabilité civile ; la protection juridique peut être utile si des difficultés venaient à survenir avec le propriétaire.

Je m'installe dans le logement

Mes obligations

1 – Je paie régulièrement le loyer



Une accumulation d'impayés peut entraîner une procédure d'expulsion.

En cas de difficultés prendre rapidement contact avec le travailleur social : des solutions pour limiter et résorber la dette pourront être mises en place.

2 – J'occupe paisiblement le logement

Ne pas causer de gêne pour le voisinage : être courtois, pas de comportement bruyant, surveiller les animaux et les enfants !



Tout manquement à un usage paisible peut donner lieu à résiliation, ainsi le locataire est reconnu responsable, par principe, des troubles causés par ses enfants.

3 – J'assure l'entretien courant du logement

- je fais un bon usage des équipements
- je ne cause pas de dégradations
- j'effectue les menues réparations prévues par la loi



Toute dégradation volontaire sera mise à la charge du locataire et pourra entraîner une procédure d'expulsion.

En cas d'incident ou d'accident (fuite d'eau, bris de fenêtre, moquette déchirée, ...)

- contacter immédiatement son assurance

- et prévenir le propriétaire

une auréole au plafond sera prise en charge par l'assurance mais la réparation du toit revient au propriétaire, de même pour une fuite de canalisation.

4 – Je laisse exécuter les travaux nécessaires dans le logement

- que ce soit à ma demande : réparation du chauffage, plomberie ...
- ou que le propriétaire souhaite effectuer l'entretien du logement : toiture, électricité, menuiseries ...

Je m'installe dans le logement

Mes droits

Sous certaines conditions la Caisse d'Allocations Familiales peut verser une aide au paiement du loyer.

En cas de difficultés prendre contact avec le travailleur social qui peut apporter une aide pour constituer le dossier.

Les conditions pour bénéficier de l'aide :

- . le logement doit être la résidence principale
- . il faut payer un loyer
- . il ne faut pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire
- . les ressources des personnes vivant dans le logement ne doivent pas dépasser un certain plafond
- . le logement doit répondre aux normes de décence



Je dois payer régulièrement le reste à charge, même si le montant est faible.



Si vous ne payez pas le résiduel de loyer le propriétaire peut demander au juge votre expulsion du logement.

Je gère mon logement

L'usage pratique du logement

Le problème n°1 dans un logement est l'humidité excessive, supérieure à 70 % . Le confort est un équilibre entre la température et le taux d'humidité ; un air trop sec est nocif pour les yeux, la peau, les muqueuses.

Quelles sont les **sources d'humidité normales** dans un logement ?

1 - la respiration humaine

2 - la toilette : douche, lavabo

3 - la cuisine : les soupes, la cuisson des pâtes, légumes vapeur, la vaisselle ...

4 - la lessive, le séchage du linge à l'intérieur

d'où la nécessité d'évacuer cette vapeur d'eau pour éviter en hiver la condensation sur les vitres, les murs, à l'intérieur des placards :

laisser fonctionner le système de ventilation mécanique en continu,

ne pas boucher les grilles d'aération, les nettoyer régulièrement pour retirer le gras (dans la cuisine), la poussière, les cheveux (salle d'eau), les insectes morts, afin de les conserver en bon état de fonctionnement

aérer le logement 10 mn le matin, 10 mn dans l'après midi : il est plus difficile de chauffer un air humide qu'un air sec

laisser la possibilité à l'air de circuler dans les pièces : ne pas entasser des sacs ou objets sans jamais les déplacer, ne pas installer des matelas à même le sol, et donc ne pas héberger trop de personnes sur une longue période

chauffer correctement le logement – entre 17 (chambres) et 20°- avec l'équipement fourni par le propriétaire : radiateurs électriques, chaudière fioul ou gaz (le remplissage des cuves est à la charge de l'occupant), chauffage au sol ...

ne pas faire sécher le linge sur les radiateurs :
dégagement d'humidité et risque d'incendie
et risque d'endommager les appareils : la réparation pourrait être mise à votre charge



Signaler immédiatement au propriétaire une panne : par téléphone, puis compléter par un courrier, poli et courtois, qui précise la nature du problème (voir § **Mon logement pratique annexe 1, en fin de document) et continuer à payer le loyer.**

Je gère mon logement

les sources d'humidité **anormales**

1 - les remontées d'humidité dans les murs

2 - les infiltrations par les fenêtres, les portes ou la toiture

3 - l'utilisation intensive de chauffages d'appoint au gaz ou au pétrole

et leurs conséquences

- trop de condensation sur les vitres ou les murs
- des moisissures : pour conserver un logement sain, dès l'apparition nettoyer les murs avec un mélange d'eau et d'eau de javel
- la dégradation des peintures ou papiers peints
- un logement difficile à chauffer



Avertir immédiatement son propriétaire par courrier (joindre des photos si possible) : voir modèle § **Mon logement pratique annexe 1, en fin de document**



Faire une déclaration dégâts des eaux auprès de son assurance (traces d'infiltrations)

Je gère mon logement

L'entretien courant du logement

Vivre dans un logement sain signifie un logement loué en bon état et un logement **conservé en bon état** :

- **par le propriétaire** qui fait les travaux de toiture, de plomberie, de chauffage ,,

- **par le locataire** :

- **aérer le logement** : contribue à évacuer l'humidité

- **nettoyer les sols** : évite les risques d'accident (glissade, chute ...) et permet de détecter un incident : déchirure du lino, fissure du carrelage, moquette déchirée ... **et évite la prolifération de nuisibles : souris, cafards**

et les murs et plafonds (poussière, toiles d'araignées) permet de détecter rapidement des auréoles (infiltrations d'eau), des peintures éclatées, des moisissures



avertir immédiatement son propriétaire par courrier (joindre des photos si possible), voir modèle § Mon logement pratique annexe 1, en fin de document (garder une copie du courrier)



faire une déclaration dégâts des eaux auprès de son assurance (traces d'infiltrations)

- **nettoyage des vitres** : permet d'aérer le logement, d'assurer un bon éclairage, de vérifier le bon fonctionnement des mécanismes

- **effectuer les menues réparations prévues par la loi** (voir liste complète annexée au bail) : joints, ampoules, débouchage des canalisations (évier, salle d'eau), remplacement de vitres cassées, raccord de peinture ou faïence, vidange fosse septique, remplacement d'interrupteur ou prise, fusibles, ramonage, entretien du jardin, ...

- **évacuer régulièrement les déchets ménagers** : évite la prolifération de souris, cafards ...

- **ne pas stocker des déchets à l'extérieur** : risque de nuisances pour le voisinage (odeurs) ou l'environnement (plastiques ...)

- **nettoyer régulièrement la litière des animaux** : chats, oiseaux, rongeurs ..., qui dégagent aussi de l'humidité et peuvent provoquer la formation d'odeurs qui peuvent nuire au bien-être des occupants ou des voisins.

Je gère mon logement

Les réparations – Les responsabilités

Après avoir vérifié que les désordres ne relèvent pas du mode d'occupation (ventilation bouchées, ...) ou d'un défaut d'entretien (réparations à la charge du locataire)

Après avoir fait les démarches de signalement auprès du propriétaire (courrier recommandé)

 **Si le propriétaire ne réagit pas**, après un courrier recommandé avec accusé de réception lui demandant de réaliser les travaux qui lui incombent, il est indispensable de **mettre en oeuvre les procédures administratives** :

- écrire au maire : il est important de garder une trace écrite - voir modèle § **Mon logement pratique** annexe 2, en fin de document (garder une copie du courrier)

- informer la CAF (ou la MSA)

- dans certains cas saisir la justice : si une recherche de solution amiable n'a pas abouti, il est possible de s'adresser au juge de proximité ou au juge d'Instance pour obtenir la réalisation de travaux, ou une diminution du loyer, ou même des indemnités. Voir modalités § **Mon logement pratique** annexe 3

Pour effectuer ces démarches, il faut demander l'appui du travailleur social qui établira le dossier et fera le lien avec les différents services.

Dans certains cas, une association de consommateurs peut apporter son aide pour présenter le dossier au juge (service gratuit après paiement de l'adhésion ~20€) : se rapprocher de la DDT qui transmettra et suivra le dossier.

En cas de comportement anormal de la part du propriétaire -menaces verbales ou physiques, visites fréquentes injustifiées au domicile- il est possible de s'adresser au procureur ou de faire une déposition (main courante) à la gendarmerie, pour dénoncer ces faits.



Dans tous les cas vous devez continuer à payer votre loyer. Seul le juge peut décider une baisse de loyer.

Mon logement pratique

Je gère mes consommations : électricité et eau

Le chauffage et l'eau chaude



- limiter la température du ballon d'eau chaude : évite le risque de brûlure (surtout avec de jeunes enfants) et réduit la consommation électrique
- bien utiliser les thermostats : régler la température à 20° dans le séjour, 17° dans les chambres
- aérer le logement pour évacuer l'humidité



- préférer la douche au bain, économie d'eau en plus
- si la chasse d'eau ne comporte pas de système d'économie placer une brique ou une bouteille d'eau remplie dans le réservoir

- surveiller et réparer les fuites



L'électro ménager

1. le réfrigérateur : choisir des appareils de classe A+++ et compacts (1 seule porte), les réfrigérateurs « américains » sont très consommateurs
2. le lave linge : faire tourner à plein (économie d'eau) et choisir le programme à 30°
3. le sèche linge : gros consommateur d'énergie ; faire sécher à l'air libre si possible (balcon, terrasse ...) ou dans une pièce bien ventilée (salle d'eau). Ne pas faire sécher sur les radiateurs : risque de brûler le linge, d'endommager l'appareil et fort dégagement d'humidité



privilégier l'utilisation en heures creuses si le compteur est équipé de ce dispositif.

Le confort, les loisirs

1. éclairage : les ampoules LED sont les plus économiques
2. télévision : les écrans plasma sont les plus consommateurs : **5h30 de téléviseur plasma par jour sur une année coûtent plus cher qu'un an de lavage de linge pour une famille (estimation 220 cycles classiques)**
3. ordinateurs et téléphones portables : ne pas laisser les chargeurs branchés : l'alimentation des deux boîtiers (modem et HD Box Memory) coûte pas loin de **30 euros sur la facture annuelle**, presque autant que le lavage du linge d'une famille pendant un an.

Mon logement pratique

Equiper mon logement



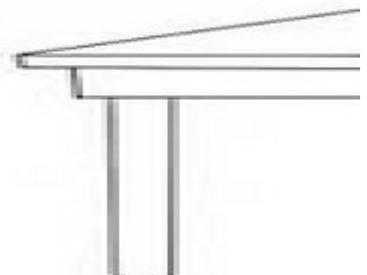
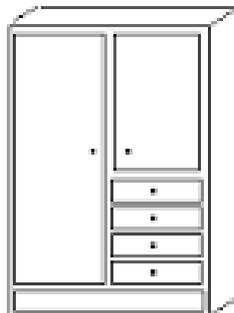
J'ai un budget limité :

je peux contacter des associations qui peuvent proposer des petits meubles à prix réduits (selon disponibilité), et presque toujours un vestiaire :

- Emmaüs, route d'Agen à Auch – 05 62 63 36 02
- le secours populaire, 8 rue du Repos à Auch – 05 62 61 57 43
- les Restos du Coeur : 05 62 60 07 78



Contactez la mairie ou le travailleur social pour connaître les antennes les plus proches de chez vous.



Mon logement pratique

Annexe 1 - Modèle de courrier au propriétaire

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse]
[Code postal et Ville]

[Nom et prénom du propriétaire]
[Adresse]
[Code postal et Ville]

[Date]

Lettre recommandée avec AR

Objet : Mise en demeure de réaliser des travaux

Exemple à recopier et à adapter

Madame, Monsieur,

Malgré mes différents appels téléphoniques et mon courrier en date du *[indiquez la date de votre courrier]*, je reste, à ce jour, sans nouvelles de votre part. Je vous rappelle que j'ai constaté dans le logement que vous me louez, suivant le bail signé le *[indiquez la date de signature du bail]*, un certain nombre de dysfonctionnements qui nécessitent les travaux suivants *[précisez les travaux que le propriétaire doit réaliser]*.

Ces travaux n'ayant pas le caractère de réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987, je vous informe qu'ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

En conséquence, je vous mets en demeure de bien vouloir procéder à leur réparation dans un délai de *[précisez le nombre de jours en laissant un délai de minimal de 8 jours]* à compter de la réception de la présente, faute de quoi, je serai contraint(e) d'user des voies de droit dont je dispose en vertu de la loi (saisine du maire et du juge d'instance).

Par ailleurs, je vous signale que je me tiens à votre disposition pour convenir des modalités d'exécution des travaux.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Mon logement pratique

Annexe 2 - Modèle de courrier au maire

[Nom et prénom du locataire]
[Adresse]
[Code postal et Ville]
tél

Exemple à recopier et à adapter

Monsieur, Madame le maire
[Adresse]
[Code postal et Ville]

[Date]

Objet : Signalement de désordres dans mon logement

Madame , Monsieur

Je suis locataire depuis le *(date)* d'un logement appartenant *(nom et adresse du propriétaire)* situé à *(adresse)*.

Ce logement présente les désordres suivants, *(liste des dysfonctionnements)*. Ces problèmes constituent des infractions au Règlement Sanitaire Départemental et les travaux de remise en état sont à la charge du propriétaire. Or malgré plusieurs demandes par téléphone et par courrier *(joindre copie)* le propriétaire n'a pas réagi.

En vertu de l'article L 1421-4 du Code de la Santé Publique qui indique que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève « de la compétence du maire pour les règles générales fixées pour les habitations, leurs abords et dépendance », je m'adresse à vous pour demander à *(nom du propriétaire)* de respecter ses obligations en matière de Règlement Sanitaire Départemental. Je me tiens à votre disposition pour effectuer une visite du logement et constater les désordres *(proposer des dates)*.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Mon logement pratique

Annexe 3 - Démarches auprès de la justice

En cas de désaccord ou de conflit avec le propriétaire vous pouvez demander l'appui de la justice pour faire respecter vos droits.

A - Si le propriétaire refuse de faire des travaux après l'avoir informé par courrier recommandé des problèmes rencontrés dans le logement (infiltrations, panne de cumulus ou de radiateur par exemple), :

1 – recherche de solution amiable : s'adresser au conciliateur de justice. C'est une démarche gratuite. Des permanences se tiennent dans les mairies de Auch, Aignan, Jegun, L'Isle Jourdain, Lombez/Samatan, Marciac, Masseube, Miellan, Mirande, Montesquiou, Plaisance du Gers, Riscle, Saramon), contacter ces mairies pour connaître les jours et heures de permanence. Le conciliateur peut se déplacer. Vous pouvez lui écrire ou le rencontrer sur rendez vous pour lui exposer votre problème. Il vous convoquera avec votre propriétaire pour rechercher une solution. En cas d'échec vous pourrez saisir le tribunal.

2 – saisir le tribunal : vous devez vous adresser au tribunal d'instance -Auch ou Condom selon la commune où vous habitez-. Demander à la mairie de quel tribunal dépend la commune.

Il faut remplir un formulaire, disponible sur Internet ou auprès du greffe (accueil) du tribunal, en exposant vos motifs : demande de travaux de mise aux normes de décence ou d'indemnités pour la gêne occasionnée par le mauvais état du logement (absence d'eau chaude, infiltrations et humidité persistantes, absence de chauffage pendant plusieurs semaines ...). Vous devez chiffrer le montant des réparations et/ ou des indemnités que vous demandez.

B - Si le propriétaire a un comportement violent (menaces verbales ou physiques), s'il vient fréquemment chez vous sans motif valable (loyer, travaux), vous pouvez en informer le procureur par simple lettre expliquant la situation.

Si ces démarches vous paraissent compliquées, le travailleur social peut vous aider

- à prendre les contacts
- à monter les dossiers, remplir les formulaires
- à demander, si vous y avez droit, l'aide juridictionnelle qui prendra en charge les frais d'huissiers, d'avocats ...

Enfin vous pouvez contacter le PDLHI au 05 62 61 53 26 qui fera le lien avec une association de consommateurs pour présenter votre dossier au juge.



Dans tous les cas vous devez continuer à payer votre loyer. Seul le juge peut décider une baisse de loyer.

Mon logement pratique

Qui contacter ?

Mon propriétaire :

.....

L'agence.....

.....

Le maire de ma commune

.....

Le travailleur social du secteur

.....

La CAF : mon numéro d'allocataire

.....

Mon logement pratique

Qui contacter ?

Les artisans

le plombier

l'électricien.....

le peintre.....

L'assurance

.....

L'ADIL

lieu de permanence le plus proche

.....

dates des permanences

.....

Le PDLHI : si après avoir écrit au propriétaire et au maire la situation n'évolue pas, je peux contacter le 05 62 61 53 26 ou denise.ginestet@gers.gouv.fr

.....

Je quitte mon logement

Si je change de logement

1. je dois en informer mon propriétaire (ou l'agence) en lui envoyant un courrier 3 mois avant la date de départ choisie
2. je dois payer mes loyers jusqu'au dernier jour : le dépôt de garantie ne couvre pas les loyers mais les éventuelles dégradations
3. Le propriétaire a 1 mois pour me rendre cette somme si le logement est rendu en bon état d'entretien et de réparation ; sinon il dispose de 2 mois



je fais les petites réparations qui m'incombent pour qu'elles ne soient pas portées sur l'état des lieux : raccord de peinture, boucher les trous dans les murs, revisser une poignée ou une prise électrique et je nettoie le logement.

4. je dois avertir mes fournisseurs d'électricité et d'eau
5. je dois laisser visiter le logement à des horaires convenus avec le propriétaire.

L'état des lieux de sortie : il doit avoir lieu dans le logement vide et en ma présence. Il doit être signé le jour même par le propriétaire et moi même.
Je dois rendre les clés à ce moment-là.



Le déménagement pratique

J'ai résilié mes abonnements eau et électricité.

Je peux contacter le travailleur social pour demander si j'ai droit à une aide de la CAF (ou de la MSA).

Un logement
 . adapté
 . propre
 . et confortable ...



... des locataires
 et des propriétaires
 heureux !