

Table des matières

Introduction générale	10
Le droit à un logement pour tous	10
Les balbutiements du droit au logement opposable	10
Dispositions contre les discriminations	10
L'état du logement en France	11
Des réformes législatives en cascade	12
1 - Les droits et obligations des bailleurs et locataires	13
Les obligations du bailleur	13
Un logement décent	13
Les obligations du locataire	15
Le locataire au sein de la copropriété	17
2 - Rechercher un logement	19
Le secteur privé	19
Le bailleur privé	19
L'investissement locatif : les différents dispositifs	19
Les meublés	19
Les résidences-foyers	20
Les établissements pour personnes âgées	20
Les résidences universitaires	20
Les foyers de jeunes travailleurs	21
Le logement social	21
Les organismes publics	21
Les organismes privés de logement social	22
Les conditions d'attribution des logements sociaux	22
Les bénéficiaires	22
Le dépôt des demandes	23
La demande de logement HLM	23
La commission d'attribution des logements	28
La commission de médiation	29
Où chercher un logement ?	29
Les professionnels de l'immobilier	29
Le service logement d'une mairie	31
Action logement	32
Les particuliers	32
Le dispositif Solibail	32
Les annonces	32
Pour bien choisir son logement	33
Combien coûte l'entrée dans un logement ?	33
À l'entrée dans les lieux	33
Une fois dans les lieux	34
3 - L'entrée dans le logement	35
L'établissement du contrat de location	35
Les modalités préalables à l'établissement du contrat de location	35
Les mentions obligatoires du bail	40
Les clauses interdites	48
Une clause licite : l'interdiction de garder un animal dangereux	52
Les clauses abusives dans les contrats de location	52

Sous-location	52
Colocation	54
Les annexes au contrat de location	56
Les aides financières auxquelles les locataires peuvent prétendre	62
Le loca-pass	62
Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)	63
Les aides au logement	63
L'aide personnalisée au logement (APL)	64
L'allocation de logement familiale (ALF)	66
L'allocation de logement sociale (ALS)	66
Les dispositions communes à l'ALF et à l'ALS	67
4 - Les services et contrats	69
Contrats et charges, les services annexes au logement	69
Les contrats électricité, gaz	69
La distribution de l'eau et l'assainissement	69
Les contrats d'entretien	73
Les contrats multiservices	74
L'assurance multirisques habitation	74
Taxes et redevances	75
Taxe foncière sur les propriétés bâties	76
Taxe d'habitation	76
Les dispositifs de solidarité	78
Le droit à l'énergie, l'eau, le téléphone, Internet	78
Les tarifs sociaux du téléphone	80
Dans les maisons individuelles	81
Assainissement non collectif	81
Entretien et utilisation du jardin privatif	81
Ramonage	82
5 - Loyers et charges	83
Le loyer dans le secteur privé	83
Plafonnement du loyer en zone tendue	83
Exemples d'application du plafonnement des loyers en zone tendue	85
Détermination du loyer en dehors des zones tendues	88
Le réajustement du loyer en cours de bail	89
La situation particulière des loyers dans certaines agglomérations	91
Le cas particulier des logements conventionnés avec l'ANAH	92
La quittance de loyer	93
Le loyer dans le secteur social	94
Le logement n'est pas conventionné	94
Le logement est conventionné	94
Le conventionnement d'utilité sociale	97
Le supplément de loyer de solidarité	97
Les charges récupérables	99
Les provisions	99
La régularisation des charges	99
La vérification des charges	103
Les réparations locatives	108
Modèles de lettres	110
6 - Confort et qualité du logement	113
La santé dans le logement	113
Amiante : la protection des populations	113
Lutte contre le saturnisme	114

Les antennes relais de téléphonie mobile	115
Qualité acoustique et bruit	116
La qualité de l'eau	117
La qualité de l'air intérieur des logements	118
Le monoxyde de carbone	120
Les termites	120
Les blattes	120
La sécurité dans le logement	121
La sécurité des immeubles d'habitation	121
L'obligation de gardiennage ou de surveillance	121
L'entretien des ascenseurs	122
Les travaux d'entretien	123
Les installations intérieures de gaz naturel	123
Les installations intérieures d'électricité	125
Les détecteurs de fumée	125
Les travaux dans l'habitat	126
Les travaux d'économie d'énergie : contribution du locataire au partage des économies de charges	126
Autres travaux d'amélioration	128
Les travaux de réhabilitation	129
TVA à taux réduit	129
La concertation avec les habitants	129
Comment faire des économies d'énergie ?	130
Télécommunications	131
L'isolation phonique	132
Volets et boîtes aux lettres	133
Financements et aides possibles	133
Insalubrité et insécurité des immeubles	134
La protection des occupants	134
Les aides au logement	134
7 - Acheter son logement	135
Dans le secteur privé	135
Dans le secteur social	136
La décision et la procédure concernant la transaction	136
Les logements qui peuvent être vendus	136
Les principes	136
L'exception	137
Les bénéficiaires de la vente	137
Le prix des logements	138
L'information préalable	138
L'affectation des sommes issues de la vente	138
La protection du futur acquéreur	139
L'accession progressive des locataires à la propriété	139
Copropriété et bailleurs sociaux	139
Conseils pratiques avant d'acheter	140
8 - Régler un litige	141
Introduction	141
L'évolution du loyer	141
Les impayés de loyers	141
Les travaux à effectuer	142
Les procédures amiables	142
Le courrier	142
Les commissions départementales de conciliation (CDC)	142

La conciliation au tribunal	145
Les procédures au tribunal	145
Quel tribunal saisir ?	145
La représentation des parties	146
La déclaration au greffe (ou saisine simplifiée)	146
L'injonction de faire	146
Les procédures d'expulsion	147
Motifs de résiliation du bail	147
Démarches préalables du bailleur	148
Mise en œuvre de la clause résolutoire	148
En l'absence de clause résolutoire	148
L'expulsion	149
La prévention des expulsions	149
Les saisies	150
La saisie-attribution	150
La saisie du véhicule	150
La saisie sur salaire	151
La saisie conservatoire en cas de loyers impayés	151
La saisie-vente	151
Les aides	153
Le Fonds de solidarité logement (FSL)	153
LA CCAPEX	154
L'aide juridique	154
L'aide juridictionnelle	154
L'aide à l'accès au droit	156
9 - Quitter le logement	157
Les règles applicables en matière de délai de préavis	157
Le congé émane du locataire	157
Conditions de forme	157
Conditions de délai	157
Le congé émane du bailleur	159
Les conséquences de la résiliation du contrat à l'égard du conjoint du locataire	165
L'état des lieux de sortie	167
La visite conseil ou le pré-état des lieux	167
La vétusté	167
La dégradation	167
La franchise	167
La valeur résiduelle	167
Responsabilité du locataire	167
La restitution du dépôt de garantie	168
Les délais de restitution	168
Les motifs de non-restitution	168
La justification de la non-restitution	169
Majoration en cas de retard	169
L'échange de logements	170
À la demande du locataire	170
À la demande du bailleur social	170
Les locataires âgés, en cas de maladie	170
La mobilité dans le parc social	171
La sous-occupation	171
Le dépassement des plafonds de ressources	172
Déménager en toute tranquillité	172

Le recours à une entreprise de déménagement	172
Changement d'adresse	174
10- Les meublés	175
Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux locations meublées	175
Caractère meublé du logement et définition	176
Contrat de location, état des lieux et inventaire	177
Durée du bail et modalités de congé	177
Exceptions	178
Modification du contrat	178
Le montant du loyer	179
Les charges locatives	179
11 - Les droits collectifs des locataires	180
Créer un groupement ou une association de locataires	180
Le rôle des représentants	180
Le droit d'information	181
La négociation d'accords collectifs	181
La confédération de la consommation du logement et du cadre de vie CLCV	182
Annexe 1	185
Annexe 2	213
Annexe 3	216
Annexe 4	220
Annexe 5	223
Annexe 6	224