



# Le Guide du locataire

Ce document présente des extraits du Guide du Locataire

(22 pages, avec rabats pour insérer des documents)

Pour le commander, rendez-vous sur :

<https://www.fapil.fr/nos-publications/commandes>

Tarifs adhérents : 2€/exemplaire

Tarifs non-adhérents : 4€/exemplaire

+ frais d'envoi (environ 18€ pour 50ex)



# CONTACTS

**Association :**

.....

.....

.....

**Mon gestionnaire :**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# SOMMAIRE

---

## J'arrive dans le logement

- 6 • **À L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT**
  - Je signe mon contrat de location
- 8 • J'ai un garant et je paie mon dépôt de garantie
  - Je prends une assurance habitation
- 9 • **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

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

---

## Je quitte mon logement

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

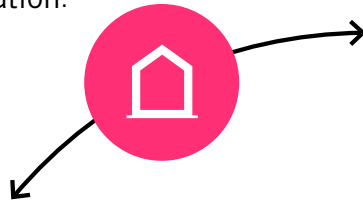
# Les pièces à conserver :

Durant toute la durée de la location les papiers suivants sont à conserver :

- le contrat de location : pendant la durée de location + 3 ans après le départ
- les états des lieux d'entrée et de sortie : pendant la durée de location + 3 ans après le départ
- l'inventaire du mobilier pour les locations meublées : durée de la location et jusqu'à la restitution du dépôt de garantie
- les quittances de loyer : pendant la durée de location + 3 ans après le départ
- les factures d'électricité et/ou de gaz : pendant 5 ans
- les factures d'eau : pendant 5 ans
- les factures de téléphone fixe et mobile et internet : pendant 1 an
- les factures liées aux petits travaux : 2 ans
- l'attestation d'entretien annuel d'une chaudière : pendant 2 ans
- l'attestation d'assurance habitation : durée du contrat + 2 ans après la fin du contrat
- le justificatif de versement des APL : pendant 2 ans
- votre avis d'imposition sur le revenu : pendant 3 ans.

## LE PROPRIÉTAIRE

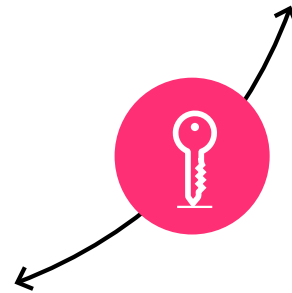
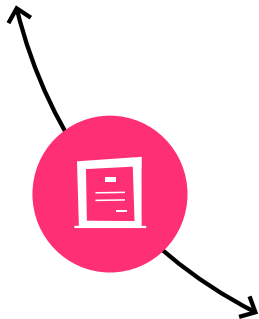
Il confie son logement à l'association.  
Il est en contact avec le gestionnaire.  
Son nom figure dans le contrat de location.



## LE GESTIONNAIRE

Le gestionnaire de l'association est la personne avec qui je suis en relation. C'est lui que j'appelle en cas de problème ou si j'ai des questions. Il est aussi en contact avec le propriétaire.

# Qui fait quoi ?



## LE LOCATAIRE

C'est la personne qui loue le logement.

# J'arrive dans le logement



## À L'ENTRÉE DANS MON LOGEMENT

### 1. JE SIGNE MON CONTRAT DE LOCATION

Pour rentrer dans mon logement, je signe un contrat de location (bail<sup>1</sup>). C'est un document écrit que je signe avec l'association<sup>2</sup> et qui rappelle les droits et devoirs du locataire (moi) et du propriétaire. En le signant, je m'engage à respecter ce qui est écrit. Je dois toujours bien le lire avant.

1. Le bail est la même chose que le contrat de location. Il désigne le contrat par lequel une personne (le locataire) loue un logement à une autre personne (le propriétaire). Ce contrat est valable un certain temps, c'est ce que l'on appelle la «durée du bail». Si le propriétaire est une personne physique, la durée du contrat est généralement de 3 ans, si c'est une personne morale (par exemple une entreprise) la durée du bail est généralement de 6 ans.

2. C'est la structure qui gère le logement dans lequel j'habite.



## Le contrat de location doit être écrit. Il doit notamment préciser :

- Le nom de mon propriétaire et de l'association qui gère le logement
- la date à laquelle je deviens locataire
- l'adresse, la surface et le nombre de pièces du logement
- les équipements du logement. Par exemple, si ma cuisine est équipée ou si le logement est loué avec des meubles
- la description des parties communes<sup>3</sup> de l'immeuble que je peux utiliser : ascenseur, boîtes aux lettres, jardin, etc.
- si mon propriétaire a fait des travaux avant que je signe mon bail
- les éventuels frais d'agence à ma charge (pour la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux)
- le montant de mon loyer et tout ce qui le concerne (à quel moment je dois le payer, s'il peut être augmenté, etc.)
- dans certains cas, le loyer maximum à ne pas dépasser
- le montant du loyer du locataire précédent



## Le contrat de location indique aussi la durée du bail : il est de 3 ans dans la plupart des cas.

Cela m'est bien indiqué par l'association. Le contrat est automatiquement renouvelé sauf si mon propriétaire me demande de quitter le logement. Il peut notamment le faire pour les raisons suivantes :

- s'il souhaite vendre son logement
- s'il souhaite habiter son logement
- s'il souhaite y faire habiter ses parents ou ses enfants

Il ne peut le faire qu'à la date prévue de la fin de mon contrat et doit me prévenir au moins 6 mois à l'avance en m'envoyant une lettre avec accusé de réception.

Mon propriétaire a le droit de demander à un juge l'arrêt de mon contrat de location avant sa date de fin prévue si je ne remplis pas mes obligations. Par exemple si :

- je ne paie pas mon loyer et mes charges
- je n'ai pas d'assurance habitation
- je cause des troubles du voisinage

3. Il s'agit des espaces que l'ensemble des habitants d'un immeuble peuvent utiliser. Tous doivent les respecter, c'est-à-dire les laisser propres et ne pas y déposer d'affaires personnelles. Il s'agit par exemple du hall d'entrée de l'immeuble, du local à poubelles, de l'ascenseur s'il y en a un ou des escaliers.

4. Agence départementale d'information sur le logement : il s'agit d'un organisme présent dans chaque département qui délivre des informations juridiques et des conseils gratuits relatifs au logement. Je peux les contacter si j'ai des questions. Je trouve le numéro de l'agence la plus proche de chez moi en allant sur le site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

PARFOIS JE SIGNE UN CONTRAT DE SOUS-LOCATION AVEC MON ASSOCIATION. LA DURÉE EST ALORS PLUS COURTE. MES DROITS ET DEVOIRS Y SONT AUSSI PRÉCISÉS.

SI J'AI DES QUESTIONS, JE CONTACTE MON GESTIONNAIRE OU L'AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL<sup>4</sup>).



MON CONTRAT DE LOCATION EST ACCOMPAGNÉ D'UN DOSSIER DONNANT PLUS D'INFORMATIONS SUR MON LOGEMENT ET NOTAMMENT SUR SA CONSOMMATION D'ÉNERGIE (LE DPE). L'ASSOCIATION PEUT ME L'ENVOYER PAR MAIL SI J'EN AI UN.

LA DURÉE DU BAIL PEUT PARFOIS ÊTRE DE 6 ANS, SI LE LOGEMENT APPARTIENT À UNE PERSONNE MORALE (ENTREPRISE, SOCIÉTÉ, PAR EXEMPLE).



SI JE REÇOIS UN COURRIER D'HUISSIER, C'EST QU'UNE PROCÉDURE D'EXPULSION DÉBUTE : JE CONTACTE EN URGENCE MON GESTIONNAIRE.

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



SI PERSONNE NE PEUT ÊTRE MON GARANT, J'EN PARLE À MON ASSOCIATION, DES SOLUTIONS EXISTENT.



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 abimé 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** : 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. Si je ne suis plus assuré c'est un motif d'expulsion. En cas de dégâts je contacte IMMEDIATEMENT mon assurance.

L'ASSURANCE PEUT ME CONSEILLER DE PRENDRE UNE "RESPONSABILITÉ CIVILE", C'EST FORTEMENT RECOMMANDÉ.