

Confédération Nationale du Logement

La législation HLM

Applicable aux locataires
des organismes de logements sociaux

Mai 2012

PRÉAMBULE	17
------------------------	-----------

CHAPITRE 1

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS HLM ET LEUR ATTRIBUTION 21

1.1. Logements construits avant le 3 janvier 1977	21
1.2. Logements construits après la loi du 3 janvier 1977	21
1.2.1. Régime juridique des logements locatifs conventionnés	22
1.3. Conditions d'attribution des logements HLM	24
1.3.1. Partie législative	25
1.3.1.1. Mise en œuvre du droit au logement	25
1.3.1.2. Les critères de priorité	25
1.3.1.3. Attribution des logements par un EPCI	27
1.3.1.4. Attribution par un département	29
1.4. Les commissions d'attribution	31
1.4.1. Les demandes d'attribution	32
1.5. Partie réglementaire	33
1.5.1. Les attributions de logements par les organismes HLM	33
1.5.1.1. Conditions d'attribution aux étrangers	34
1.5.2. Enregistrement de la demande	35
1.5.3. Les critères d'attribution à retenir	37
1.5.4. Qui sont réservataires des logements ? Les conditions à remplir	39
1.5.5. Information à fournir sur l'attribution des logements	40
1.6. Les plafonds de ressources	41
1.6.1. Définition des plafonds de ressources	41
1.7. A qui sont attribués les logements HLM	45
1.7.1. Des dérogations aux plafonds	46

CHAPITRE 2

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL 47

2.1. Subvention pour la construction des logements sociaux	49
2.1.1. Modalité de l'attribution de la subvention	49
2.1.2. Les nouveaux dispositifs pour l'attribution des subventions	53
2.1.2.1. La Région	53
2.1.2.2. EPCI (Établissement public de coopération internationale)	55
2.1.2.3. Le département	57
2.2. Prêts accordés par les établissements de crédit	59
2.2.1. Taux accordés par la CDC	60
2.2.2. Prêt du crédit foncier	61
2.3. Intervention du 1 % logement à la construction dans le secteur locatif	61
2.3.1. Cotisation des employeurs	61
2.3.2. Provenance des ressources et leur utilisation	62
2.3.3. Autres utilisations	64
2.3.4. Modalités de versement des subventions	64
2.3.5. Seules les résidences principales peuvent être financées	65
2.4. Récapitulatif des subventions et prêts	66
2.5. Tableau récapitulatif des subventions de l'Etat et des prêts accordés par la CDC selon les différents types de logements HLM	68

CHAPITRE 3

LES LOYERS 71

3.1.	Les loyers des logements anciens	73
3.2.	Les loyers des logements neufs	73
3.3.	La fixations des loyers	74
3.3.1.	Les nouvelles locations réglementées par un article du CCH.....	74
3.4.	La mise en œuvre de la convention	75
3.5.	Les conditions d'évolution des loyers	75
3.6.	Les dispositions diverses qui concernent les loyers	76
3.6.1.	En cas de conventionnement le loyer doit passer du terme échu au terme à échoir (article R. 353-1)	76
3.6.2.	Justification	76
3.7.	Les loyers des logements conventionnés	77
3.7.1.	Evolution des loyers du 1 ^{er} janvier 2011 au 3 décembre 2013	77
3.7.2.	Indice de référence des loyers (IRL)	78
3.8.	Le recouvrement des dettes par les organismes HLM	80
3.8.1.	La procédure commune	80
3.8.2.	Procédure en cas de désaccord sur les sommes réclamées	81
3.8.3.	Modèle de lettre à joindre au dossier à adresser au Trésorier-payeur général contre réceptionné	82
3.9.	Les loyers impayés.....	83
3.9.1.	Signature d'un protocole d'accord	83
3.9.2.	Intervention de la CDAPL	84
3.9.3.	Maintien du versement de l'APL	88
3.9.4.	La CCAPEX	89
3.9.4.1.	Champ de compétence de la CCAPEX.....	89
3.9.4.2.	L'organisation du travail de la CCAPEX.....	90
3.9.4.3.	La CCAPEX et la commission de médiation	91
3.9.4.4.	Le transfert de compétence de la CDAPL vers les organismes payeurs	91

CHAPITRE 4

LE CONVENTIONNEMENT 93

4.1.	Le contenu de la convention et son cadre	98
4.2.	Les dispositions particulière. Locataires soumis à la loi du 1 ^{er} septembre 1948.....	99
4.3.	La durée de la convention	100
4.4.	Le non renouvellement de la convention	101
4.5.	La location des logements conventionnés	103

CHAPITRE 5

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT 105

5.1.	Les logements éligibles à l'APL	109
5.2.	Les locataires éligibles à l'APL	109
5.3.	Modalité de calcul de l'APL	110
5.3.1.	Date du recalcul de l'APL	110
5.3.2.	Les ressources prises en compte pour le calcul de l'APL	111
5.3.3.	Les personnes à charge	114

5.3.4.	Le travail loin de sa résidence principale	114
5.3.5.	Les dispositions diverses	115
5.4.	APL versée aux étudiants	116

CHAPITRE 6

LA RÉHABILITATION - LA PALULOS 117

6.1.	La PALULOS - La concertation	119
6.1.1.	Les interlocuteurs	120
6.1.2.	Les moyens de la concertation	120
6.1.3.	Les modalités de la concertation.....	120
6.1.4.	Les modalités de l'adhésion des locataires au projet.....	121
6.1.5.	Le sort des travaux indispensables en cas de rejet du projet	121
6.1.6.	L'entrée en vigueur	121
6.2.	Listing des textes relatifs à la Palulos	124
6.3.	Décret n° 87-113 du 24 décembre 1987	124
6.3.1.	Les bénéficiaires de la Palulos	124
6.4.	La subvention	125
6.4.1.	Les logements éligibles à la subvention	125
6.4.2.	Le cas d'exclusion de la subvention	126
6.4.3.	Le calcul de la subvention	126
6.4.4.	Le taux de la subvention	127
6.4.5.	Les conditions d'attribution de la subvention	128
6.4.6.	L'intervention de l'EPCI	129
6.5.	Les prêts complémentaires	130
6.5.1.	Les prêts de la CDC.....	130
6.6.	Nature des travaux pouvant être financés par la Palulos	130
6.6.1.A.	Les normes minimales d'habitabilité	131
6.6.1.B.	Les travaux prioritaires portant sur le bâtiment.....	134
6.6.2.	Les travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements.....	134
6.6.3.A.	Les travaux d'amélioration de l'habitat et de la vie quotidienne	135
6.6.3.B.	Les principaux travaux d'accessibilité de l'immeuble et du logement et d'adaptation du logement aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite.	136
6.7.	Les travaux bénéficiant de la TVA à taux réduit.....	137
6.7.1.	Décret n° 98-331 du 30 avril 1998	137
6.7.2.	La loi de finance 1998 (article 14).....	139
6.8.	L'application du nouveau loyer après travaux.....	141

CHAPITRE 7

RECONSTRUCTION - DÉCONSTRUCTION..... 143

7.1.	Des considérants sur la démolition.....	145
7.2.	Comment réagir afin de s'opposer aux projets de démolition.....	147
7.3.	Le droit au maintien dans les lieux n'est plus opposable en cas de démolition	148
7.4.	Remboursement des aides de l'état.....	150
7.5.	Circulaire UHC/IUH 2/2 n° 2001-77 du 15 novembre 2001 (extraits).....	152
7.5.1.	Etats des lieux	152

7.5.2.	Améliorer le financement des démolitions	153
7.5.3.	L'articulation du projet de démolition avec la politique locale de l'habitat	154
7.5.4.	L'inscription du projet de démolition dans le projet global de requalification du quartier	155
7.5.5.	Les processus de concertation avec les habitants dans le montage des projets doivent être explicités	156
7.5.5.1.	Concertation sur le projet urbain	156
7.5.5.2.	Concertation sur le projet de démolition ou de reconstruction-démolition sur le plan de relogement	156
7.6.	Les dépenses subventionnables	157
7.6.1.	Taux de subvention	159
7.7.	Les prêts accordés pour les opérations construction-déconstruction	159
7.8.	Plan de relogement.....	160

CHAPITRE 8

L'ANRU 161

8.1.	Le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 (extrait).....	163
8.2.	Arrêté du 31 janvier 2005	166
8.2.1.	L'Anru, c'est quoi ?	168
8.2.2.	L'ambition du programme.....	168
8.2.3.	De quels crédits l'Agence dispose-t-elle ?	169
8.2.4.	Qui est concerné ?	169
8.2.5.	Qu'est-ce qui sera financé ?	169
8.2.5.1.	Comment ça marche ?	169
8.2.6.	Combien de temps s'écoule-t-il avant que le projet ne soit accepté ?	170
8.2.7.	Quelles sont les modalités souhaitées de reconstitution de l'offre locative sociale ?	170
8.2.8.	A quel titre des centres anciens peuvent-ils être concernés ?	171

CHAPITRE 9

LA VENTE DES LOGEMENTS HLM 173

9.1.	Conditions à respecter avant d'aliéner le patrimoine	175
9.1.1.	Les délais à respecter	177
9.1.2.	La taxe foncière	177
9.1.3.	Les dérogations à l'ancienneté	178
9.1.4.	Le remboursement des aides	178
9.2.	La procédure à respecter pour la vente du logement	179
9.2.1.	La publicité concernant la vente du logement	182
9.2.2.	Les ressources des ménages	182
9.3.	Le remboursement des emprunts	183
9.4.	Le prix de vente des logements	184
9.5.	La revente éventuelle du logement	185
9.5.1.	Le niveau du loyer en cas de mise en location du logement	186
9.5.2.	Le syndic de la nouvelle copropriété.....	186
9.6.	Les normes d'habitabilité minimales	187
9.7.	La garantie de rachat du logement et de relogement	190

CHAPITRE 10

SURFACE CORRIGÉE, SURFACE UTILE 193

10.1.	La surface corrigée.....	193
10.1.1	Des différentes parties du local et de leur superficie	197
10.1.2.	Des correctifs applicables à chaque pièce où annexe	199
10.1.3.	Du correctif d'ensemble du local	200
10.1.4.	Des éléments d'équipement.....	202
10.1.5.	Tableau des correctifs.....	202
10.1.6.	Les dispositions diverses	204
10.1.7.	Révision de la surface corrigée.....	206
10.2.	La surface utile	206
10.2.1.	Définition de la surface utile	207
10.2.2.	Application de la surface utile.....	207
10.2.3.	Les loyers des logements à la surface utile.....	209
10.2.4.	Définition de la surface habitable	210
10.2.5.	Modèle de décompte de la surface utile	210

CHAPITRE 11

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 213

11.1.	Les lois.....	215
11.1.1.	Le cahier des charges de gestion sociale.....	218
11.1.2.	Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges	219
11.1.3.	Les loyers.....	219
11.1.4.	Le supplément de loyer de solidarité (SLS).....	220
11.1.5.	Modification éventuelle de la surface corrigée.....	221
11.2.	Le décret d'application	221
11.2.1.	Qui est compétent pour signer la convention	221
11.2.2.	Que comporte la convention ?	222
11.2. 3.	Le rôle des conseils d'administration ou des directoires	223
11.2.4.	Association des EPCI.....	223
11.2.5.	Classement des immeubles	224
11.2.6.	Les engagements contenus dans la convention	225
11.2.7.	Des objectifs proposés par le Préfet ou le Président de l'EPCI	225
11.2.8.	Les objectifs du cahier des charges de gestion sociale	226
11.2.9.	Les objectifs d'occupation sociale.....	227
11.2.10.	Les plafonds de ressources	228
11.2.10.1.	Dépassement des plafonds de ressources	228
11.2.11.	Le prix des loyers fixé par le cahier des charges.....	229
11.2.12.	De l'expérimentation en matière de loyers	231
11.2.13.	Exception d'application du SLS.....	232
11.2.14.	Dispositions diverses	232
11.2.15.	Les loyers résultants de la CUS.....	233
11.3.	L'arrêté du 19 mars 2007	234
11.3.1.	Plafond maximum servant à déterminer le montant maximal des loyers	234
11.3.2.	Plafond maximum servant à déterminer le montant maximal des loyers (logements destinés aux familles dont les ressources n'excèdent pas 60 % du montant des plafonds requis).	235
11.3.3.	Des coefficients de structure	236
11.4.	La convention d'utilité sociale	237
11.4.1.	Partie législative.....	237
11.4.2.	Partie réglementaire	240
11.4.2.1.	La procédure d'élaboration	240

11.4.2.2.	Le rôle des EPCI	241
11.4.2.3.	Le classement des immeubles	241
11.4.2.4.	Le suivi des engagements par le préfet, les pénalités.....	242
11.4.2.5.	Les objectifs de la convention d'utilité sociale.....	243
11.4.2.6.	Appréciation du service rendu	244
11.4.2.7.	Tableau des engagements.....	245
11.4.2.8.	Le cahier des charges de gestion sociale	248
11.4.2.9.	Les plafonds de ressources applicables lors de l'établissement du cahier des charges de gestion sociale.....	249
11.4.2.10.	Remise en ordre des loyers	249
11.4.2.11.	Expérimentation.....	252
11.4.2.12.	La quittance de loyer	253

CHAPITRE 12

LA CONCERTATION DANS L'HABITAT LOCATIF 255

12.1.	Loi du 23 décembre 1986 modifiée.....	258
12.1.1.	Article 42.....	258
12.1.2.	Article 44.....	259
12.2.	Plan de concertation locative.....	260
12.3.	Les conseils de concertation locative	262
12.4.	La concertation dans le cadre de travaux d'amélioration	263
12.5.	Rappel des différents stades de la négociation selon les articles concernés	265
12.6.	Règlement des litiges.....	266
12.7.	Faire le bilan du niveau de concertation.....	266
	Une échelle de la participation des habitants	267

CHAPITRE 13

RÈGLES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES AUX PERSONNES HANDICAPÉES 269

13.1.	Dispositions diverses	271
13.2.	Accessibilité des immeubles aux personnes handicapées.	271
13.2.1.	Dispositions relatives aux constructions neuves	272
13.2.2.	Dispositions relatives aux bâtiments d'habitation lorsqu'ils font l'objet de travaux	275
13.2.3.	Arrêté du 1 ^{er} août 2006 qui fixe les conditions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.	279
13.2.3.1.	Dispositions relatives au cheminement extérieur	279
13.2.3.2.	Dispositions concernant le stationnement automobile.	281
13.2.3.3.	Dispositions relatives aux accès aux bâtiments.	282
13.2.3.4.	Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes.....	283
13.2.3.5.	Dispositions relatives aux escaliers	284
13.2.3.6.	Dispositions relatives aux ascenseurs	285
13.2.3.7.	Dispositions relatives à l'éclairage des parties communes.....	285
13.2.3.8.	Dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements	286
13.2.3.9.	Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.....	287
13.2.3.10.	Dispositions relatives aux portes et aux sas des parties communes.....	287
13.3.	La performance énergétique des bâtiments	288
13.3.1.	La loi Grenelle II (loi n° 2009-967 du 3 août 2009).....	288
13.3.2.	Le diagnostic de performance énergétique	289

13.3.2.1.	Information du locataire	290
13.3.2.2.	Nature du diagnostic thermique	291
13.3.2.3.	Caractéristiques thermiques	292
13.3.2.4.	Contribution des locataires aux travaux d'économies de charges	293
13.3.2.5.	Nature des travaux financés	294
13.3.2.6.	Calcul de la contribution des locataires.....	295
13.3.2.7.	Validation des travaux réalisés	295
13.3.2.8.	Modalités d'évaluation de la contribution des locataires	296
13.4.	La fibre optique	297
13.4.1.	Les obligations à la construction	297
13.4.2.	Les obligations du locataire.....	298
13.4.3.	Le propriétaire s'oppose au raccordement par le locataire	299
13.4.4.	Résolution d'un éventuel litige	301

CHAPITRE 14

LE SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ 303

14.1.	La loi du 13 juillet 2006.....	305
14.1.1.	Seuil d'application du supplément de loyer de solidarité	305
14.1.2.	Production du montant des ressources	307
14.1.3.	Le calcul du montant du supplément de loyer de solidarité	308
14.1.4.	Processus de calcul.....	309
14.1.5.	Des dérogations	309
14.1.6.	Le surloyer et la convention d'utilité sociale.....	310
14.1.7.	L'enquête SLS	310
14.1.8.	Suppression du droit au maintien dans les lieux.....	311
14.2.	Le décret d'application	312
14.2.1.	Informations pour le calcul du SLS	312
14.2.2.	La valeur des paramètres à prendre en compte	313
14.2.3.	Exemple de calcul de SLS (hors Convention d'utilité sociale)	313
14.2.4.	Dérogation à l'application du SLS	315
14.2.5.	Des aménagements dans le montant des plafonds par m ² de surface habitable servant de base de calcul.....	316
14.2.6.	Articles du CCH applicables avec la CUS et autres dispositions.....	317
14.2.7.	Zone où il y a déséquilibre entre l'offre et la demande	319
14.2.8.	Des dérogations dans les applications du SLS dans le cadre de la CUS	319

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS DIVERSES.....321

15.1.	Le contrat de location	323
15.1.1.	Clauses à proscrire.....	324
15.1.2.	Documents à joindre au contrat de location	325
15.1.3.	Sur certains diagnostics	325
15.1.4.	Des modalités de réception des services de télévision à fournir aux nouveaux locataires.....	326
15.1.5.	Exigences à proscrire lors de la signature du contrat de location.....	326
15.1.6.	La colocation.....	327
15.2.	Le dépôt de garantie.....	328
15.3.	Droit au maintien dans les lieux au profit de tiers.....	329
15.4.	La quittance de loyer.....	330
15.5.	Les obligations de l'organisme HLM.....	330
15.5.1.	Des troubles de voisinage.....	331

15.6.	Les obligations du locataire	331
15.7.	L'échange	332
15.8.	Le congé	333
15.8.1.	Le préavis	334
15.8.2.	Le congé donné en cas de mutation.....	334
15.8.3.	La résiliation du contrat de location.....	335
15.9.	La signification opposable au conjoint ou au partenaire lié par un Pacte civil de solidarité.....	337
15.10.	Droit au maintien dans les lieux	337
15.10.1.	Dispositions particulières applicables au maintien dans les lieux.....	338
15.11.	La sous-occupation du logement.....	339
15.12.	Vie pratique - Déménagement.....	340
15.13.	Logement de fonction des fonctionnaires et agents de l'Etat	340
15.14.	La résiliation de la convention aux torts de l'organisme.....	341
15.15.	L'aide à la mobilité dans le parc social	341
15.16.	Les conditions d'attribution des logements Les plafonds de ressources.....	343

CHAPITRE 16

LA SÉCURITÉ DANS LES IMMEUBLES347

16.1.	Le gardiennage	349
16.2.	Rôle de la police	351
16.2.1.	Les compétences de la police et celles du Maire.....	351
16.3.	La vidéosurveillance ou la vidéoprotection	353
16.4.	Les immeubles de grande hauteur.....	354
16.4.1.	Définition de l'immeuble de grande hauteur - Les parc de stationnement.....	354
16.4.2.	Les emplacements où peuvent se construire des immeubles de grande hauteur	355
16.4.3.	Règles à respecter afin de prévenir les risques d'incendie	356
16.5.	Immeubles dont les équipements communs présentent un fonctionnement défectueux	357
16.6.	Les pouvoirs du maire	359
16.6.1.	Les équipements communs concernés.....	360
16.7.	L'état de l'installation électrique dans les immeubles	361
16.7.1.	Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité basse tension.....	361
16.7.2.	Etat de l'installation électrique intérieure.....	362
16.8.	L'état de l'installation intérieure de gaz	363
16.9.	Les détecteurs de fumée	364
16.10.	La prévention des intoxications par le monoxyde de carbone.....	366
16.11.	Les troubles de voisinage	367
16.12.	Sur la sécurité des personnes et des biens - Pouvoir donné au propriétaire.....	369

CHAPITRE 17**LES AIRES DE STATIONNEMENT 371**

17.1.	De l'obligation à prévoir des aires de stationnement.....	373
17.2.	Droit d'équiper une place de stationnement d'une installation permettant la recharge d'un véhicule électrique	374
17.3.	La location des aires de stationnement.....	375
17.3.1.	Liberté accordée aux locataires de louer ou non leur aire de stationnement	375
17.4.	Divers	376

CHAPITRE 18**LES LOCAUX COLLECTIFS RÉSIDENTIELS377**

18.1.	Des accords sur les problèmes d'information et les LCR.....	384
18.2.	De l'intervention auprès des collectivités locales	385

ANNEXE 1**LE COMPTAGE DE L'EAU387**

1.1.	Un article du code de la construction et de l'habitation	389
1.2.	Décret n° 2007-796 du 10 mai 2007.....	389
1.3.	Décret du 12 avril 2006 (extraits)	390

ANNEXE 2**DÉVELOPPEMENT DURABLE, RECHERCHE D'ÉNERGIE393**

1.1.	Étude de faisabilité technique et économique de diverses solutions d'approvisionnement en énergie.....	395
1.2.	Performances énergétiques et caractéristiques thermiques	396

ANNEXE 3**EXEMPLE DE DÉCOMPTE D'UNE SURFACE CORRIGÉE399****ANNEXE 4****LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES403**

1.1.	Règles générales de procédure.....	405
1.2.	Contrôle des actes budgétaires.....	410
1.3.	Contrôle des organismes non soumis aux règles de la comptabilité publique.....	413
1.4.	Possible vérification des comptes des associations.....	414
1.5.	Commentaires sur l'ensemble du texte	415
1.5.1.	Que contrôlent les chambres ?	415
1.5.2.	Le contrôle juridictionnel Cf. articles L. 211-1, L. 211-3 et L. 211-4 du Code des juridictions financières notamment	415
1.5.3.	L'examen de la gestion Cf. article L. 211-8 du Code des juridictions financières notamment	415
1.5.4.	Le contrôle budgétaire Cf. article L. 211-7 du Code des juridictions financières notamment	416

ANNEXE 5**LIBERTÉ D'ACCÈS AUX DOCUMENTS ADMINISTRATIFS 419**

1.1.	Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 (extraits)	421
1.1.1.	Chapitre II : De la réutilisation des informations publiques	422
1.1.2.	Chapitre III : La commission d'accès aux documents administratifs.....	424
1.2.	Quels documents peut-on demander en se fondant sur la loi du 17 juillet 1978 ?	424
1.2.1.	Qu'est-ce qu'un document au sens de cette loi ?	424
1.2.2.	Quels sont les documents que l'on peut qualifier d'administratifs au sens de la loi ?	425
1.3.	A qui peut-on demander communication de ces documents ?	425
1.4.	Sous quelle forme peut-on obtenir un document ?	425
1.4.1.	Qui peut demander communication d'un document ?	426
1.5.	Adresse de la commission d'accès aux documents administratifs	426
1.6.	Modèle de lettre à adresser au Président de la Commission d'accès aux documents administratifs	427

ANNEXE 6**QUELQUES JURISPRUDENCES 429**

1.1.	Communication des documents administratifs (loi du 17 juillet 1978)	431
1.2.	Etat des lieux	431
1.2.1.	Solde de tout compte	431
1.3.	Les obligations du propriétaire	432
6.3.1.	Remplacement de chauffe-eau vétuste	432
6.3.2.	Réparation d'une porte palière.....	433
1.4.	Le droit au maintien dans les lieux.....	433
1.4.1.	Hébergement temporaire	433
1.5.	Refus des clauses pénales dans un contrat de location	434
1.5.1.	Exigence du paiement d'une indemnité en cas de retard de loyer	434
1.6.	Troubles de jouissance	434
1.6.1.	Occasionnés par les eaux de pluie	434
1.6.2.	Utilisation abusive d'une chaîne Hi-fi	434
1.6.3.	Nuisances sonores	435
1.6.4.	Agressions sonores	435
1.6.5.	Bruit des animaux	435
1.6.6.	Bruit de pas, de chocs sur le sol	435
1.7.	Sur les procédures d'expulsion	436
1.7.1.	Commandement de payer non-conforme	436
1.7.2.	Notification au préfet de la dette locative	436
1.7.3.	Départ volontaire du locataire après commandement	437
1.7.4.	La trêve hivernale n'est pas applicable aux squatters.....	437
1.7.5.	La mauvaise foi du bailleur, motif de refus de la résiliation du bail	437
1.7.6.	La preuve de l'encaissement du paiement suffit à libérer le débiteur	438
1.7.7.	Le défaut de transmission du commandement de quitter les lieux rend nulle l'expulsion effectuée par l'huissier	438

1.8.	Surveillance de l'entretien des parties communes	439
1.8.1.	Quelles obligations de surveillance résulte-t-il de ces deux articles pour les organismes HLM ?	439
1.9.	Supplément de loyer solidarité	440
	ADRESSES UTILES	441
	LISTE DES SIGLES	442
	FÉDÉRATIONS CNL.....	443
	BON DE COMMANDE PUBLICATIONS CNL	447

Préambule

Rester en phase avec la législation HLM est un véritable casse-tête, d'ailleurs pour vous comme pour nous. L'abondance des fiches « Info rapide » en témoigne.

Ce qui est grave en soi, c'est qu'à chacune des modifications de cette législation, cela a pour conséquence une aggravation des conditions de vie des locataires du parc locatif social.

Il nous faut sans arrêt batailler pour rendre ces réformes les moins nocives possible. Ce n'est pas le secrétaire d'Etat actuel, en charge du logement, qui fera démentir ces affirmations.

Il nous faut donc à la fois, nous battre sur deux fronts, l'un pour tenter d'atténuer les effets des lois qui sont votées, des décrets, qui sont promulgués et l'autre assimiler ces mêmes textes, afin de les rendre compréhensibles pour tout un chacun.

C'est la mission que nous nous sommes imposée en publiant cette brochure. Il n'empêche que nous vous invitons, étant donnée la mobilité des textes, et chaque fois que vous en faites référence, à vérifier qu'ils soient toujours d'actualité. Avec les Infos rapides, vous pouvez, nous l'espérons, effectuer cette vérification.

Cette brochure, complétée par la brochure « *Administrateurs* » dans laquelle se retrouve notamment la gestion et l'administration des organismes HLM, nous sommes persuadés que vous, militants de la CNL, serez mieux armés afin de répondre aux défis que vous vous êtes assignés : la défense des locataires en général et plus particulièrement celle des locataires HLM.

Avec les brochures « *Contrôler les charges locatives* » et « *Locataires, connaissez vos droits* », ainsi que celle traitant des ascenseurs ou encore des réparations locatives, ce sont de véritables outils pratiques et juridiques mis à votre disposition.

C'est pourquoi, nous formulons le vœu que cette brochure vous passionne et qu'elle se retrouve dans les mains de tous nos militants.

Nous vous souhaitons une agréable lecture, vos remarques pour l'améliorer sont les bienvenues.

Didier Pavageau
Secrétaire confédéral

Charles Mérin
Secrétaire de la section nationale HLM

