

**LOCATAIRES,
CONNAISSEZ
VOS DROITS**

Confédération Nationale du Logement

Sommaire

Avant propos	13
---------------------------	-----------

PARTIE 1 La réglementation

1. Établissement du contrat de location (article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	17
1.1. Des règles à proscrire dans la rédaction du contrat de location (article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	17
1.2. Pièces justificatives qui ne peuvent être exigées lors de l'établissement du contrat de location (article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	18
1.3. Obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique en cas de mise en location	19
1.4. Durée minimale du contrat (article 10 et 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	20
1.4.1. Durée du bail	22
1.4.2. La résiliation par le locataire	22
2. Cautionnement (article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	22
3. Dépôt de garantie (article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	24
4. État des lieux (article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	25
5. Loyers	26
5.1. Données statistiques (article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	26
5.2. Règles de fixation des loyers (article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	26
5.2.1. Loyers fixés librement entre les parties	26
5.2.2. Loyers fixés par référence aux loyers du voisinage	27
5.2.3. Loyer au renouvellement du bail	28
5.2.4. Obligation de fournir des références (extrait article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)	30
5.2.5. Immeubles soumis au statut de la copropriété (extrait article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)	30
5.3. Plafond des loyers et des ressources des locataires applicable aux logements ayant bénéficiés de l'investissement locatif Loi Scellier (décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010) ...	30

5.4. Loyers sous la loi du 1^{er} septembre 1948	32
5.4.1. Prix de base au m ² (décret n° 2010-1097 du 20 septembre 2010 – art. 1).....	32
5.4.2. Tableau du prix de base du m ² de surface corrigée applicable au 1 ^{er} juillet 2010 (décret n° 2010-1097 du 20 septembre 2010 – art. 2).....	32
5.5. Loyers sous-évalués pour les loyers libres (décret n°2007-1286 du 29 août 2007)	34
5.6. Comment calculer son loyer à partir de l'indice de référence des loyers ?	35
6. Quittance (article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	37
7. Obligations contractuelles	37
7.1. Obligations du bailleur (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	37
7.2. Obligations du locataire (article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	39
7.3. Cession du contrat de location ou sous location (article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	40
7.4. Échange de logement (article 9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	40
8. Charges locatives (article 23 et 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	41
8.1. Les charges récupérables.....	41
8.1.1. Définition des charges exigibles	41
8.1.2. Provisions et justification - Régularisation.....	41
8.2. Charges exceptionnelles	42
8.3. La prescription pour le paiement du loyer et des charges	43
9. Fonds solidarité logement.....	44
9.1. Extension des aides du FSL pour les factures impayées d'énergie (loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2009 - art. 4)	46
9.2. Extension des aides de non-coupure de l'énergie gaz et électricité (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 75).....	47
9.3. Aide au règlement des factures d'eau	47
10. Concertation et procédures	49
10.1. Commission nationale de concertation (CNC) (article 41 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).....	49
10.1.1. Accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation (article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).....	49
10.1.2. Recommandations et précisions de la Commission nationale de concertation relative à l'état des lieux	50
10.2. Accords collectifs locaux (article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	54

10.3. Associations représentatives (article 43 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	55
10.4. Représentants des locataires (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	56
10.5. Plans de concertation locative (PCL) (article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	57
10.6. Conseils de concertation locative (CCL) (article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	58
Missions du Conseil de concertation locative (article 44 quater de la loi n° 89-1290 du 23 décembre)	56
11. Litiges	59
11.1. Commission départementale de conciliation (article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	59
11.2. Saisine du juge (extrait de l'article 17 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	60
11.3. Demande de travaux (article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	60
12. Prévention des expulsions	62
12.1. Instance de prévention des expulsions, la Commission de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (circulaire du 31 décembre 2009 relative à la prévention des expulsions locatives, prise en application de l'article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mai 2009)	62
12.1.1. Champ de compétence de la CCAPEX.....	62
12.1.2. Organisation du travail de la CCAPEX	63
12.1.3. CCAPEX et Commission de médiation.....	64
12.1.4. Transfert de compétences de la CDAPL vers les organismes payeurs	64
12.2. Un protocole d'accord peut être signé par le locataire en difficulté	65
12.3. Des décisions de justice (articles 1244-1 et les suivants du Code civil)	66
12.4. Surendettement et logement (article L. 331-3-2 du Code de la consommation)	67
12.5. Aide juridictionnelle	68
13. Congé.....	69
13.1. Congé donné par le bailleur (article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	69
13.1.1. Justification du congé motifs et forme	69
13.1.2. Délai de préavis	70
13.1.3. Congé pour vente	70
13.2. Congé donné par le locataire (article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	73

13.3. Abandon de domicile par le locataire (article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).....	74
13.4. Rémunération des intermédiaires (article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	76
13.5. Clauses résolutoires du bail (article 24, 1 ^{er} et 2 ^e alinéas de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) ..	76
13.5.1. Résiliation de plein droit	76
13.5.2. Délais accordés par le juge et commandement de payer	76
14. Logements régis par la loi du 1er septembre 1948 (article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	78
14.1. Exception des logements vacants à compter du 23 décembre 1986	78
14.2. Nouveau bail dit bail article 3 ter	79
14.3. Droit au maintien dans les lieux	81
14.4. Nouveau bail pour les logements des catégories 11 B et 11 C (article 28 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	82
14.4.1. Niveau de ressources pour autoriser l'application du texte précédent (article 27 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)	83
14.4.2. Contrat de location suite à la sortie de la loi de 1948 (article 30 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	83
14.4.3. Nature du contrat de location et sa rédaction (article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	84
14.4.4. Coût des travaux d'amélioration des logements concernés (article 32 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	86
14.5. Devenir des baux soumis à la loi du 1 ^{er} septembre 1948 lors de leur expiration (article 34 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)	87
15. Dispositions diverses	88
15.1. Obligation d'installation des détecteurs de fumée	88
15.1.1. Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation	88
15.1.2. Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011	90
16. État de l'installation électrique (décret n° 2008-384 du 22 avril 2008)	92
17. Prévention des intoxications par le monoxyde de carbone (décret n° 2008-1231 du 27 novembre 2008)	93
18. Annonces des agents immobiliers (décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010)	96
19. Vie pratique	97

PARTIE 2 La vie de votre contrat

1. Principaux évènements parcourant la vie du contrat 105

1.1. Établissement de votre contrat et entrée dans votre logement (articles 3, 3-1, 17 b, 19 et 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 105

- 1.1.1. Contrat 105
- 1.1.2. État des lieux 105
- 1.1.3. Immeuble soumis au statut de la copropriété 106

1.2. Prix de votre loyer (articles 17 a, b et 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 106

- 1.2.1. À la signature du contrat 106
- 1.2.2. À près la signature du contrat 107

1.3. Hypothèse n°1 : votre bail est renouvelé sans incidence sur le montant de votre loyer (articles 10 et 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 107

- 1.3.1. Reconduction tacite du bail 107
- 1.3.2. Révision annuelle du loyer 107

1.4. Hypothèse n°2 : votre bail est renouvelé avec proposition d'augmentation de votre loyer par votre bailleur (articles 17 c, 19 et 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 108

- 1.4.1. Conditions 108
- 1.4.2. Notification d'une proposition de nouveau prix par le bailleur 108
- 1.4.3. Nouveau loyer proposé 108
- 1.4.4. Désaccord du locataire (ou défaut de réponse) 109
- 1.4.5. Hausse de loyer 109

1.5. Travaux (articles 6, 7 et 17 e de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 109

- 1.5.1. Travaux incombant au propriétaire 110
- 1.5.2. Travaux incombant au locataire 110
- 1.5.3. Travaux convenus ou autorisés par le propriétaire 111
- 1.5.4. Travaux convenus par une clause expresse entre le bailleur et le locataire dans le contrat de location 111
- 1.5.5. Travaux conclus par un accord collectif de location 112
- 1.5.6. Travaux réalisés en vertu de textes 112

1.6. Congé donné par le locataire (articles 12 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) 113

1.7. Congé donné par le bailleur 114

- 1.7.1. Règles générales (article 15 I) 114
- 1.7.2. Congé donné par le bailleur pour reprendre le logement (articles 15-I et III) 115
- 1.7.3. Congé donné par le bailleur pour vendre le logement (article 15-I et II) 115
- 1.7.4. Congé donné par le bailleur pour motif légitime et sérieux (article 15-I) 117

1.8. Sortie du logement après congé donné par le locataire ou le bailleur (article 3)	117
1.9 Dispositions particulières	118
1.9.1. Loi de 1948.....	118
1.9.2. Dispositions applicables à la région parisienne (décret n° 2010-946 du 25 août 2010 relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération Parisienne).....	121

Modèles de lettres

Contrat

Lettre n° 1	Demande d'établissement du contrat	123
Lettre n° 2	Refus du nouveau contrat suite à ressources inférieures au seuil fixé	124

Échange

Lettre n° 3	Notification d'échange	125
-------------	-------------------------------	------------

Loyer

Lettre n° 4	Contestation du loyer après signature du contrat	126
Lettre n° 5	Contestation d'un nouveau loyer lors d'un renouvellement de bail	127
Lettre n° 6	Information de saisine de la Commission départementale de conciliation	128
Lettre n° 7	Demande de quittance	129
Lettre n° 8	Demande de reçu	130

Travaux

Lettre n° 9	Demande d'autorisation pour effectuer des travaux	131
Lettre n° 10	Demande de remboursement de travaux effectués par le locataire	132
Lettre n° 11	Demande de mise aux normes de confort et d'habitabilité	133

Congé

Lettre n° 12	Contestation de congé pour âge et ressources	134
Lettre n° 13	Contestation de congé non motivé	135
Lettre n° 14	Congé donné par le locataire	136
Lettre n° 15	Congé « réduit » donné par le locataire	137
Lettre n° 16	Demande de restitution du dépôt de garantie	138

Vente

Lettre n° 17	Acceptation de l'offre de vente du logement	139
Lettre n° 18	Droit de substitution du locataire pour acquérir son logement	140

Représentants statutaires

Lettre n° 19 Notification des représentants statutaires	141
Lettre n° 20 Consultation des représentants statutaires	142

PARTIE 3 Les textes en vigueur

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière	145
--	------------

Chapitre V - Modification de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement	145
Chapitre VI - Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux	149
Chapitre VII - Des procédures de concertation	150
Chapitre VIII - Dispositions diverses	154
Titre II - De la cession pour l'accession à la propriété de certains logements sociaux	157
Titre III - Mesures destinées à favoriser le développement de l'offre foncière	158

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.....	165
--	------------

Titre I^{er} : Des rapports entre bailleurs et locataires	165
Chapitre I^{er} : Dispositions générales	165
Chapitre II - De la durée du contrat de location	170
Chapitre III - Du loyer et des charges et du règlement des litiges	175
Chapitre III - Du loyer, des charges et du règlement des litiges	175
Titre II - Dispositions diverses	188

Indice de référence des loyers (IRL)	191
---	------------

Indice du coût de la construction (ICC)	192
--	------------

Décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948	193
--	------------

Décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location - JO du 7 mars 1987	193
--	------------

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains	195
--	------------

Décret n° 87-387 du 12 juin 1987 fixant les seuils des revenus applicables aux locataires de logement appartenant aux catégories II B et II C définies par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 - JO du 16 juin 1987	197
---	------------

Décret n° 87-449 du 26 juin 1987 portant application de l'article 24 de la loi-86-1290 du 23 décembre 1986 et relatif aux Commissions départementales de conciliation - JO du 30 juin 1987 198

Circulaire du 22 juillet 1987 relative aux Commissions départementales de conciliation – JO du 5 septembre 1987 200

I.	La mise en place.....	200
II.	Compétences	201
II. 1	Règles générales.....	201
II. 2	L'interprétation de la notion de « loyers comparables »....	201
III.	Fonctionnement	202
III. 1	Saisine de la Commission.....	202
III. 2	Convocation des deux parties.....	203
III. 3	Convocation des séances	204
III. 4	Tenue des réunions	204
III. 5	Avis de la Commission.....	205
III. 6	Secrétariat de la Commission	205
III. 7	Indemnités	205
Annexe I	206
I.	Quels sont les baux en cours pouvant être concernés par la procédure prévue à l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986	206
II.	L'examen de la recevabilité des dossiers	206
III.	Le règlement intérieur	207

Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives 208

Annexe - Liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives 209

Arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières - JO 3 juillet 1990 212

Décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs 212

Décret n° 2008-788 relatif à l'augmentation des loyers dans l'agglomération de Paris..... 212

Annexe établissant la liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne (article 5 du décret n°48-1881 du 10 décembre 1948) 213

Décret n° 2010-1097 du 20 septembre 2010 relatif à la révision des loyers (loi du 1^{er} septembre 1948) 214

Décret n° 2009-1438 du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges suite à des travaux d'économie d'énergie 216

Décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 pris en application de l'article 23-1 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges suite à des travaux d'économie d'énergie qui concerne les locataires du logement privé	219
Titre 2 Travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu à la ligne supplémentaire sur l'avis d'échéance	219
Titre 3 Calcul de la contribution du locataire et contrôle après travaux.....	219
Arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur social	221
Titre I^{er} Combinaisons d'actions d'amélioration de la performance énergétique	221
Titre II Travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	221
Titre III Modalités d'évaluation de la contribution du locataire	222
Titre IV Attestations apportées par le bailleur en vue du contrôle de la réalisation effective des travaux	222
Annexe 1 Caractéristiques techniques des travaux d'économie d'énergie pouvant donner lieu à une contribution du locataire et détail des points attribués à chacun d'entre eux.....	224
Annexe 2 Modalités de calcul de la contribution du locataire	226
Annexe 3 Prix de l'énergie	227
Annexe 4 Travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation des locataires du parc public	228
Arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé	232
Titre I^{er} Généralités	232
Titre II Combinaisons d'actions d'amélioration de la performance énergétique	232
Titre III Travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	234
Titre IV Modalités d'évaluation de la contribution du locataire	235
Titre V Attestations apportées par le bailleur en vue du contrôle de la réalisation effective des travaux.....	236
Annexe 1 Modalités de calcul de la contribution du locataire.....	237
Annexe 2 Prix de l'énergie	238
Annexe 3 travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc privé	239
Index	243
Adresse des fédérations CNL	244