

## Guide d'autodéfense juridique à l'usage des locataires

Date : 16-05-2017



**Le Poing #127 - Rétention des dépôts de garantie, états des lieux bidon, augmentations des charges, ruptures illégales de contrats... les propriétaires se permettent souvent quelques petites arnaques. La loi les protège largement, mais en tant que locataire, tu as quand même des droits.**



### Etats des lieux et réparations locatives : la paranoïa est ton ami

Le proprio doit te remettre un logement décent et les équipements mentionnés au contrat de location doivent être en bon état de fonctionnement<sup>(1)</sup>. Si ce n'est pas le cas, l'état des lieux d'entrée doit alors clairement le mentionner par écrit et il ne faut surtout pas se contenter d'un accord verbal. Les propios ont tendance à bâcler l'état des lieux d'entrée pour au contraire être méticuleux sur celui de sortie, alors prends ton temps. N'hésites à venir avec des potes

pour t'aider à vérifier le logement dans tous les recoins. Fais noter la moindre petite dégradation car si tu en découvre après-coup, le proprio n'est pas obligé de les prendre en compte. Souvent, les proprios utilisent des formules vagues du type « bon état, état correct, etc » mais sois au contraire le plus précis possible sur l'état des lieux. Si vous vous mettez d'accord sur l'état défectueux de telle pièce ou de tel équipement, tu peux convenir avec ton proprio, par écrit, des réparations que vous vous engagez à entreprendre mutuellement. S'il ne respecte pas son engagement, saisis la commission départementale de conciliation, voire le tribunal d'instance (par le biais d'une déclaration au greffe). Si aucun accord n'est envisageable avec le proprio, envoie lui rapidement une lettre recommandée avec la liste de tout ce qui nécessite des réparations dans l'appartement.

Concernant les réparations pendant la location, le [décret 1987-712 du 26 août 1987](#) fixe la liste des réparations locatives, c'est-à-dire celles qui sont à ta charge. Quand le proprio t'ordonne d'entreprendre une réparation, vérifie qu'elle est mentionnée sur cette liste et si ce n'est pas le cas, dis-le au proprio. En vérité, cette liste n'est pas limitative et une réparation qui n'apparaîtrait pas dans ce décret pourrait quand même être à ta charge, mais ça ne coûte rien d'essayer de t'en décharger. Pour l'état des lieux de sortie, le but, c'est évidemment que le proprio te rende ton dépôt de garantie. Pour les plus déterminés, ne pas payer le dernier mois de loyer est une manière efficace (mais illégale) pour être sûr de ne pas se faire voler un centime. L'état des lieux de sortie doit être confrontée à celui d'entrée, mais les dégradations dues à l'usure normale du temps et d'une location ne doivent pas être prises en compte. Les trous dans les murs dues aux vis et punaises, la décoloration des peintures, les traces au sol devant les portes, les tuyaux corrodés, l'usure des plaques électriques, etc., ne doivent donc pas être mentionnés sur l'état des lieux de sortie. A défaut d'accord avec le proprio, un huissier de justice peut être mandaté, soit par toi, soit par lui, mais les frais d'huissier sont alors partagés en deux.

### **Dépôt de garantie : le propriétaire a deux mois pour rendre l'argent après la remise des clés**

Le montant du dépôt de garantie (souvent nommé caution par erreur) équivaut maximum à un mois de loyer hors charge pour les logements non meublés, et deux mois de loyers pour les logements meublés<sup>(2)</sup>. Si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, le proprio doit te redonner l'argent dans un délai maximal de deux mois après la remise des clés en main propre. Passé ce délai, l'argent qu'il te doit est majoré de 10% par mois ! Cette majoration ne s'applique pas si tu n'as pas donné au proprio ta nouvelle adresse. S'il refuse de te rendre le dépôt de garantie ou t'en impute une partie, il doit justifier ses raisons par écrit, sinon c'est du vol.

> *Pour obtenir des lettres types de demande de remboursement ou de restitution partielle du dépôt de garantie, allez sur [lacnl.com/dépôt-de-garantie](https://lacnl.com/dépôt-de-garantie)*



**« Congé » : jusqu'à 30 000€ d'amende pour un propriétaire qui cherche à expulser son locataire sans raison**

Quand le proprio t'adresse un « congé », ça veut dire qu'il t'ordonne de quitter ton appartement<sup>(3)</sup>. Le proprio peut envoyer ce congé dans trois cas seulement : s'il a la volonté de reprendre l'immeuble pour l'habiter, la volonté de vendre l'immeuble ou s'il avance un motif « légitime et sérieux ». Dans tous les cas, il doit respecter un préavis de six mois.

**1) La congé pour reprise** : le propriétaire doit signaler une volonté de vivre dans l'appartement ou de le faire occuper par un parent proche (conjoint, concubin, ascendants, descendants, ascendants ou descendants de son conjoint). Le motif, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise doivent figurer dans le congé ainsi que la nature du lien existant avec le bailleur.

**2) Le congé pour vente du bien loué** : le congé pour vente doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

**3) Le congé pour motif légitime et sérieux** : dans les faits, les proprios peuvent invoquer n'importe quel motif. Il faut les menacer de saisir les tribunaux pour vérifier si c'est du bidon, ça refroidit leurs ambitions. Souvent, ils essaient de faire déguerpir leurs locataires avant l'été pour faire payer le logement plus cher aux vacanciers. Le fait pour un propriétaire de délivrer un congé frauduleux est puni d'une amende de 6 000 € maximum pour une personne physique et de 30 000 € pour une personne morale. Les juges exigent souvent du proprio qu'il produise des documents attestant de la réalité de ses intentions. S'il prétend une rénovation par exemple, le juge refuse de valider le congé tant que le proprio ne lui a pas transmis un permis de construire.

Si tu décides de quitter l'appartement avant le préavis du propriétaire, tu ne payes évidemment que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel tu as effectivement occupé le logement. Si une procédure est en cours pour vérifier l'insalubrité d'un logement, le proprio ne peut pas donner congé à un locataire.

> Pour obtenir des lettres types de demande de réduction du délais de préavis ou de contestation du congé, allez sur [lacnl.com/congé](http://lacnl.com/congé)

---

**Préavis de départ : le locataire n'a pas à se justifier**

Tu peux prévenir ton proprio (par lettre recommandée avec accusé de réception) que tu souhaites quitter ton logement à tout moment, en respectant un préavis d'un mois pour une location meublée, et de trois mois pour un logement vide. Mais même pour un logement vide, ce délai peut être diminué à un mois dans les cas suivants : obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi, nouvelle embauche, mauvaise santé, si tu touches le RSA ou l'AAH et si tu vis dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, dite « zone tendue », comme c'est le cas à Montpellier<sup>(4)</sup>.

### **Caution solidaire : le bail n'est pas rompu si un colocataire part**

Si l'un de tes colocataires, inscrit sur le bail, décide de quitter le logement, le contrat de location n'est pas pour autant rompu et le proprio ne peut pas en profiter pour essayer de virer les autres. Mais il donne son accord pour le remplaçant et un avenant au contrat de location doit être effectué. En colocation, les locataires signent en général un seul et même bail et par le jeu de la clause de solidarité, chaque colocataire est responsable indivisiblement du paiement de la totalité des sommes dues au propriétaire<sup>(5)</sup>. Si tu quittes ta colocation, tu ne peux légalement pas demander au proprio de récupérer la partie de la caution que tu as avancée. Il faut donc t'arranger avec lui et tes anciens colocataires. Pire encore, tu restes solidaire du paiement des loyers et des charges jusqu'à ce qu'un remplaçant soit trouvé (cette obligation prend fin au plus tard six mois après la dette d'effet de ton congé). Mieux vaut donc s'assurer de trouver un remplaçant avant de quitter une colocation.

### **Aides au logement : l'ASL existe pour ceux qui n'ont pas l'APL**

L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée à toute personne locataire d'un logement qui fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou d'autres personnes à charge ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans. L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de d'ALF. Si t'es hébergé chez un particulier au titre de sous-locataire déclarée, tu as le droit à cette allocation (voir plus bas).

> *Pour estimer vos droits aux allocations logement, [faites-une simulation sur le site de la caf](#).*

### **La sous-location peut donner le droit à une allocation**

La sous-location est officiellement interdite. Elle consiste pour un locataire, seul titulaire du bail, à consentir lui-même une location à un ou plusieurs occupants d'une partie du logement loué. Rien ne t'interdit d'héberger des personnes et d'écrire leurs noms sur la boîte aux lettres, et même de les faire participer aux frais communs, à condition que cela ne prenne pas la forme d'un paiement de loyer. Pour que le sous-locataire puisse bénéficier des aides au logement, il faut que la sous-location soit « déclarée ». Le proprio doit alors l'autoriser par écrit et il faut se mettre d'accord avec lui pour fixer le montant du loyer, qui ne peut pas dépasser le loyer principal. Les propriétaires sont en général méfiants vis-à-vis des sous-locations.

### **Charges : aucune règle n'existe**

Il n'existe quasiment aucune règle à la faveur des locataires concernant les charges, le proprio fait un peu ce qu'il veut. Il n'existe aucune règle de répartition des charges entre les différents

locataires, il faut donc s'arranger avec ses coloc. Un propriétaire n'a par contre pas le droit de demander au locataire de payer un loyer charges comprises, les charges doivent toujours être comptées à part. Il ne peut pas non plus réclamer des charges remontant à plus de trois ans.

### **Documents à fournir pour une location : la liste est exhaustive**

Les pièces justificatives que vous devez présenter pour la location sont fixés par [le décret n°2015-1437](#), et le proprio n'a pas le droit d'exiger un document qui ne figure pas dans cette liste. Il peut vous demander : 1) une pièce justificative d'identité en cours de validité avec une photo et la signature du titulaire ; 2) une pièce de justificatif de domicile (ça peut être un ami à vous qui écrit « j'atteste sur l'honneur héberger untel ») ; 3) un ou plusieurs documents attestant d'activités professionnelles (comme une carte d'étudiant) ; 4) un ou plusieurs documents attestant de vos ressources (comme un avis de non-imposition sur l'impôt). Si on vous demande des documents supplémentaires, répondez que c'est illégal.

### **Le contrat de bail établi au nom du garant : une arnaque**

Pour sécuriser son bail, le proprio peut proposer d'établir le contrat au nom du garant. A première vue rien de gênant... sauf que le locataire ne pourra alors pas prétendre aux aides au logement. Cette pratique n'a en soi rien d'illégal, mais ça reste une arnaque.

(1) Pour les états des lieux, se référer à [l'article 3-2 de la loi n° 89- 462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

(2) Pour le dépôt de garantie, se référer à l'[article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et portant de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

(3) Pour les congés, se référer à l'article [15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modifi- cation de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

(4) Pour savoir quelle ville est en « zone tendue », faites une simulation sur [pap. fr/argent/calcolettes/zone-tendue](http://pap.fr/argent/calcolettes/zone-tendue)

(5) Concernant le cautionnement, se référer à l'[article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) et l'[article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).