

AFOC



Extrait

GUIDE DU LOCATAIRE

L'essentiel des droits
du locataire
(parc privé/parc social)

– Édition 2025 –



PRÉFACE

Dès sa création en 1974, le logement est apparu comme l'un des secteurs majeurs de l'activité de l'Afoc. À ses yeux, la défense du locataire est un des versants essentiels de la défense du consommateur. Le locataire est un consommateur dans le cadre de son rapport au logement. Le logement est en effet un service auquel accède le locataire – essentiel à l'existence du consommateur – car il définit son cadre de vie. Ainsi, l'Afoc entend que soit offert à tous ceux qui le souhaitent un logement décent à un prix abordable.

Le locataire a des droits et des devoirs. À partir du moment où il remplit ses devoirs, ses droits doivent être respectés. Bien des bailleurs ont besoin, de temps en temps, que ce rappel élémentaire leur soit fait.

Au fil des ans, la dégradation du contexte économique, l'accroissement du chômage et le recul du pouvoir d'achat conjugués à la pénurie de logements à loyer abordable ont accru les difficultés des ménages et ont renforcé la légitimité et le poids des organisations de locataires représentatives. Des outils nous sont fournis. À nous de les utiliser afin d'exercer au mieux notre rôle. Ce guide se veut un « pense-bête » pour tous les militants de l'Afoc qui consacrent une partie de leur activité au logement.

Pascal Lagrue,
Président de l'Afoc



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3	REPRÉSENTER LES LOCATAIRES.....	25
PARTIE 1 LE LOGEMENT PRIVÉ		Les élections des représentants des locataires.....	25
LE CONTRAT DE LOCATION.....	4	Les points de vigilance.....	28
La forme du contrat.....	4	PARTIE 3 LA RÉCUPÉRATION DES CHARGES	
L'état des lieux.....	5	GÉNÉRALITÉS.....	32
Les annexes au contrat.....	6	La définition des charges locatives.....	32
Les sanctions.....	6	Le paiement des charges par le locataire.....	33
Le dépôt de garantie.....	8	La régularisation des charges par le bailleur.....	33
La fin du contrat.....	9	Le recouvrement des charges.....	34
LES OBLIGATIONS DES PARTIES.....	10	LA PROCÉDURE DE CONTRÔLE DES CHARGES.....	35
Les obligations du locataire.....	10	La maîtrise des charges.....	35
Les obligations du bailleur.....	11	Le contrôle des charges : droit du locataire et des associations.....	35
LE LOYER.....	12	LA CLASSIFICATION DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES.....	37
Fixation du loyer au moment de la mise en location.....	12	Les dispositions législatives en vigueur.....	37
Réajustement du loyer en zones tendues.....	14	Tableau des charges récupérables et non récupérables.....	38
Révision annuelle en cours de bail.....	15	Focus sur quelques charges locatives.....	43
PARTIE 2 LE LOGEMENT SOCIAL		ANNEXES	
S'ORGANISER POUR ÊTRE EFFICACE.....	17	Statuts-types d'une amicale de locataires affiliée à l'Afoc.....	45
S'informer et se regrouper.....	17	Plan de concertation locative-type.....	47
Revendiquer.....	19	Sujets à mettre à l'ordre du jour des CCL/CA (liste non exhaustive).....	54
DIALOGUER AVEC LES BAILLEURS.....	20	Exemple de protocole électoral.....	56
La concertation locative.....	20		
Le rôle du représentant des locataires Afoc au CCL.....	22		
Les accords collectifs.....	24		



INTRODUCTION

Ce « Guide du logement de l'Afoc dans sa version « L'essentiel du locataire » est né du constat que bien des militants de l'Afoc qui représentent les locataires, malgré toute leur bonne volonté, se trouvent parfois désarmés face à des bailleurs.

Dans le parc privé, le militant ira puiser dans ce guide les informations juridiques qui seront à même d'apporter des réponses à ses questions. Il pourra également se rapprocher des organismes spécialisés sur les questions du logement qui y sont listés. Dans le parc public, le militant doit souvent en découdre avec des bailleurs qui oublient de plus en plus leur mission sociale. Il s'agit donc de mettre à sa disposition des outils, ou plus simplement de lui indiquer où sont rangés ces outils et comment on peut les utiliser pour en optimiser les effets.

L'organisation et la revendication doivent être les moteurs de l'action quotidienne des représentants des locataires.

L'organisation d'abord. Elle consiste à regarder autour de soi et à se regrouper avec tous les militants qui rencontrent les mêmes difficultés, qui ont les mêmes affinités et qui veulent se donner la peine de tenter d'y remédier. Pour cela, le réseau des Afoc départementales, aidé par l'Afoc nationale, offre une structure pérenne, solide, sur laquelle ils peuvent s'appuyer.

La revendication, ensuite. Elle naît du constat des problèmes qui surviennent au fil de la vie des locataires. Ces problèmes, parfois minuscules mais irritants, doivent être résolus dans l'intérêt de tous. Pour y parvenir, une fois dénoncés, il faut chercher à trouver une solution soit en exigeant le respect des règles existantes, soit en mobilisant les locataires pour qu'ils construisent le rapport de forces qui permettra l'évolution de ces règles dans un sens favorable à la collectivité.

Les militants qui ont construit leur organisation et qui ont bâti, au travers des structures de cette organisation, une revendication, ont ensuite besoin d'un espace, régi par des règles, où ils peuvent discuter avec le bailleur et négocier avec lui des solutions qui répondent, pour tout ou partie, à leurs revendications. C'est le conseil de concertation locative.

Enfin et parce que toute construction doit se matérialiser, les militants doivent la mettre en avant et, pour aller plus loin, essayer d'attirer en son sein le plus grand nombre de locataires. Le besoin d'être connu fait place à celui d'être reconnu. C'est la représentation des locataires au sein des organismes.

Le Bureau National de l'Afoc

LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location (ou bail) régit les relations futures entre le locataire et le bailleur. C'est un élément important par lequel le bailleur va essayer de protéger ses intérêts. Aussi, la loi oblige que soient mentionnées un certain nombre de clauses et d'annexes.



LA FORME DU CONTRAT

La relation contractuelle entre le locataire (ou preneur) et le bailleur est encadrée depuis le 1^{er} août 2015 par un contrat-type dont les dispositions d'ordre public s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent y renoncer.

Le contrat de location est conclu entre le locataire et le propriétaire. Il doit obligatoirement prendre une forme écrite et chaque partie doit disposer d'un exemplaire signé.

ATTENTION !

En l'absence d'un contrat écrit, le locataire doit établir par tout moyen qu'il loue effectivement le local. Le propriétaire ne pourra pas, dans ce cas, se prévaloir de clauses facultatives qui lui seraient favorables. En revanche, la loi étant d'ordre public, le locataire peut se prévaloir de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi ELAN du 24 mars 2018 régissant les rapports locatifs.

LES MENTIONS OBLIGATOIRES

Le contrat de location doit intégrer un certain nombre de mentions obligatoires :

- le nom et la domiciliation du bailleur ou son siège social et s'il y a lieu le nom et le domicile du représentant mandaté ;
- le nom et la dénomination du locataire ;
- la description des locaux et des annexes (maison ou appartement, nombre de pièces, garage, cave...) dont le locataire a la jouissance exclusive et de ses équipements à usage privatif et commun ;
- la destination des locaux (usage privatif, professionnel ou mixte) ;
- l'énumération des parties communes ;
- la date de prise d'effet du contrat et sa durée (trois ou six ans) selon la qualité du bailleur (ou durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un évènement précis le justifie) ;
- le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision ;
- la nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail (ou le dernier renouvellement) ;
- le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer (s'il a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois) ;
- la provision mensuelle de charges ;
- le montant du dépôt de garantie s'il est prévu ;
- le montant des dépenses théoriques de chauffage (et l'année de référence des prix de l'énergie utilisée pour établir cette estimation) ;
- la surface habitable du logement. Si elle n'est pas mentionnée ou si elle est erronée, le locataire peut tenter une action en diminution de loyer ;
- le dernier trimestre de référence de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ;
- la nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement.

L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est un document important **obligatoirement annexé au contrat de location**.

Ce document est établi aussi bien au moment de l'entrée dans les lieux qu'au moment de la sortie définitive. Il doit décrire de manière détaillée le logement.

ATTENTION !

Il est important que vous apportiez le plus grand soin à sa rédaction, car c'est en comparant l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie que le bailleur pourra éventuellement demander la réparation d'éventuels dommages causés par le locataire.

L'état des lieux est dressé de manière contradictoire, c'est-à-dire par le locataire et le bailleur ensemble. Il est établi par écrit en deux exemplaires et signé par le bailleur, ou son représentant mandaté et le locataire.

N'hésitez pas à émettre des réserves sur le document et relisez-le attentivement.

Si l'une des parties refuse d'établir l'état des lieux, il conviendra à l'autre partie de lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si la mise en demeure reste sans effet après huit jours, il pourra être fait appel à un huissier pour l'établissement de l'état des lieux. Dans un contexte conflictuel, les frais de l'état des lieux

TABLEAU DES CHARGES RÉCUPÉRABLES ET NON RÉCUPÉRABLES

NATURE DES CHARGES	Récupérable		Non Récupérable	
	Loi 48*	HLM	Loi 48	HLM
AIR (Ventilation mécanique)				
Frais de conditionnement d'air (énergie, entretien)	X	X		
Ascenseurs et monte-charge				
Cabine et aménagement			X	X
Câbles de suspension			X	X
Gros câble			X	X
Électro-frein			X	X
Contrepoids			X	X
Entretien courant et petit entretien	X	X		
Encadrements des portes palières et bâtis			X	X
Electricité	X	X		
Moteur, socle et carcasse du moteur			X	X
Portes palières			X	X
Poulies et treuils			X	X
Remplacement d'un ascenseur vétuste (pièces principales et accessoires)			X	X
Réparations (petites)	X	X		
Réparations (grosses)			X	X
Contrat normalisé d'entretien normal (sans l'entretien des câbles, du moteur, de la cabine, etc.)	X	X		
Contrat normalisé d'entretien complet (avec l'entretien des câbles, du moteur, de la cabine, etc.)	73%	73%	27%	27%
Assurances				
Assurances du propriétaire (incendie, dégâts des eaux, etc.)			X	X
Tout ce qui est consommable				
Combustible ou fourniture d'énergie	X	X		
Courant électrique, force et lumière et taxes locales afférentes	X	X		
Exploitation, entretien courant, menues réparations et remplacements assimilables				
Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres, clapets des brûleurs	X	X		
Entretien courant et graissage des groupes motopompes et pompes de puisars	X	X		
Réparation de fuites sur raccords et joints	X	X		
Graissage des vannes et robinets, réfection des presse-étoupes	X	X		
Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes : vannes trois voies, etc.	X	X		
Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie	X	X		
Opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage :	X	X		
- rinçage des corps de chauffe et tuyauterie	X	X		
- nettoyage des chaufferies, y compris leurs puisards et siphons	X	X		
- ramonage des chaudières et cheminées	X	X		
Vérification et entretien des régulateurs de tirage	X	X		

* Art. 38 de la Loi du 01/09/1948 modifiée par la loi n°89-462 du 06/07/1989 : « Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement des charges locatives définies à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans les conditions prévues à cet article ».

Connaissez-vous l'AFOC ?

L'AFOC est une association de consommateurs et de locataires créée en 1974.

Elle vous informe et vous conseille sur vos droits.
Agréée par l'Etat, elle vous défend auprès des professionnels et des bailleurs.



Un litige avec un professionnel ?

Votre compte bancaire a été débité à votre insu ?
Le propriétaire de votre logement vous réclame des charges indues ?

Rendez-vous sur www.afoc.net rubrique SOS AFOC.



Rappel produits

Consultez la liste, mise à jour en temps réel, des produits dangereux ou défectueux.



Logement

Votre propriétaire refuse d'effectuer certaines réparations lui incombant ?

Consultez nos fiches pratiques.



Où nous trouver ?

Sur internet ou dans l'une de nos 200 permanences locales, l'AFOC est à vos côtés.



Consommation

Vous avez acheté un produit sur internet et vous n'avez pas été livré ?

Téléchargez nos modèles de lettres



Inscrivez-vous à la newsletter

Actualités, infos pratiques, conseils ...
Restez informés !



www.afoc.net

Ce document est disponible
dans son intégralité
pour les adhérents AFOC

Rejoignez-nous

Adhérez

AFOC

141 Avenue du Maine
75014 PARIS

Tél. 01 40 52 85 85

www.afoc.net