



LE GUIDE DU LOCATAIRE

RETROUVEZ DANS CE GUIDE :
LES DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE,
DES CONSEILS SUR LA MARCHÉ À SUIVRE
EN CAS DE DIFFICULTÉ RENCONTRÉE
DANS VOTRE LOGEMENT OU DANS
VOS RELATIONS AVEC VOTRE BAILLEUR



LE PROPRIÉTAIRE DOIT FOURNIR AU LOCATAIRE UN LOGEMENT DÉCENT.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX CRITÈRES ?



La sécurité des locataires est assurée



La santé des locataires est préservée



Les équipements essentiels sont fournis
*(cuisine avec évier,
eau chaude et froide)*



L'installation de chauffage est conforme



Le logement est bien aéré



Il n'y a pas de rongeurs ou insectes dans le logement



Le réseau d'électricité fonctionne bien



Le réseau de gaz fonctionne bien



Les garde-corps des fenêtres, escaliers, et balcons sont dans un bon état



Les pièces principales ont un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre



Consultez la page dédiée au « **Logement à louer décent** » sur le site www.service-public.fr pour retrouver le détail de toutes ces informations.

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042

VOTRE LOGEMENT N'EST PAS DÉCENT ? QUE FAIRE ?



INFORMER LE PROPRIÉTAIRE

Il est nécessaire d'informer par écrit votre propriétaire, bailleur ou votre agence immobilière des équipements manquants et des dégradations constatées.

Utilisez de préférence un courrier recommandé avec accusé de réception pour conserver une preuve, et gardez une copie de votre lettre !



SI VOTRE PROPRIÉTAIRE ACCEPTE DE RÉALISER LES TRAVAUX

Demandez-lui de préciser par écrit les travaux qu'il s'engage à effectuer, ainsi que la date du début des travaux et leur délai de réalisation, ou les équipements à fournir (ou à réparer).

Si votre propriétaire engage les travaux chez vous, vous devez laisser entrer les entreprises.



SI VOTRE PROPRIÉTAIRE NE RÉPOND PAS OU REFUSE DE FAIRE LES TRAVAUX

Préparez des preuves du mauvais état du logement, ou du défaut d'équipements : *photos, témoignages de voisins, de travailleurs sociaux, attestations de techniciens venus chez vous (EDF, gaz, chauffage ...), d'experts d'assurance, constat d'huissier (payant), rapports de services de la mairie ou de la caisse d'allocations familiales (si vous percevez une allocation logement)*



SI LE PROPRIÉTAIRE NE RÉPOND PAS, CONTACTEZ
LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION - ESSONNE
ddets-conciliation@essonne.gouv.fr • → Tél. : 01 71 63 36 00

DDETS, Secrétariat de la CDC, 5 rue François Truffaut, TSA 91105, 91010 Evry-Courcouronnes
ATTENTION : le loyer reste dû dans toutes les situations, sauf autorisation du juge.

VOUS CONSTATEZ DES DÉGRADATIONS ?

Si votre santé ou sécurité sont en jeu, contactez la mairie pour signaler les problèmes affectant votre logement ou les parties communes.



Un agent municipal effectuera une visite gratuite pour évaluer l'état du logement ou du bâtiment et rédiger un rapport. Ce rapport vous sera envoyé ainsi qu'à votre propriétaire ou bailleur.



Vous devez permettre à l'agent de la commune d'entrer dans votre logement, mais vous pouvez refuser la présence du propriétaire ou de l'agence immobilière lors de la visite.



Si le Maire prend une décision (*arrêté, mise en demeure, etc.*), vous recevrez une copie du rapport en contactant le service **Gestion Urbaine de Proximité (GUSP)** au **01 60 47 85 20**.



UNE FUITE D'EAU DANS VOTRE LOGEMENT ?



1) COUPER L'EAU



2) PRÉVENIR LE BAILLEUR SOCIAL OU LE PROPRIÉTAIRE



3) APPELER SON ASSURANCE HABITATION

(LE RAPPORT SERA ENVOYÉ AU BAILLEUR).



Si la fuite est causée par la vétusté de l'habitation, la responsabilité de la réparation revient au propriétaire du logement.

Si le dégât des eaux est causé par une fuite chez le voisin, il faut vous adresser aux personnes concernées.



Si la fuite est issue des parties communes de l'immeuble, consultez le syndic de copropriété ou le bailleur social.

Si la fuite est due à un mauvais entretien de la plomberie (*siphon, joints, robinetterie...*), la responsabilité de la réparation revient au locataire.

ÉVITER LES PROBLÈMES DE SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE



NE PAS UTILISER PLUSIEURS MULTIPRISES



NE PAS TIRER SUR LE FIL ÉLECTRIQUE



NE PAS LAISSER LES FILS APPARENTS

Si vous n'avez plus d'électricité et que vous êtes à jour de vos créances, ou si vous rencontrez un problème électrique, contactez votre bailleur social ou votre propriétaire.

IL Y A DES PUNAISES DE LIT DANS MON LOGEMENT ! QUE FAIRE ?



- 1) PRÉVENIR LE BAILLEUR OU LE PROPRIÉTAIRE
- 2) PASSER L'ASPIRATEUR ET/OU LE NETTOYEUR VAPEUR.



Passer 2 fois par jour dans toutes les pièces (en particulier les chambres et la literie) et les meubles vidés pour éliminer punaises et œufs. Jetez immédiatement le sac de l'aspirateur dans un sac poubelle hermétiquement fermé. Pour les aspirateurs sans sac, nettoyez les après chaque utilisation. Nettoyez également le conduit de l'appareil.

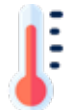
3) TRAITER LES TEXTILES

(VÊTEMENTS, LINGE, TAPIS, RIDEAUX, HOUSSES DE CANAPÉ, ETC...)



Laver à 60° minimum

OU



60° C

Chauffer 1h à 60° dans un sèche-linge

OU



-18° C

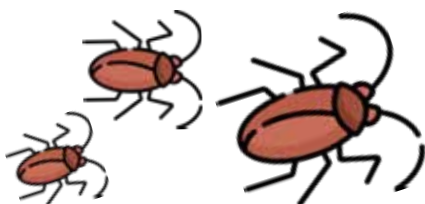
Congeler à -18° durant 72h

En laverie, placez vos textiles dans un sac hermétique.

Ne secouez pas vos vêtements par la fenêtre.

Une fois le linge traité, le mettre dans un sac plastique hermétiquement fermé. Le linge pourra être à nouveau rangé si aucune punaise n'a été repérée 15 jours après le traitement.

IL Y A DES CAFARDS DANS MON LOGEMENT ! QUE FAIRE ?



**1) PRÉVENIR LE
BAILLEUR OU LE
PROPRIÉTAIRE**



**2) BIEN NETTOYER
SON LOGEMENT**
(VINAIGRE BLANC
& BICARBONATE DE
SOUDE)



**3) ÉLIMINER LES
SOURCES DE
NOURRITURE
ET D'EAU**



Il est impossible d'empêcher la réapparition des cafards et blattes si l'ensemble de l'immeuble n'est pas traité. C'est la seule façon d'exterminer efficacement la colonie. **Il suffit que quelques individus survivent pour relancer l'infestation : C'est pourquoi il est impératif de donner l'accès à son appartement aux entreprises mandatées par le bailleur ou le syndic pour traiter l'immeuble à titre préventif ou curatif.**

VEILLER À LA SÉCURITÉ DE MON LOGEMENT



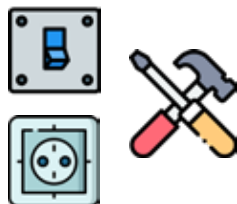
**NE JAMAIS LAISSER
LES BOUGIES
ALLUMÉES SANS
SURVEILLANCE**



**VÉRIFIER QUE
LE DÉTECTEUR
DE FUMÉE
FONCTIONNE**



**VÉRIFIER QUE
LE DÉTECTEUR
DE MONOXYDE
DE CARBONE
FONCTIONNE**



Pour limiter le risque d'incendie et les courts-circuits, pensez à remplacer immédiatement une prise électrique ou un interrupteur dès qu'il vous paraît vétuste ou abîmé par un choc.
(En respectant les normes en vigueur)



RESSOURCES



la Grille d'auto-diagnostic « DÉCENCE DU LOGEMENT »
éditée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

[www.caf.fr/sites/default/files/medias/698/Logement/grille auto diagnostic.pdf](http://www.caf.fr/sites/default/files/medias/698/Logement/grille_auto_diagnostic.pdf)



L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Essonne propose des informations sur toutes les questions relatives à l'habitat. **Le conseil est gratuit, neutre et personnalisé.**



Ce numéro vous mettra en relation avec un conseiller de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (l'ADIL)

ATELIERS COLLECTIFS

VENEZ PARTICIPER AUX ATELIERS COLLECTIFS, AU CENTRE SOCIOCULTUREL J.BAKER, UNE FOIS PAR MOIS :

→ Fuite & Moisissure

→ Les nuisibles

→ Hygiène

→ Devenir locataire

→ Electricité

→ Sécurité



CENTRE SOCIOCULTUREL

01 60 47 86 60 • csc@ville-epinay-senart.fr

En lien avec les associations ADICES et ETRAVE,
le service Logement-Habitat et le CCAS.



LES DEVOIRS DU LOCATAIRE

PAYER SON LOYER ET PAYER LES CHARGES LOCATIVES

En plus du loyer, le locataire doit s'acquitter des charges locatives :



EAU



CHAUFFAGE



ÉLECTRICITÉ
DES PARTIES
COMMUNES



TAXE SUR
LES ORDURES
MÉNAGÈRES



ENTRETIEN
DES ESPACES
VERTS ET
DES PARTIES
COMMUNES

Ces charges sont ce que l'on appelle des charges récupérables : elles sont réglées par le propriétaire, qui les facture par la suite au locataire. Elles peuvent faire l'objet chaque année d'une régularisation si la somme versée par le locataire en amont se révèle trop faible ou trop élevée par rapport à la dépense réelle.

ATTENTION, TOUTES LES CHARGES NE SONT PAS RÉCUPÉRABLES ET CERTAINES RESTENT ENTIÈREMENT À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE



TRAVAUX DE
RÉFÉCTION



TAXE
FONCIÈRE



HONORAIRES
DU SYNDIC

ENTRETIENR QUOTIDIENNEMENT SON LOGEMENT

Les gros travaux de rénovation ou de remise aux normes sont à la charge du propriétaire du logement, mais le locataire reste responsable de son entretien courant.

Ainsi, il est dans vos devoirs de le nettoyer régulièrement, et de faire des petits travaux de réparation locative si nécessaire :



**NETTOYAGE
RÉGULIER**



**PETITS TRAVAUX
DE RÉPARATION**



**REFAIRE LES JOINTS
DE LA BAINOIRE**



**CHANGER
LES AMPOULES**



**ENTRETIENR
LE PARQUET**



**ENTRETIENR LES
CANALISATIONS**



**REPLACER
LA CHASSE
D'EAU EN CAS
DE FUITE**



**FAIRE DES
RACCORDS
DE PEINTURE OU
DE PAPIER PEINT**



**ENTRETIENR
LA CHAUDIÈRE**

RESPECTER LES RÈGLES ÉTABLIES PAR LE CONTRAT DE BAIL

Le contrat de bail liste toutes les obligations du locataire, mais également plusieurs règles de savoir-vivre à respecter pour assurer une cohabitation sereine :



NE PAS CAUSER DE NUISANCES SONORES OU D'AUTRES TROUBLES AU VOISINAGE



RESPECTER LES PARTIES COMMUNES ET NE PAS Y ENTREPOSER D'AFFAIRES PERSONNELLES



RESPECTER L'USAGE PRÉVU DE VOTRE LOGEMENT

PAR EXEMPLE : S'IL EST SEULEMENT À USAGE D'HABITATION, VOUS NE POURREZ PAS VOUS EN SERVIR COMME LOCAL PROFESSIONNEL



NE PAS SOUS-LOUER VOTRE LOGEMENT

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE HABITATION



L'assurance habitation locataire est obligatoire, et doit comprendre une **garantie « risques locatifs »** pour couvrir les dommages causés au logement en cas de dégât des eaux, d'incendie ou d'explosion.



Il est cependant fortement recommandé de choisir un contrat plus complet, comme une multirisque habitation, afin de couvrir à la fois sa responsabilité civile et ses biens personnels.



Une attestation d'assurance habitation devra être remise au propriétaire lors de la signature du contrat de bail, et devra être renouvelée chaque année.



En cas de défaut d'assurance de la part du locataire, **le propriétaire peut souscrire un contrat à sa place et répercuter son coût sur le loyer ou demander la résiliation du bail.**

NE PAS SOUS-LOUER SON LOGEMENT

LA SOUS-LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL EST INTERDITE.

En cas de sous-location interdite, le bailleur peut demander au juge de mettre fin au bail du locataire et au bail du sous-locataire.

Réglementée, la sous-location est une pratique par principe interdite lorsqu'un logement est loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire.

Comme stipulé par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 : « **Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.** »



SOUS-LOCATION ILLÉGALE : QUE RISQUE LE LOCATAIRE ?

Étant admis que le propriétaire du logement est libre d'accepter ou de refuser la demande de sous-location, en cas de refus du bailleur ou d'absence de demande d'autorisation, le locataire s'expose de fait à certaines sanctions.



**LA
RÉSILIATION
DE SON
CONTRAT
DE BAIL**



**LE VERSEMENT DE
DOMMAGES ET
INTÉRÊTS POUR NON-
RESPECT DU CONTRAT
DE LOCATION**



**LE PAIEMENT DES
LOYERS PERÇUS
AU TITRE DE LA
SOUS-LOCATION**

À noter également que le locataire contrevenant reste responsable de toute dégradation du logement du fait du sous-locataire, son assurance habitation ne couvrant pas les détériorations commises dans le cadre d'une sous-location non-autorisée, ce qui peut être très pénalisant dans le cas de dégradations sévères.



Damien ALLOUCH

Maire d'Épinay-sous-Sénart
Conseiller départemental
Vice-Président de la Communauté
d'agglomération Val d'Yerres Val de
Seine

Chères Spinoliennes, chers Spinoliens

**À vos côtés,
nous avons souhaité vous
donner des informations
concrètes pour vous aider,
au quotidien, devant vos
questionnements liés
à votre logement.**

**Nous avons également souhaité
ce document pédagogique et clair
afin de vous éclairer, si cela était nécessaire,
sur vos droits et devoirs de locataire.**

CONTACTS UTILES

HÔTEL DE VILLE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART

Tél. : 01 60 47 85 00
www.ville-epinay-senart.fr

SERVICE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

Tél. : 01 60 47 85 20
gusp@ville-epinay-senart.fr

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ (ARS)

Tél. : 01 69 36 71 71
[www.iledefrance.ars.sante.fr/
delegation-departementale-de-lessonne-91](http://www.iledefrance.ars.sante.fr/delegation-departementale-de-lessonne-91)

CENTRE SOCIOCULTUREL JOSÉPHINE BAKER

Tél. : 01 60 47 86 60
csc@ville-epinay-senart.fr

ÉTRAIVE

ASSOCIATION DE DÉFENSE
DES LOCATAIRES SPINOLIENS
(7, RUE JOHANN STRAUSS)
Tél. : 07 83 50 71 78
contact@etrave.fr

INFO LOGEMENT INDIGNE

 **0806 706 806***

* appel non surtaxé