



LE GUIDE DU LOCATAIRE À PARIS



Je suis locataire : quelles sont mes obligations ?

Quelques exemples concrets des petites réparations à votre charge



Portes et fenêtres

graissage des gonds et charnières,
petites réparations des poignées
de portes, remplacement des vitres
détériorées, gonds, réfection des
mastics...



Parties intérieures

maintien en état de propreté, menus
raccords de peinture, de papier peint,
de revêtement de sol, entretien
courant de la vitrification, réparations
des tablettes et tasseaux de placard
et de leurs dispositifs de fermeture...



Plomberie

débouchage des canalisations,
nettoyage des dépôts de calcaire,
remplacement des joints et colliers,
des tuyaux de douches.



Électricité

remplacement des ampoules,
interrupteurs, prises de courant,
coupe-circuits et fusibles.

**Le locataire peut consulter
l'ADIL 75 en cas de doute sur
les charges demandées par le
propriétaire ou connaître les
réparations à sa charge.**

Louer un logement implique de respecter certaines obligations légales envers le propriétaire. En voici un bref rappel :

Payer le loyer tous les mois à l'échéance
prévue dans le bail.

Payer les charges associées au loyer,
qui peuvent inclure les consommations d'eau ou
de chauffage, le fonctionnement d'un ascenseur,
d'un chauffage collectif, l'entretien des parties
communes ou encore les taxes locatives.

Payer les charges d'électricité.

Prendre une assurance couvrant les risques locatifs
(dégâts des eaux, incendie, vol) et en fournir une attestation
chaque année au propriétaire.

Respecter l'usage du lieu en tant que domicile
et ne pas sous-louer l'habitation. Le règlement
de la copropriété doit également être suivi.

Réparer les dégradations du logement
dont vous êtes responsables.

Prendre en charge les menues réparations
et l'entretien courant du logement.

À NOTER :

C'est au propriétaire de prendre en charge les réparations
importantes, notamment liées à la vétusté, à un vice
de construction ou à un cas de force majeure.

En tant que locataire, vous ne pouvez refuser les travaux
d'amélioration ou d'entretien du logement ou de
l'immeuble.

Cependant, si ces travaux durent plus de 21 jours,
vous pouvez demander une diminution du loyer voire
une résiliation du bail dans le cas où les travaux rendent
le logement inhabitable.

Quelles sont les obligations de mon propriétaire ?

La première des obligations est celle de remettre au locataire un logement décent, ne présentant aucun risque pour sa santé ou sa sécurité.

Le logement doit être en bon état d'usage et de réparation, et les équipements doivent fonctionner.

À l'entrée dans les lieux, si des travaux sont nécessaires, le propriétaire peut se mettre d'accord avec son locataire.

Si le locataire les prend en charge, le bail doit alors préciser la nature des travaux et la manière dont leur montant est déduit du loyer.



En termes d'entretien, le propriétaire prend en charge :

- les réparations urgentes, par exemple en cas de panne de chauffe-eau en hiver
- les travaux d'amélioration des parties communes : réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade...
- le maintien en l'état et l'entretien du logement : installation électrique défectueuse, étanchéité des installations sanitaires défectueuse, robinetterie vétuste...

À noter : le locataire doit être informé avant le démarrage de travaux. Le locataire doit permettre l'accès à son logement du lundi au vendredi et les samedis, dimanches et jours fériés s'il est d'accord, en contrepartie d'une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.



Le locataire veut faire des aménagements.

Le propriétaire ne peut s'y opposer, sauf si cela transforme le logement. Par exemple, le locataire peut rafraîchir la peinture ou poser une moquette, mais il ne peut abattre un cloison ou transformer une chambre en cuisine sans autorisation du propriétaire.



Le locataire cause des troubles de voisinage.

Le propriétaire est tenu de réagir et d'exercer ses droits afin que le comportement du locataire ne nuise plus au voisinage.



Le point sur la quittance de loyer.

À chaque loyer réglé, le propriétaire doit transmettre gratuitement une quittance au locataire qui la demande.

Elle fait apparaître le détail des sommes reçues : le loyer, les charges. Si le locataire ne paye qu'une partie du loyer, le propriétaire lui transmettra un reçu qui mentionne la somme versée.



UN LOGEMENT DÉCENT, C'EST QUOI EXACTEMENT ?

Pour être loué, un logement doit être conforme aux normes de décence et ne présenter aucun risque pour la sécurité ou la santé des locataires.

Un logement décent répond à plusieurs caractéristiques, définies par décret. Voici les principales :



Sécurité et santé : protection contre la pluie et le vent, réseaux d'électricité, de gaz et de chauffage aux normes, ventilation et éclairage naturel de la pièce principale.



Équipements et confort : alimentation en eau potable et eau chaude, douche, coin cuisine, installation de chauffage.



Surface et volume : une pièce principale ayant soit

- une surface habitable de 9 m²,
- une hauteur sous plafond de 2,20 m, minimum, sauf dérogation liée aux aides au logement de la CAF,
- un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Je loue un logement qui n'est pas décent que faire ?



Comment agir si votre logement n'est pas conforme ?

Surtout, continuez à payer votre loyer : **seul le tribunal** peut vous autoriser à cesser les paiements.

1. Vérifiez que vous n'êtes pas à l'origine de la détérioration du logement : problème d'étanchéité de joints, ventilations bouchées...

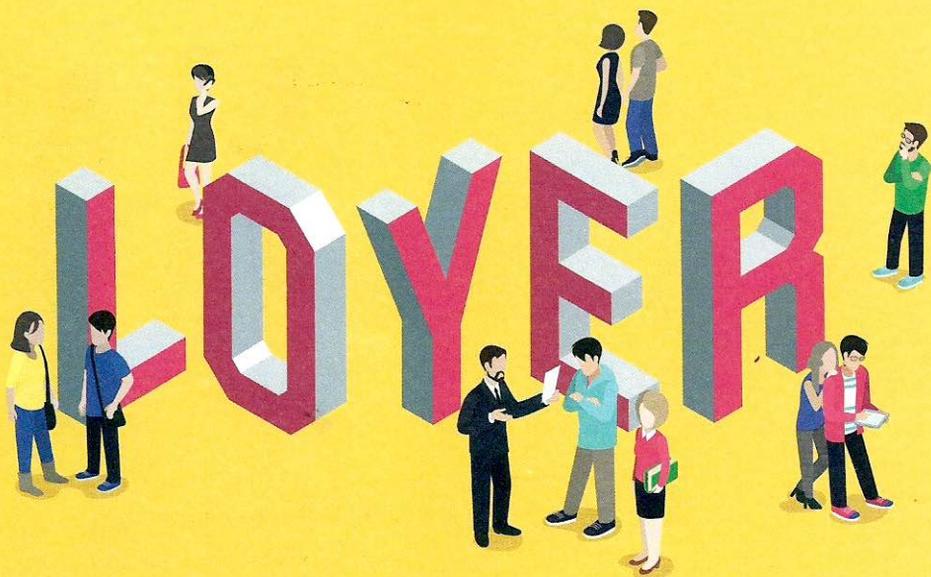
2. L'état dégradé du logement n'est pas lié à un défaut d'entretien de votre part ?

Envoyez une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire pour le prévenir du mauvais état du domicile et de la nécessité de réaliser des travaux.

3. Passé un délai de 2 mois, sans réponse du propriétaire, la commission départementale de conciliation peut être saisie gratuitement (voir en page 7).

4. En cas d'échec de la conciliation, le juge du tribunal d'instance peut être saisi. Il détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement ainsi que la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Pour plus d'information, contactez un juriste de l'ADIL.

5. Par ailleurs, vous pouvez également signaler les dégradations au Service Technique de l'Habitat de la mairie de Paris sur le site www.teleservices.paris.fr, renseignements au 01 42 76 89 43. Un inspecteur de salubrité réalisera un contrôle et enclenchera, si nécessaire, une procédure administrative.



Mon loyer est trop élevé, que dois-je faire ?

Rapprochez-vous de la commission départementale de conciliation, qui cherchera à trouver un terrain d'entente avec votre propriétaire. Pour saisir cette commission, vous devez constituer un dossier. L'ensemble des pièces à réunir est précisé sur le site :

www.encadrementdesloyers.gouv.fr

Ensuite, vous devez adresser le dossier complet par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Préfecture de Paris et d'Ile-de-France

Direction régionale
et interdépartementale
de l'hébergement et du logement
de Paris (DRIHL 75)
Secrétariat de la commission
départementale de conciliation
5, rue Leblanc
75911 Paris cedex 15
Contact : 01 82 52 50 00





J'ai besoin d'aide pour payer mon loyer



Votre loyer est élevé par rapport à vos revenus ou, suite à des difficultés ponctuelles, vous avez une dette (loyer et/ou charges) que vous ne pouvez pas prendre en charge seul ?

Différents dispositifs d'aide peuvent être sollicités :

- Dispositif d'aide au paiement mensuel du loyer : les aides au logement de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et celles du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris.
- Dispositif d'aide au paiement d'une dette de loyer et/ou de charges : les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de Paris. Elles peuvent être sollicitées à tout moment, y compris lorsqu'une procédure d'expulsion est engagée (dès le commandement de payer). En complément de ces dispositifs, en cas de montant de dettes important, (crédits, logements, etc.) : un dossier peut être déposé auprès de la Banque de France - commission de surendettement.

Pour toutes difficultés liées au logement, vous pouvez vous faire accompagner par un travailleur social et par les services suivants :

- le Service social polyvalent (SSP) de votre arrondissement,
- la Caisse d'allocations familiales de Paris,
- la ligne prévention des expulsions de l'ADIL 75 : **01 42 79 50 39**,
- la permanence de prévention des expulsions de la Fondation Abbé Pierre,
- les Points d'accès aux droits et les Maisons de la Justice et du droit.

En cas de doute, l'ADIL 75 peut vous orienter vers le service le plus approprié. Pour tout conseil : **01 42 79 50 50**



J'AIMERAIS ACCÉDER À UN LOGEMENT SOCIAL QUE DOIS-JE FAIRE ?

**Votre logement est inadapté à votre situation familiale ?
Votre loyer est trop élevé ?
Vous pouvez faire une demande de logement social, à deux conditions : être de nationalité française ou étranger avec un titre de séjour valable et respecter les plafonds de ressources correspondants aux différentes catégories de logement social.**

80% des Parisiens et Parisiennes sont éligibles à un type de logement social.

- Pour demander un logement social, vous devez être inscrit dans le fichier des demandeurs de logement ; cette démarche peut être effectuée sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr.
- Vous pouvez également venir aux points d'accueil logement de la Mairie de Paris, situés dans chaque Mairie d'arrondissement. Vous pouvez prendre rendez-vous en ligne sur www.paris.fr/logementsocial pour effectuer cette démarche.
- Le site www.locannonces.paris présente des annonces de logements sociaux. Vous pouvez postuler en ligne sur celui qui convient à votre situation.

Des services publics pour vous aider au quotidien

Dans votre quartier, votre arrondissement, de nombreux services sont là pour vous faciliter la vie, vous aider à répondre à vos besoins en matière de soins, d'alimentation, de santé, d'aide sociale...

En voici quelques-uns :



S'orienter

Pour évaluer votre situation, favoriser l'accès à vos droits, faciliter votre insertion sociale et professionnelle, n'hésitez pas à rencontrer les services sociaux présents dans chaque arrondissement.



Se laver

La Ville de Paris met gratuitement à votre disposition des bains douches municipaux en cabine individuelle.



Se nourrir

La Ville de Paris et de nombreuses associations ont mis en place des structures qui répondent à toutes les situations : restauration assise, distributions de repas à emporter et de colis alimentaires, épiceries solidaires. Sachez-le, certaines de ces structures demandent un dossier, une inscription ou des justificatifs.



Se soigner

- Vous avez une couverture maladie ?
Rendez-vous vers les structures qui offrent des soins au tarif conventionné, notamment les Centres de santé.
- Vous n'avez pas de couverture maladie ?
Adressez-vous aux Centres médico-sociaux (CMS) de la Ville de Paris ou aux Permanences d'accès aux soins de santé (PASS) mises en place par certains hôpitaux. Pour toutes les démarches concernant la santé de vos enfants, de leur naissance à leurs 6 ans, les centres de Protection maternelle et infantile (PMI) vous accueillent gratuitement.



Se faire aider psychologiquement

Vous êtes angoissé, stressé, vous désirez parler de vos difficultés familiales ou de santé ?
Plusieurs associations offrent des espaces d'écoute et d'échange, gratuits, dans lesquels des psychologues vous accueillent. Pour une prise en charge psychiatrique, le Centre psychiatrique d'orientation et d'accueil (CPOA) peut vous orienter.

Retrouvez la liste complète des services et équipements disponibles à Paris
<https://api-site.paris.fr/images/73170>

LOCATAIRE

VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS :

consultez le site
www.paris.fr
et l'Adil 75
au 01 42 79 50 50

**Un conseiller vous écoute,
vous rencontre et étudie
votre situation en détails
du lundi au vendredi
de 9h à 18h.**

Prise de rendez-vous :
01 42 79 50 51



MAIRIE DE PARIS
DIRECTION DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'ACTION SOCIALE,
DE L'ENFANCE ET DE LA SANTÉ

**TOUTE L'INFO
au 3975* et
sur PARIS.FR**

*Prix d'un appel local à partir d'un poste
fixe sauf tarif propre à votre opérateur