

Le congé du bailleur

Le propriétaire peut mettre fin au bail en cours de contrat pour **défaut de paiement** ou **trouble de voisinage** par exemple. Il devra néanmoins saisir le Tribunal d'instance afin de faire constater que le locataire ne remplit pas ses obligations.

Le contrat de location se renouvelle tous les 3 ou 6 ans sauf si le propriétaire vous adresse un congé pour vente, pour reprise personnelle ou pour motif légitime et sérieux.

Demandez à votre CSF locale de **vérifier la validité du congé**.

La fixation du loyer

En principe, votre loyer est fixé dans votre contrat. Il ne **peut pas** être augmenté en cours de bail **au gré de la volonté de votre bailleur**.

Toutefois, Il peut être révisé tous les ans en fonction de **l'Indice de Référence de loyers**, ou au moment du renouvellement si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport au voisinage.

Dans certaines communes, les loyers lors du renouvellement et lors de la relocation sont encadrés par décret pris (**article 18 de la loi du 6 juillet 1989**).

Avec la loi ALUR, les loyers des logements situés dans certaines **agglomérations où le marché est tendu ne pourront pas dépasser 20 % du loyer médian fixé par quartier et typologie** de logement...sous réserve bien entendu de la mise en place des observatoires de loyer sur les zones concernées.

QUESTIONS LOGEMENT



2015



Etre locataire

dans une copropriété

Nos conseils

La Confédération Syndicale des Familles

53, rue Riquet - 75019 Paris

Tél. : 01.44.89.86.80 - Fax : 01.40.35.29.52

www.la-csf.org - contact@la-csf.org

La copropriété

- le **syndicat de copropriété** est composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;
- le **syndic** exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble;
- le **conseil syndical**, est composé de copropriétaires élus, qui assistent et contrôlent le syndic dans sa gestion, tout au long de l'année.

Locataires : quelle place ?

A titre individuel, le locataire ne dispose pas du droit d'assister à l'assemblée générale ni au conseil syndical. Toutefois, la loi autorise le ou les représentants des locataires affilié-s à une des **5 associations nationales de locataires, dont la CSF fait partie, à assister aux Assemblées Générales** de copropriété, sans toutefois participer au vote.

Les droits des délégués

Ces représentants peuvent formuler des **observations** sur les **questions inscrites à l'ordre du jour de l'AG**.

Le **panneau d'affichage** doit être mis à la disposition des locataires pour les communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux situés dans un lieu de passage.

Etre représentant CSF dans son immeuble

Avec La CSF, demandez à devenir le représentant des locataires de votre immeuble. **Associés à nos instances locales, nos représentants bénéficient du soutien de l'ensemble de notre organisation** : accompagnement, renseignements juridiques, aide à la rédaction de courriers etc.



Les droits des locataires

En contrepartie de l'exécution de vos obligations, le bailleur doit vous fournir :

- un logement **décent** ;
- la **jouissance paisible** du logement
- la **justification** des charges locatives.

Le bailleur doit fournir au locataire un logement **en bon état d'usage et conforme aux caractéristiques de décence** (définies par le décret du 30 janvier 2002).

Il doit veiller à la **jouissance paisible du bien** (trouble de voisinage, réalisation de travaux etc.). Il doit procéder à la régularisation des charges locatives au moins une fois par an.

La liste des charges récupérables et des réparations locatives figure dans le **décret de 26 aout 1987**.

Le locataire dispose d'un mois à compter de l'envoi du **décompte détaillé des charges** pour consulter sur place les justificatifs tels que les factures etc.