



# HABITER

# INSISTER

# RESISTER

Aux locataires qui insistent pour habiter dans les territoires touristiques.

À celles et ceux qui se plient en quatre pour trouver ou garder un logement. Aux propriétaires qui croient être dans leur bon droit.

La relation du propriétaire et du locataire est un rapport du fort au faible. Il arrive que les choses se passent bien, mais, en cas de conflit, seul l'un des deux risque de perdre son logement : le locataire, évidemment.

Entre les deux, il y a un contrat, le bail, et au-dessus d'eux, un tiers, garant du respect de ses termes : le droit. Il y a beaucoup à dire sur la violence sociale qu'entérine le droit qui sacralise la propriété privée. Le droit est un champ de bataille où la bourgeoisie tient les places fortes. Malgré tout, des luttes pour l'amélioration collective de nos conditions méritent d'être menées, certaines ont déjà été gagnées.

Il est des propriétaires, beaucoup même, qui disent leur souffrance devant les locataires qui détériorent, qui ne respectent pas leur bien et tout. « Et puis que, si c'est comme ça, qu'on leur parle du droit, qu'on les menace, alors il vont mettre leur appartement sur Airbnb »

Pour les classes populaires, l'enchérissement (attractivité, spéculation) du foncier dans les espaces touristiques produit une double peine : la montée en gamme des marchandises touristiques (les terrains de camping municipaux revendus aux promoteurs deviennent des résidences fermées de luxe) les excluent du littoral comme habitant-e-s temporaires (47 % de la population ne part pas en vacances 59 % des ouvriers ne partent pas contre 29 % des cadres supérieurs), et la spéculation immobilière les exclut comme habitant-e-s permanents (en cinq ans, les prix de l'immobilier ont augmenté de 16 % en Normandie, de 29 % en Bretagne et de 26 % en Nouvelle-Aquitaine).

Avec cette brochure, nous voulons donner de la force à celles et ceux qui se trouvent en position de faiblesse. Si vous vous en sentez le courage, que vous en avez l'énergie, vous pouvez trouver dans cette brochure de la matière pour résister.

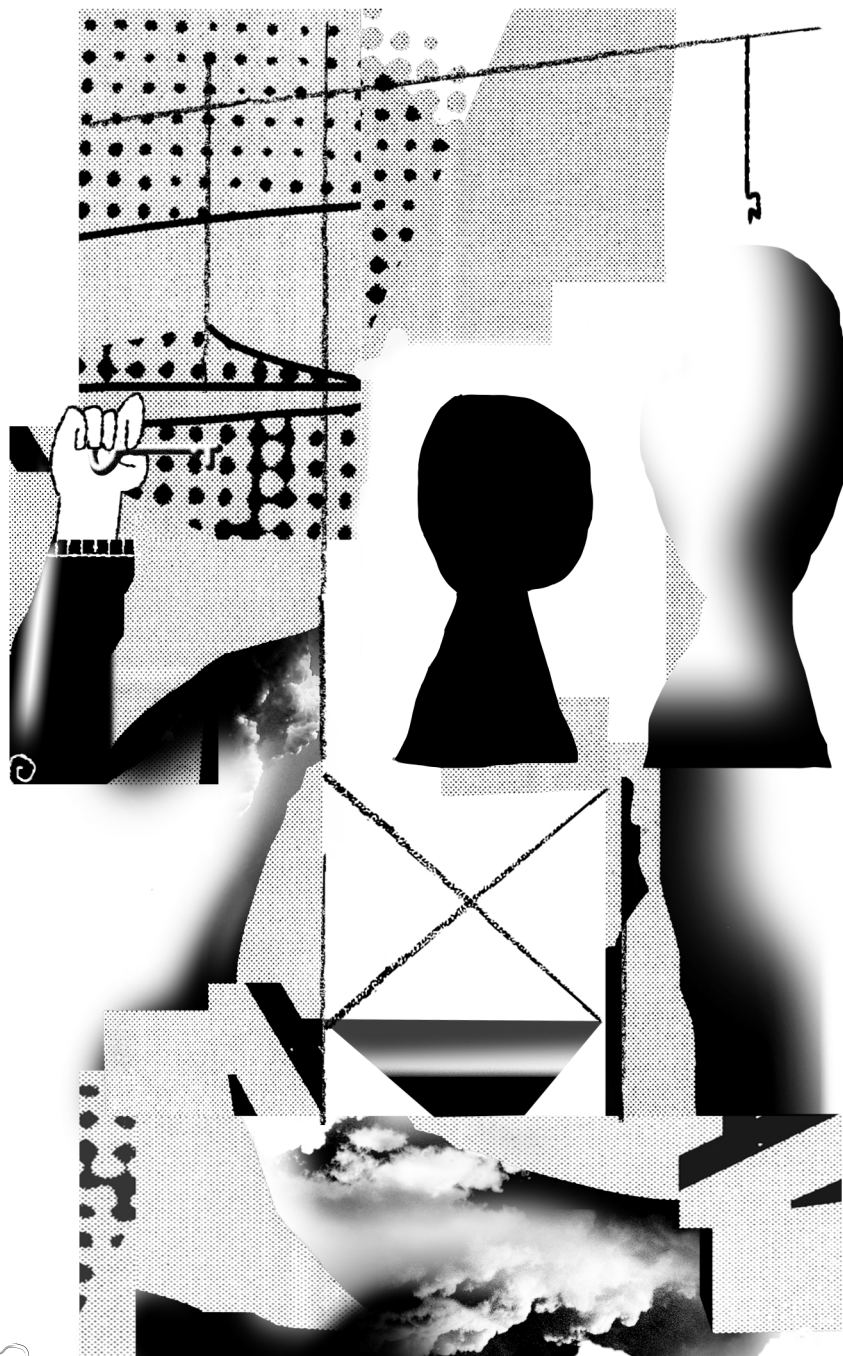
Connaitre ses droits et lutter collectivement, pour les faire appliquer prend place dans une constellation de pratiques pour le droit à la ville.

Des collectif se sont constitués de Saint-Malo à Saint-Jean-de-Luz qui luttent contre airbnb, occupent des résidences secondaires, imaginent des leviers législatifs efficaces à destination des élu-e-s, s'installent en habitat léger ou mobile ou se réapproprient des logements vides.

Contre le dépeuplement (hausse des résidences secondaires et des Airbnb) des villes littorales, nous souhaitons continuer à faire vivre des espaces de solidarité et protéger leurs fonctions d'accueil et de refuge pour toutes et tous.

Nous invitons chacun-e à prendre contact avec le collectif le plus proche de chez lui ou s'il n'y en a pas à en monter. Voici une liste non exhaustive de collectif vers lesquels vous tourner :

- ALCHI — Guingamp (22)
- Saint-Malo J'y vis... J'y reste — Saint-Malo (35)
- Droit à la ville Dz — Douarnenez (29)
- Ar mor bro ar orient — Guidel (56)
- Collectif TUT — Lorient (56)
- Les enfants de tempête — Ile d'Yeu (85)
- ALD — Bayonne (64)



# MANUEL D'AUTO- DÉFENSE POUR LOCATAIRE EN GALÈRE

# NOS DROITS FACE AUX BAUX POURRIS

Mon ou ma propriétaire me propose un bail de 9 mois (de septembre à juin), est-ce légal ?

**Non** la durée minimum du bail est d'un an pour les logements meublés et trois ans minimum pour les logements non meublés. Les deux seules exceptions sont le bail étudiant et le bail à mobilité et le meublé de tourisme - ou bail saisonnier - loi du 6 juillet 1989 et loi Alur de 2014.

## Le bail étudiant

C'est un bail uniquement de 9 mois pour un logement meublé, qui ne peut être ni renouvelé ni étendu. Il est seulement réservé aux personnes ayant le statut d'étudiant. Les personnes apprenties en contrat d'alternance ou en contrat de professionnalisation étant considérées comme salariées, elles ne peuvent en bénéficier.

## Le bail à mobilité

C'est un bail pour un logement meublé pour des locataires considéré.e.s comme temporaires art. 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Il ne concerne uniquement que les personnes en :

- Formation professionnelle
- Études supérieures
- Contrat d'apprentissage
- Stage
- Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

Sa durée est comprise entre 1 et 10 mois et il est non renouvelable et non reconductible. si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement, alors c'est obligatoirement un bail classique de location meublée art. 25-14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

## Le bail saisonnier / meublé de tourisme / contrat de location de vacances entre particuliers

C'est un bail qui n'est pas soumis aux réglementations concernant les baux d'habitation. Il peut être meublé ou non meublé, concerne uniquement une clientèle de passage et est encadré par plusieurs règles. Les deux plus importantes sont les suivantes :

- Le locataire n'élit pas domicile dans le logement
  - La durée du bail doit être de 90 jours consécutifs maximum et ne peut-être renouvelé au-delà.
- En cas de non-respect de ces règles le propriétaire est passible d'une amende de 5000 euros maximum art. L324-1-1 du code du tourisme.

Mon ou ma propriétaire me demande des cautions, loyers d'avance etc, est-ce légal ?

Le dépôt de garantie est légal mais encadré par la loi. Tout d'abord, il doit être indiqué dans le contrat de bail. Lorsque le loyer est payé chaque mois, le dépôt de garantie ne peut dépasser un mois de loyer hors charges pour les logements meublés et deux mois hors charges pour les logements non meublés art. 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il est interdit pour les baux à mobilité.

Tableau comparatif des différents types de baux			
	Bail d'habitation		Bail mobilité logement meublé
	Logement vide	Logement meublé	
Durée du bail	3 ans minimum	1 an minimum <small>9 mois si le locataire est étudiant</small>	De 1 à 10 mois maximum
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum	aucun
Préavis du bailleur	6 mois minimum	3 mois minimum	possible avec un motif légitime <small>faute du locataire</small>
Préavis du locataire	3 mois minimum <small>ou 1 mois minimum dans certaines zones géographiques</small>	1 mois minimum	1 mois minimum
Impôt sur le revenu du bailleur	Revenus fonciers à déclarer	Revenus locatifs à déclarer	Revenus locatifs à déclarer

ADIL: Association départementale pour l'information sur le logement. Face à son propriétaire, parfois, rappeler que l'on a pris contact avec l'ADIL de son département peut suffire à faire respecter ses droits.

Habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »

vérifier l'entretien de l'appartement à moins qu'il y ait une clause spécifique qui le stipule dans le contrat. Si cette clause existe, elle ne donne en aucun cas le droit au ou à la propriétaire de demander des indemnités en cas de mauvais entretien du logement.

Le ou la propriétaire peut, pour des cas très spécifiques, entrer dans le logement pour y faire des travaux. Cela concerne les travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation, chauffage) et les travaux décidés par la copropriété.

Enfin, le ou la propriétaire peut venir dans le logement en présence du ou de la locataire (ou avec une autorisation de sa part en cas d'absence) pour faire visiter le logement afin de le relouer ou le vendre. Cela n'est possible que du lundi au vendredi et dans la limite de 2 heures de visites par jour.

Mon ou ma propriétaire me demande de partir deux semaines de mon logement car il ou elle souhaite y passer des vacances, est-ce légal ?

**Non** c'est totalement illégal. Le logement est à l'entière disposition du ou de la locataire le temps du bail. D'après la loi le ou la locataire est tenu.e « d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement » art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Mon ou ma propriétaire me propose de rester dans mon logement entre le 30 juin et le 1er septembre mais en majorant mon loyer, est-ce légal ?

**Non** il faut pour cela une clause de révision du loyer inscrite dans le contrat de bail. L'augmentation ne peut alors être fait qu'une fois par an et ne peut dépasser l'indice de référence des loyers de l'INSEE. Il est aussi important de rappeler que la durée minimale d'un bail « classique » est de 1 an pour un meublé et 3 ans pour un non-meublé.

**NOS DROITS FACE À LA MISE EN VENTE**

Mon ou ma propriétaire me demande de partir du logement car il est en vente, est-ce légal ?

Cela dépend. Le ou la propriétaire peut donner congé au ou à la locataire qu'en cas de vente, de reprise du logement (l'habiter lui-même ou le faire habiter par un proche) ou de motif légitime et sérieux. Il y a une procédure à respecter. Le préavis est de 3 mois avant la date de fin du bail en logement meublé et 6 mois en logement non meublé. Le ou la propriétaire doit notifier le ou la locataire par lettre recommandée avec avis de réception, acte huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Les motifs sérieux et légitimes sont : retard répété dans le paiement du loyer, détérioration du logement, troubles de voisinage, sous-location sans accord préalable du propriétaire et travaux d'ampleur dans le logement.

Enfin, en cas de vente d'un logement vide, le ou la locataire bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il ou elle est prioritaire pour racheter le logement art. 10 de la loi Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975. Le congé donné au ou à la locataire est alors aussi une offre de vente et doit notamment contenir le prix et les conditions de vente du logement loué. De même, si, après le délai imparti, le ou la locataire n'a pas refusé expressément la proposition et qu'il ou elle apprend que le logement a été vendu dans des conditions plus avantageuses que celles proposées il ou elle bénéficie de nouveau d'une priorité sur le logement.

Mon logement vient d'être racheté et le ou la nouveau ou nouvelle propriétaire me demande de quitter le logement, est-ce légal ?

**Oui** si le ou la propriétaire a bien respecté la procédure de congé. Dans le cas contraire, il ne peut vous demander de quitter le logement. (vérifier avec l'ADIL).

Mon logement vient d'être racheté et le ou la nouveau ou nouvelle propriétaire veut augmenter le loyer, est-ce légal ?

Cela dépend. L'augmentation du loyer est réglementée. En cas de renouvellement du bail le nouveau propriétaire peut fixer un loyer dans la limite de l'indice de référence des loyers. S'il ou elle estime que le loyer est sous-évalué par rapport au marché il ou elle peut proposer une majoration du loyer (voir avec ADIL). S'il ou elle a réalisé des travaux d'amélioration il ou elle peut augmenter le loyer à partir d'un certain seuil de dépenses réalisé et la hausse est plafonnée.

Mon logement est sur une zone qui va être rasée pour une nouvelle construction (lotissement, immeubles, zone commerciale) et on me demande de partir, que faire ?

Demander à l'ADIL. Question complexe selon la nouvelle construction.

# NOS DROITS D'INFORMATION

Ma ou mon propriétaire ne me fournit pas le dossier de diagnostics techniques (DDT), que faire ?

Le dossier de diagnostics techniques est obligatoire pour tout contrat de location art.3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il doit comprendre :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- L'état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque
- Les états de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz si l'installation a plus de 15 ans
- La copie de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (sur demande du locataire)
- Le diagnostic bruit pour les zones concernées art. L. 125-5 du code de l'environnement

La non-fourniture du dossier peut entraîner des poursuites judiciaires. Si le ou la locataire prouve qu'il ou elle a été trompé.e, l'absence de DDT constitue un dol\* art. 1137 du code civil. Cela peut entraîner la réduction des loyers perçus – par exemple si le logement consomme plus que prévu – voire une amende (jusqu'à 37500 euros et 2 ans de prison) avec dommages-intérêts en cas de faux DDT.

\*Dol : Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. (à réduire)

Ma ou mon propriétaire ne veut pas me dire combien payait le ou la dernier.ère locataire, puis-je faire quelque chose ?

**Oui** D'après la loi : « En cas d'absence dans le contrat de location d'une des informations relatives à la surface habitable et au dernier loyer acquitté par le précédent locataire, le locataire peut, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au bail. A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure, la juridiction compétente afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer. » art.3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Puis-je requalifier mon bail étudiant / à mobilité / saisonnier en bail locatif « classique » ?

Pour le bail étudiant : **Oui** (voir ADIL)

Pour le bail à mobilité : D'après service-public.fr : « En cas de litige entre le propriétaire et le locataire, une démarche amiable doit être engagée. Si vous ne parvenez pas à vous parler, il est conseillé d'envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier doit relater les faits le plus précisément possible et être accompagné des arguments et preuves pour étayer votre propos (références juridiques, factures, photos,...). Ce courrier est un préalable obligatoire pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile de faire appel à un conciliateur de justice. Cette démarche est facultative. L'intervention du conciliateur est gratuite. ».

Pour le bail saisonnier : **Oui** (voir ADIL)

J'ai signé un bail étudiant/à mobilité/saisonnier alors que je ne suis pas concerné.e par ces situations, est-ce que je suis engagé.e quand même ?

**Oui** mais requalification si conflit (voir ADIL)

## NOS DROITS FACE AUX LOGEMENTS INDIGNE

Mon ou ma propriétaire peut-il ou elle me louer un logement dans une zone d'habitat indigne ?

**Oui** cependant le ou la propriétaire doit obtenir une autorisation préalable à la location ou faire une déclaration de location. Il ou elle doit réitérer la procédure à chaque nouvelle location sauf en cas de renouvellement ou reconduction du bail. En cas de logement indigne les démarches à entreprendre sont notifiées sur le site de l'ANIL à « Habitat indigne ».

## NOS DROITS À LA TRANQUILITÉ PUBLIQUE

Ma ou mon propriétaire peut-il ou elle venir dans mon logement ?

**Non** c'est illégal sans autorisation préalable du ou de la locataire. C'est une violation du domicile du ou de la locataire qui peut être sanctionnée par un an de prison et 15000 euros d'amende article 226-4 du code pénal. Le ou la propriétaire ne peut donc pas