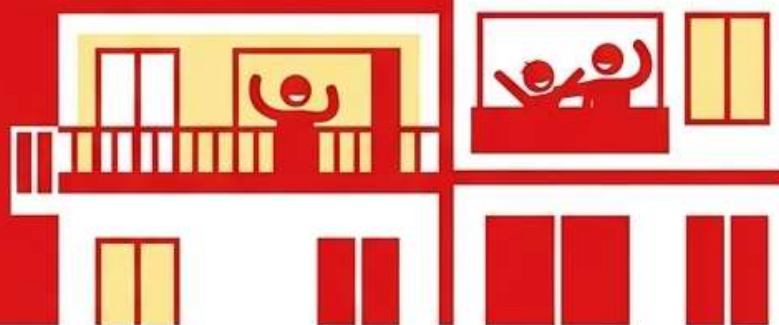


**I
N
D
E
C
O
S
A**

la
cgt



GUIDE PRATIQUE DES DROITS DES LOCATAIRES



Voix

**- FAIRE ENTENDRE LA VOIX
DES LOCATAIRES**



Droits

- RESPECTER LES DROITS



Conquérir

**- EN CONQUÉRIR
DE NOUVEAUX**

INDECOSA-CGT : AGIR ENSEMBLE POUR LE LOGEMENT

Sommaire du Guide Pratique : Droits des Locataires

1. Introduction générale

- Rôle d'INDECOSA-CGT
- Pourquoi défendre les droits des locataires
- Principes fondamentaux : transparence, justice sociale, solidarité
- Comment utiliser ce guide

2. Les droits essentiels du locataire

- **Droit au logement décent**
- **Droit à la sécurité et à la salubrité**
- **Droit à la tranquillité**
- **Droit à l'information**
- **Droit à la non-discrimination**

3. Le bail : comprendre ses obligations et ses protections

- Types de baux (HLM, privé, meublé, résidence sociale)
- Clauses obligatoires
- Clauses abusives interdites
- Durée, renouvellement, résiliation
- Garanties, dépôt de garantie, caution

4. Les charges locatives : ce qui est légalement récupérable

- Définition des charges récupérables
- Liste officielle (décret 1987)
- Prestataires (ISTA, Etaneuf, Puissance 5...)
- Erreurs fréquentes des bailleurs
- Comment vérifier ses charges
- Comment contester une régularisation
- Modèle de courrier de contestation

5. Les réparations et l'entretien

- Réparations locatives (à la charge du locataire)
- Réparations bailleur (obligations légales)
- Travaux urgents
- Travaux d'amélioration
- Travaux abusifs ou non concertés
- Comment exiger une intervention

6. Les relations avec le bailleur

- Droit à une information claire
- Droit à la communication des justificatifs
- Droit à la concertation
- Droit à la réponse dans un délai raisonnable

- Recours en cas de silence ou mauvaise foi

7. Les litiges : comment agir efficacement

- Litiges courants (charges, travaux, nuisances, insalubrité)
- Médiation
- Commission départementale de conciliation
- Défenseur des droits
- Tribunal judiciaire
- Comment constituer un dossier solide

8. Les droits en cas de difficultés financières

- APL, AL, aide les localités
- Fonds de solidarité logement (FSL)
- Échelonnement de la dette
- Procédure d'expulsion : étapes, protections, délais
- Trêve hivernale
- Recours contre les pratiques abusives

9. Mettre l'intelligence artificielle au service de la défense des droits des locataires

- Comment l'utiliser efficacement ?

10. Les droits collectifs des locataires

- Création d'une amicale de locataires
- Droit à la représentation
- Droit à la consultation sur les travaux
- Droit à la transparence des marchés (nettoyage, chauffage, eau)
- Actions collectives CGT / INDECOSA

11. Modèles de courrier

- Textes de loi essentiels
- Décret charges récupérables
- Contacts utiles (INDECOSA, UL CGT, ADIL, CDC, Défenseur des droits)

Fiches pratiques synthétiques

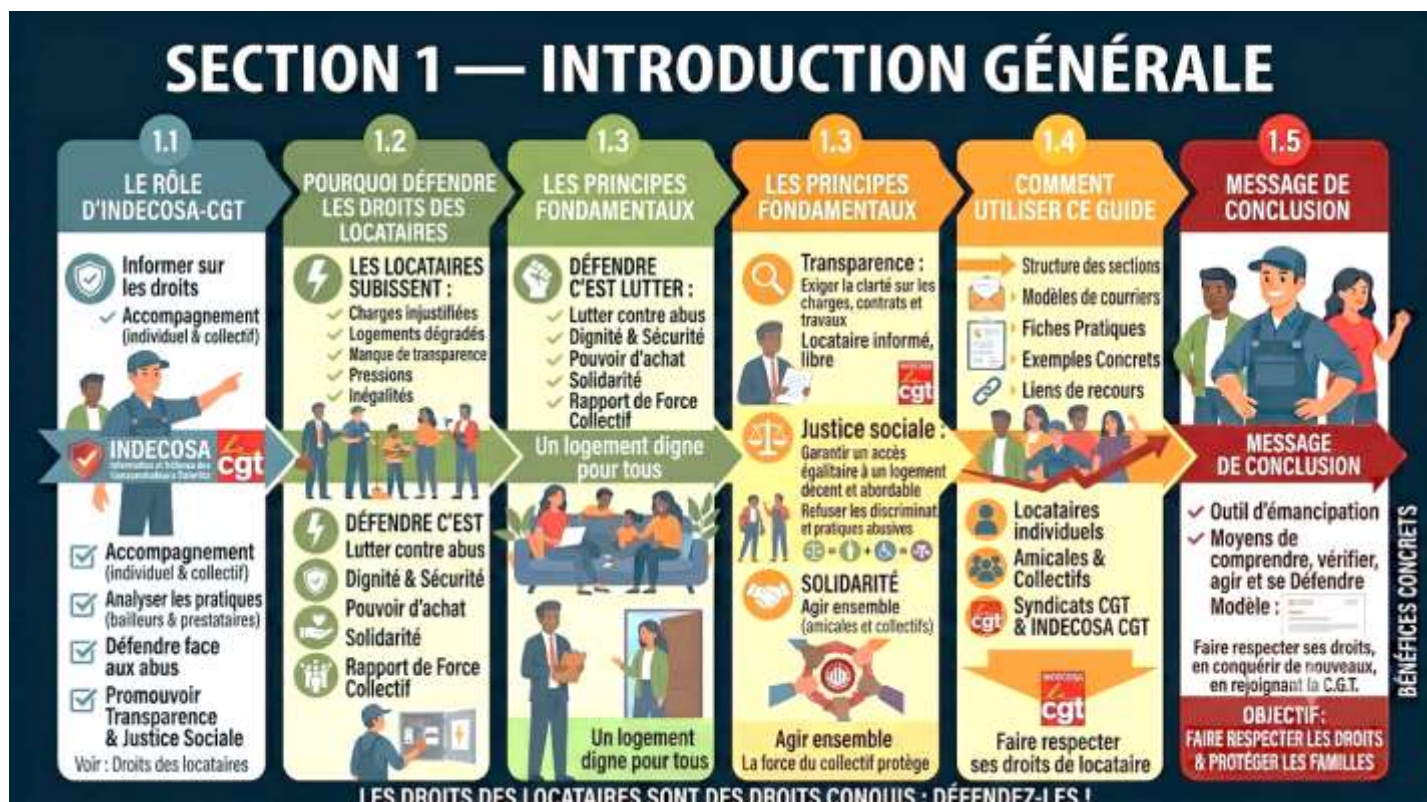
12. — Annexes juridiques du guide INDECOSA-CGT

13 — Synthèse finale du Guide INDECOSA-CGT : Droits des locataires

- Les points essentiels

Section 1 — Introduction générale

Cette introduction ouvre le **Guide pratique INDECOSA-CGT – Droits des locataires**, en posant les fondations de son esprit militant et pédagogique. Elle explique le rôle d'INDECOSA-CGT, les raisons de la défense des locataires, les principes qui guident cette action, et la manière d'utiliser le guide au quotidien.



1.1. Le rôle d'INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT (Information et Défense des Consommateurs Salariés) est une **association issue du mouvement syndical CGT**, reconnue pour son engagement en faveur des consommateurs et des locataires. Son rôle est de :

- informer les locataires sur leurs droits,
- accompagner les démarches individuelles et collectives,
- analyser les pratiques des bailleurs et prestataires,
- défendre les intérêts des habitants face aux abus,
- promouvoir la transparence et la justice sociale dans le logement.

INDECOSA-CGT agit **auprès des pouvoirs publics, des bailleurs et des institutions** pour faire évoluer les règles et garantir un logement digne pour tous. Voir : **droits des locataires**
Accompagner, défendre, faire respecter les droits, améliorer les conditions d'habitat,

lutter contre la flambée des loyers et charges, soutenir, informer, agir,...

1.2. Pourquoi défendre les droits des locataires

Le logement est un **droit fondamental**, pas une marchandise. Pourtant, de nombreux locataires subissent :

- des **charges injustifiées**,
- des **logements dégradés ou insalubres**,
- des **manques de transparence**,
- des **pressions ou intimidations**,
- des **inégalités d'accès au logement**.

Défendre les droits des locataires, c'est :

- lutter contre les abus,
- garantir la dignité et la sécurité,
- préserver le pouvoir d'achat,
- renforcer la solidarité entre habitants,
- construire un rapport de force collectif face aux bailleurs.

1.3. Les principes fondamentaux d'INDECOSA-CGT

Trois valeurs guident chaque action :

Transparence

Exiger la clarté des charges, des contrats, des travaux et des décisions. Un locataire informé est un locataire libre.

Justice sociale

Garantir l'égalité d'accès à un logement décent et abordable. Refuser les discriminations et les pratiques abusives.

Solidarité

Agir ensemble, dans les amicales et les collectifs, pour défendre les droits de tous. La force du collectif est la meilleure protection contre l'injustice.

1.4. Comment utiliser ce guide

Ce guide est conçu pour être **un outil pratique et militant**. Il peut être utilisé :

- par les **locataires individuels** pour comprendre leurs droits,
- par les **amicales et collectifs** pour organiser des actions,
- par les **syndicats CGT et INDECOSA CGT** pour accompagner les démarches.

Chaque section contient :

- des **explications juridiques**,
- des **exemples concrets**,
- des **modèles de courriers**,
- des **fiches pratiques**,
- des **liens vers les recours possibles**.

Le guide peut être lu **dans l'ordre ou par thème**, selon les besoins du lecteur.

1.5. Message de conclusion

Ce guide est un **outil d'émancipation**. Il donne aux locataires les moyens de **comprendre, vérifier, agir et se défendre**. Il incarne la mission d'INDECOSA-CGT :

Faire respecter ses droits, en conquérant de nouveaux, en rejoignant la C.G.T.

Section 2 — Les droits essentiels du locataire

Cette section présente les **droits fondamentaux** garantis à chaque locataire par la loi. Ils constituent le socle de la dignité, de la sécurité et de la justice sociale dans le logement. INDECOSA-CGT veille à leur respect et accompagne les locataires pour les faire valoir.



2.1. Le droit au logement décent

Tout locataire a droit à un **logement décent**, c'est-à-dire un logement :

- conforme aux normes de sécurité et de salubrité,
- exempt de risques pour la santé (humidité, moisissures, nuisibles, installations défectueuses),
- disposant d'une surface minimale, d'un chauffage, d'une ventilation et d'un éclairage naturel suffisants.

Ce droit est garanti par la **loi du 6 juillet 1989** et le **décret du 30 janvier 2002**. Le bailleur doit remettre un logement décent et le maintenir en état tout au long du bail.

2.2. Le droit à la sécurité et à la salubrité

Le locataire doit pouvoir vivre dans un logement **sûr et sain**. Cela implique :

- des installations électriques et gaz conformes,
- une structure solide (murs, toiture, planchers),
- une ventilation efficace,
- l'absence de nuisibles ou de pollution intérieure.

Le bailleur est responsable de la sécurité du logement et doit intervenir en cas de danger ou de dégradation. INDECOSA-CGT aide les locataires à faire constater les manquements et à exiger les réparations.

2.3. Le droit à la tranquillité

Le locataire a droit à la **jouissance paisible du logement**. Le bailleur ne peut pas :

- entrer dans le logement sans autorisation,
- imposer des travaux non urgents sans concertation,
- harceler ou intimider le locataire,
- tolérer des troubles graves de voisinage.

Ce droit protège la vie privée et la stabilité du foyer. INDECOSA-CGT soutient les locataires victimes de pressions ou de nuisances.

2.4. Le droit à l'information

Le bailleur doit fournir au locataire **toutes les informations utiles** :

- sur le logement (diagnostics, règlement intérieur, état des lieux),
- sur les charges (factures, contrats, relevés),
- sur les travaux et décisions collectives.

Le locataire a le droit de **demandeur les justificatifs** et de **comprendre ce qu'il paie**. La transparence est une obligation légale et morale.

2.5. Le droit à la non-discrimination

Aucun locataire ne peut être discriminé en raison :

- de son origine,
- de son nom,
- de sa situation familiale,
- de son âge,
- de son handicap,
- de ses opinions ou de son appartenance syndicale.



LE BLOG QUI DÉFEND LES LOCATAIRES

S'INFORMER, ÉCHANGER, AGIR ENSEMBLE !

VOS DROITS
Comprendre et faire respecter vos droits de locataires.

VOS LUTTES
Relayer les combats des locataires partout en France.

VOS SOLIDARITÉS
S'unir, se soutenir, ne jamais rester isolé-e.

SCANNEZ POUR ACCÉDER AU BLOG

CONSULTEZ LE, ALIMENTEZ LE !

<https://defense-locataires-indecosa-cgt.overblog.fr/>

Le **Défenseur des droits** peut être saisi en cas de discrimination dans l'accès ou la gestion du logement. INDECOSA-CGT lutte activement contre ces pratiques et défend l'égalité de traitement.

2.6. Synthèse de la section

Ces droits essentiels forment la base de toute relation locative équilibrée. Ils garantissent :

- la **dignité** du logement,
- la **sécurité** des habitants,
- la **transparence** des pratiques,
- la **solidarité** entre locataires.

INDECOSA-CGT agit pour que ces droits soient **connus, respectés et défendus collectivement**.

Section 3 — Le bail et les obligations du bailleur



3.1. Le bail : un contrat qui protège le locataire

Le bail est un **contrat écrit obligatoire** qui fixe les droits et obligations du bailleur et du locataire. Il doit être conforme à la loi du 6 juillet 1989 et au Code de la construction et de l'habitation. Un bail mal rédigé ou incomplet peut entraîner des abus, des surfacturations ou des pratiques illégales.

Un bail doit toujours préciser :

- l'identité du bailleur et du locataire,
- la description du logement,
- le montant du loyer et des charges,
- les modalités de paiement,
- la durée du contrat,
- les conditions de résiliation,

- les équipements présents dans le logement.

3.2. Les obligations légales du bailleur

Le bailleur a des obligations strictes, définies par la loi. Elles sont **non négociables** et doivent être respectées tout au long du contrat.

Obligation n°1 : fournir un logement décent

Le logement doit garantir la sécurité, la santé et la tranquillité du locataire. Il doit être exempt de risques, d'humidité excessive, de nuisibles, de défauts électriques ou de chauffage défaillant.

Obligation n°2 : assurer la jouissance paisible du logement

Le bailleur doit protéger le locataire contre :

- les troubles de voisinage graves,
- les intrusions,
- les travaux abusifs ou non concertés,
- les comportements agressifs ou intimidants.

Obligation n°3 : entretenir le logement et réaliser les réparations importantes

Le bailleur doit :

- effectuer les réparations lourdes,
- remplacer les équipements vétustes,
- maintenir les installations en état de fonctionnement (chauffage, eau chaude, ventilation).

Obligation n°4 : fournir des charges transparentes et justifiées

Le bailleur doit :

- communiquer les factures,
- fournir les contrats des prestataires,
- respecter le décret des charges récupérables,
- éviter toute surfacturation ou prestation fictive.

Obligation n°5 : remettre les documents obligatoires

Le bailleur doit fournir :

- un **diagnostic de performance énergétique**,
- un **état des risques**,
- un **diagnostic électrique/gaz** si nécessaire,
- un **règlement intérieur** pour les résidences collectives.

Obligation n°6 : respecter les délais et procédures légales

Le bailleur doit :

- prévenir avant travaux,
- respecter les délais de préavis,
- suivre les procédures en cas de litige,
- ne jamais pratiquer l'intimidation ou la pression.

3.3. Clauses abusives : ce que le bail ne peut pas contenir

Certaines clauses sont **strictement interdites** par la loi. Un bail ne peut pas imposer :

- des frais de relance,
- des pénalités illégales,
- des obligations de travaux à la charge du locataire,
- des restrictions abusives (visites, invités, horaires),
- des charges non récupérables.

3.4. Les obligations du locataire (pour équilibre)

Pour être complet, le guide rappelle que le locataire doit :

- payer le loyer et les charges,
- assurer l'entretien courant,
- respecter le voisinage,
- permettre l'accès au logement pour les réparations urgentes.

Mais ces obligations **ne justifient jamais** les abus du bailleur.

3.5. En cas de non-respect des obligations du bailleur

Le locataire peut :

- envoyer un courrier recommandé,
- saisir la **Commission Départementale de Conciliation**,
- contacter INDECOSA-CGT,
- engager une procédure devant le tribunal judiciaire.

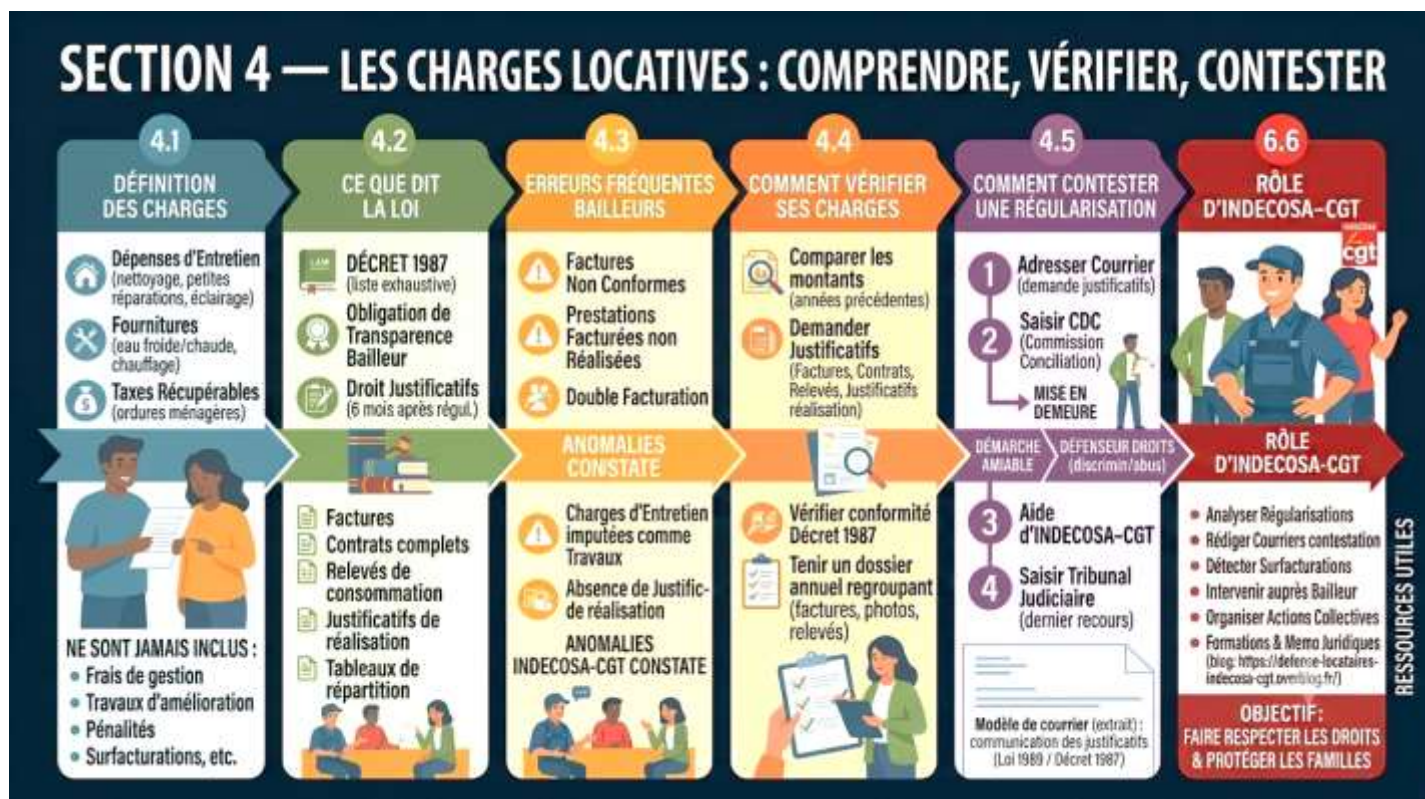
3.6. Objectif INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour :

- analyser les baux,
- détecter les clauses abusives,
- exiger les réparations,
- faire respecter les obligations du bailleur,
- défendre les droits individuels et collectifs.



4. Les charges locatives : comprendre, vérifier, contester



4.1. Définition des charges locatives

Les charges locatives sont les dépenses engagées par le bailleur pour l'entretien courant, les services rendus aux locataires et certaines taxes récupérables. Elles doivent être **justifiées**, **proportionnées**, et **conformes au décret du 26 août 1987**.

Les charges se répartissent en trois catégories :

- **Dépenses d'entretien courant** (nettoyage, petites réparations, éclairage des parties communes)
- **Fournitures** (eau froide, eau chaude, chauffage collectif)
- **Taxes récupérables** (ordures ménagères)

Les charges **ne peuvent jamais inclure** : frais de gestion, travaux d'amélioration, pénalités, prestations non réalisées, surfacturations ou dépenses liées à la structure du bailleur.

4.2. Ce que dit la loi

Le cadre légal repose sur :

- Le **décret du 26 août 1987** (liste exhaustive des charges récupérables)
- Le **Code de la construction et de l'habitation**
- L'obligation de **transparence** du bailleur

- Le droit du locataire à obtenir **tous les justificatifs** pendant un délai de **six mois** après la régularisation

Le bailleur doit fournir :

- les factures,
- les contrats complets de prestation
- les relevés de consommation,
- les justificatifs de réalisation de la prestation
- les tableaux de répartition.

4.3. Les erreurs fréquentes des bailleurs

INDECOSA-CGT constate régulièrement des anomalies :

- Factures non conformes ou incomplètes
- Prestations facturées mais non réalisées
- Double facturation (ex. nettoyage + prestation redondante)
- Charges d'entretien imputées alors qu'il s'agit de travaux (voir contrats)
- Répartition injuste ou opaque
- Absence de justificatifs de réalisation
- Indexations abusives ou non prévues au contrat

Ces pratiques entraînent des **surcoûts injustifiés** pour les locataires.

4.4. Comment vérifier ses charges

Pour contrôler efficacement une régularisation, le locataire doit :

1. **Comparer les montants** avec les années précédentes
2. **Demander les justificatifs** (factures, contrats, relevés, attachements réalisation)
3. **Vérifier la conformité au décret de 1987**
4. **Identifier les prestations non réalisées**
5. **Contrôler les consommations d'eau et chauffage**
6. **Analyser les contrats des prestataires**

INDECOSA-CGT recommande de tenir un **dossier annuel** regroupant :

- régularisation,
- factures,
- photos,
- relevés,
- échanges avec le bailleur.

4.5. Comment contester une régularisation

Si une anomalie est constatée, le locataire peut :

- adresser un **courrier de demande de justificatifs**,
- demander une **révision du calcul**,
- saisir la **Commission Départementale de Conciliation**,
- solliciter l'aide d'INDECOSA-CGT,
- en dernier recours, saisir le **tribunal judiciaire**.

Modèle de courrier (extrait)

Madame, Monsieur,

Conformément au décret du 26 août 1987, je vous demande la communication des justificatifs

relatifs à la régularisation des charges de l'année XXXX.

Je vous remercie de me transmettre les factures, contrats avec les prix et formule de révision de prestations, justificatifs de réalisation des prestations, relevés de consommation et tableaux de répartition.

4.6. Le rôle d'INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour

- analyser les régularisations,
- vérifier la conformité des factures,
- détecter les surfacturations,
- rédiger les courriers de contestation,
- intervenir auprès du bailleur,
- organiser des actions collectives lorsque les anomalies sont généralisées.
- Organiser des formations et diffuser sur le blog des memo juridique sur différents aspects (charges gardien, location compteur, contrat multiservices – robinetterie, etc) <https://defense-locataires-indecosa-cgt.overblog.fr/>
- Aides dans les démarches juridiques,....

L'objectif : **faire respecter les droits des locataires et mettre fin aux pratiques abusives.**

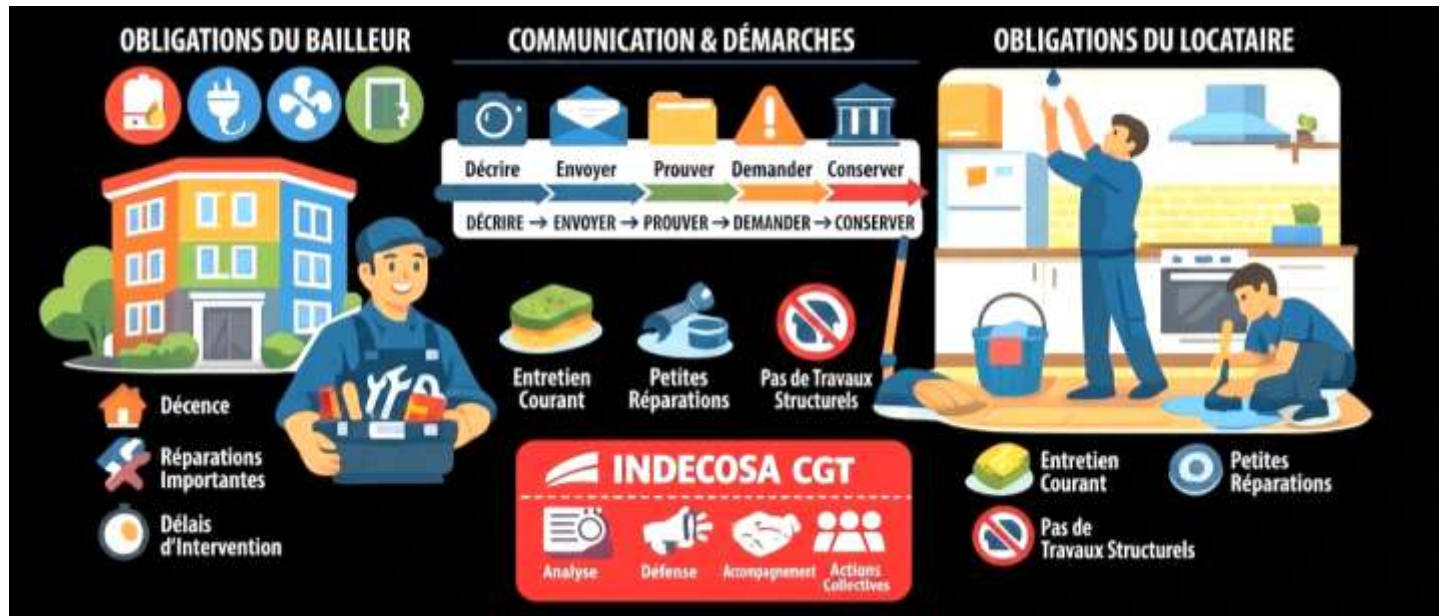
4.7. Ressources utiles

- Décret charges récupérables et jurisprudence
- Contester une régularisation
- Comprendre les prestations
- Droits des locataires



Section 5 — Les réparations et l'entretien du logement

Cette section explique précisément **qui doit payer quoi, qui doit intervenir, et comment agir en cas de manquement du bailleur**



5.1. Principe général : une répartition définie par la loi

La loi distingue deux catégories de réparations :

- **Les réparations locatives** → à la charge du locataire
- **Les réparations importantes et l'entretien du logement** → à la charge du bailleur

Cette répartition est définie par :

- la loi du 6 juillet 1989,
- le décret du 26 août 1987,
- le **Code de la construction et de l'habitation**.

5.2. Obligations du bailleur en matière d'entretien

Le bailleur doit assurer :

Obligation n°1 : maintenir le logement en état de décence

Il doit garantir :

- une installation électrique sécurisée,
- un chauffage fonctionnel,
- une ventilation correcte,
- l'absence d'humidité, moisissures ou nuisibles.

Obligation n°2 : réaliser les réparations importantes

Le bailleur doit prendre en charge :

- remplacement d'une chaudière défaillante,
- réparation d'une fuite majeure,
- réfection d'une toiture,
- changement d'une fenêtre vétuste,
- remise en état des équipements collectifs (ascenseur, chauffage collectif).

Obligation n°3 : entretenir les parties communes

Le bailleur doit assurer :

- le nettoyage,
- l'éclairage,
- la sécurité,
- la maintenance des équipements (portes automatiques, interphones, ventilation).

Obligation n°4 : intervenir dans des délais raisonnables

Le bailleur doit répondre rapidement aux demandes :

- 10 jours pour une demande simple,
- 48 h pour une urgence (fuite, chauffage en hiver),
- immédiat en cas de danger.



5.3. Obligations du locataire en matière d'entretien courant

Le locataire doit assurer :

- le nettoyage régulier,
- le remplacement des petites pièces (ampoules, joints),
- l'entretien des sols,
- le dégorgement simple des siphons,
- la maintenance légère des équipements fournis.

Mais le locataire **n'a jamais à payer** :

- les réparations dues à la vétusté,
- les travaux structurels,
- les remplacements d'équipements défectueux,
- les réparations liées à un défaut du bailleur.

VÉTUSTÉ: LA COUR DE CASSATION RENFORCE LES DROITS DES LOCATAIRES

Droits renforcés

Excuses du bailleur = terminé

CE QUE DIT LA DÉCISION

- La vétusté n'est jamais à la charge du locataire.
- Le bailleur doit réparer, même si c'est ancien
- Les travaux peuvent être exigés à tout moment du bail
- Dire « c'était déjà vieux » n'est plus une excuse

CE QUE VOUS POUVEZ EXIGER

- Réparations immédiates
- Remplacement des équipements vétustes
- Mise en conformité du logement
- Intervention rapide du bailleur

LA CGT DÉFEND LES LOCATAIRES: UN LOGEMENT DIGNE, C'EST UN DROIT

la cgt

5.4. Travaux abusifs ou non concertés

Le bailleur **ne peut pas** :

- entrer dans le logement sans autorisation,
- imposer des travaux non urgents sans concertation,
- exiger la présence du locataire à des horaires impossibles,
- faire des travaux qui empêchent la jouissance paisible du logement.

5.5. Comment demander une réparation au bailleur

Étapes recommandées :

1. **Décrire précisément le problème**
2. **Envoyer un courrier ou mail daté**
3. **Joindre photos, relevés, preuves**
4. **Demander une intervention dans un délai raisonnable**
5. **Conserver toutes les traces écrites**

5.6. En cas de non-intervention du bailleur

Si le bailleur ne répond pas ou refuse d'intervenir :

- Envoyer une **mise en demeure**
- Saisir la **Commission Départementale de Conciliation**
- Contacter **INDECOSA-CGT**
- Faire constater le problème (ADIL, mairie, huissier)
- En dernier recours : saisir le **tribunal judiciaire**

5.7. Le rôle d'INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour :

- analyser les réparations à la charge du bailleur,
- rédiger les courriers,
- exiger les interventions urgentes,
- dénoncer les pratiques abusives,
- organiser des actions collectives en cas de manquements répétés.

Objectif : **faire respecter les obligations du bailleur et protéger les locataires.**



Section 6 — Les relations avec le bailleur

Cette section explique les **droits relationnels** du locataire : information, transparence, concertation, délais de réponse, et recours en cas de silence ou mauvaise foi.



6.1. Le droit à une information claire

Le locataire a droit à une **information loyale, compréhensible et complète** concernant :

- le logement (diagnostics, règlement intérieur, état des lieux),
- les charges (nature, calcul, répartition),
- les travaux (nature, calendrier, impact),
- les décisions concernant la résidence.

Le bailleur doit communiquer ces informations **sans ambiguïté**, dans un langage accessible, et dans des délais raisonnables.

6.2. Le droit à la communication des justificatifs

Le locataire peut exiger :

- les **factures** des charges,
- les **contrats** des prestataires
- les **relevés de consommation**,
- les **tableaux de répartition**,
- les **devis** des travaux,
- les **rapports d'intervention**.

Le bailleur doit fournir ces documents **dans les six mois** suivant la régularisation des charges, conformément au décret du 26 août 1987.

6.3. Le droit à la concertation

Les locataires ont le droit :

- d'être consultés avant les travaux importants,
- d'être informés des projets impactant les charges,
- d'être représentés dans les instances de concertation,
- de participer aux réunions organisées par le bailleur.

La concertation permet :

- d'éviter les décisions unilatérales,
- de contrôler les coûts,
- de proposer des alternatives,
- de défendre les intérêts collectifs.



6.4. Le droit à une réponse dans un délai raisonnable

Le bailleur doit répondre :

- **sous 10 jours** pour une demande simple,
- **sous 48 h** pour une urgence (fuite, chauffage en hiver),
- **immédiatement** en cas de danger.

Le silence prolongé du bailleur constitue un **manquement à ses obligations**. Le locataire doit conserver toutes les preuves : mails, courriers, photos, dates.

6.5. Recours en cas de silence ou de mauvaise foi du bailleur

Si le bailleur ne répond pas, refuse d'agir ou tente d'intimider le locataire, plusieurs recours sont possibles :

1. La mise en demeure

Courrier recommandé rappelant les obligations légales et exigeant une réponse sous 8 jours.

2. La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Recours gratuit pour les litiges concernant :

- charges,
- réparations,
- décence,
- troubles de jouissance.

3. Le Défenseur des droits

En cas de discrimination, harcèlement ou pratiques abusives.

4. Le tribunal judiciaire

Si les démarches amiables échouent, le locataire peut saisir la justice pour :

- obtenir des réparations,
- faire corriger des charges,
- faire reconnaître l'indécence du logement,
- stopper des pratiques illégales.

6.6. Le rôle d'INDECOSA-CGT dans les relations avec le bailleur

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour :

- rédiger les courriers,
- analyser les documents,
- exiger la transparence,
- intervenir auprès du bailleur,
- organiser des actions collectives,
- défendre les locataires dans les instances de concertation.

Objectif : **protéger les locataires, faire respecter leurs droits, et mettre fin aux pratiques abusives.**



Section 7 — Les litiges et les recours des locataires



7.1. Les litiges les plus fréquents

- Charges abusives
- Travaux non réalisés ou mal faits
- Logement indécents (humidité, nuisibles, chauffage défaillant)
- Absence de justificatifs
- Troubles de jouissance (bruits, agressions, intrusions)
- Pressions ou menaces du bailleur
- Non-respect des délais légaux

7.3. Première étape : la démarche amiable

Avant tout recours, la loi impose une tentative amiable.

Étape 1 : signaler le problème

Par écrit (mail ou courrier), en décrivant :

- la nature du litige,
- les dates,
- les preuves (photos, factures, relevés),
- la demande précise.

Étape 2 : demander une intervention ou une correction

Toujours avec un délai raisonnable :

- 10 jours pour une demande simple,
- 48 h pour une urgence,
- immédiat en cas de danger.

Étape 3 : mise en demeure

Si le bailleur ne répond pas :

- envoyer une **mise en demeure** en recommandé,
- rappeler les obligations légales,
- exiger une réponse sous 8 jours.

7.4. La Commission Départementale de Conciliation

La CDC est un recours **gratuit, rapide, officiel**.

Elle intervient pour :

- charges locatives,
- réparations,
- décence,
- litiges sur le bail,
- troubles de jouissance.

Fonctionnement

- Le locataire saisit la CDC par courrier ou formulaire.
- Une convocation est envoyée.
- Une réunion a lieu avec bailleur + locataire.
- La CDC rend un avis (accord ou désaccord).

INDECOSA-CGT
Une force à vos côtés !

7.5. Le Défenseur des droits

Le Défenseur des droits intervient en cas :

- de discrimination,
- de harcèlement,
- de pratiques abusives,
- de non-respect des droits fondamentaux.

Il peut :

- enquêter,
- demander des corrections,
- sanctionner certaines pratiques.

7.6. Le recours judiciaire

Si les démarches amiables échouent, le locataire peut saisir le **tribunal judiciaire**.

Litiges concernés

- charges illégales,
- logement indécent,
- réparations non faites,
- troubles graves,
- expulsion abusive,
- non-respect du bail.

Procédure

- constitution d'un dossier complet,
- dépôt de requête,
- public,
- jugement.

INDECOSA-CGT peut aider à constituer le dossier.

7.7. Les recours en cas de difficultés financières

En cas d'impayés :

- **FSL** (Fonds de Solidarité Logement),
- **échelonnement de la dette**,
- **aides CAF**,
- **accompagnement social**,
- **protection contre l'expulsion** (trêve hivernale).

7.8. Le rôle d'INDECOSA-CGT dans les litiges

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour

- analyser les documents,
- détecter les abus,
- rédiger les courriers,
- saisir la CDC,
- préparer les dossiers judiciaires,
- organiser des actions collectives,
- défendre les locataires face aux bailleurs.

Objectif : **faire respecter les droits, mettre fin aux pratiques abusives, protéger les familles.**



association affiliée à Indecosa CGT



Section 8. Les droits en cas de difficultés financières

8.1. Aides au logement : APL, AL, aides locales

- **APL et AL**
 - Réévaluation possible en cas de **baisse de revenus**.
 - Déclarer rapidement tout changement à la CAF.
- **Aides locales**
 - CCAS, communes, départements : aides d'urgence, bons alimentaires, aide au paiement d'une facture.
- **Point clé** : aucune aide n'est automatique → **faire la demande dès les premiers signes de difficulté**.

8.2. Fonds de Solidarité Logement (FSL)

- Le **FSL** peut financer :
 - Impayés de loyers
 - Impayés d'énergie / eau
 - Dépôt de garantie
 - Assurance habitation
 - Frais de déménagement
- Formes possibles : **aide directe** ou **prêt à taux zéro**.
- Le bailleur **ne peut pas s'opposer** à une demande FSL.
- Le dossier est instruit par le **département**.

8.3. Échelonnement de la dette

- Possibilité de demander un **plan d'apurement**.
- Pour les bailleurs sociaux : **obligation légale** de proposer un plan avant toute procédure.
- Le plan doit être :
 - Réaliste
 - Écrit et signé
 - Adapté aux capacités du locataire
- En cas de refus du bailleur → possibilité de demander des **délais au juge**.

8.4. Procédure d'expulsion : étapes, protections, délais

1. Commandement de payer

Acte d'huissier → **2 mois** pour régulariser.

2. Audience au tribunal

Le juge peut :

- Accorder jusqu'à **36 mois de délais**,
- Suspendre la clause résolutoire,
- Refuser l'expulsion si le bailleur n'a pas respecté ses obligations.

3. Résiliation du bail

Prononcée si la dette est importante ou ancienne.

4. Commandement de quitter les lieux

Délai de **2 mois** pour partir.

5. Demande de force publique

Le préfet peut **refuser** → expulsion suspendue.

6. Expulsion

Uniquement avec la police.

8.5. Trêve hivernale

- Du **1er novembre au 31 mars**.
- **Aucune expulsion physique** pendant cette période.
- La procédure peut continuer mais l'expulsion est **gelée**.
- Exceptions : immeuble dangereux, squat après décision de justice.

8.6. Recours contre les pratiques abusives

- **Augmentations illégales**
- **Charges non récupérables**
- **Pressions ou menaces**
- **Non-respect des obligations du bailleur**



Section 9 - les droits collectifs des locataires



9.1. Pourquoi les droits collectifs sont essentiels

Les droits collectifs permettent aux locataires de **se défendre ensemble**, d'obtenir des réponses plus rapides, de peser face au bailleur et d'améliorer durablement les conditions de vie dans la résidence. Ils complètent les droits individuels et donnent une force d'action que le locataire isolé n'a pas.

Les droits collectifs sont reconnus par la loi et encouragés par les institutions publiques.

Voir sur le blog : <https://defense-locataires-indecosa-cgt.overblog.fr/2026/07/comment-creer-un-regroupement-de-locataires-c-est-simple-et-efficace.html>

9.2. Créer une amicale de locataires

Une amicale est une association locale qui regroupe les habitants d'un immeuble ou d'un quartier.

Elle permet de :

- mutualiser les informations,
- organiser des actions collectives,
- dialoguer avec le bailleur,
- défendre les intérêts des locataires, surveiller les

charges, les travaux, les prestations.

Fonctionnement

- Déclaration en préfecture (association loi 1901)
- Bureau élu (président, trésorier, secrétaire)
- Assemblées régulières
- Actions collectives (réunions, pétitions, courriers groupés)

9.3. Le droit à la représentation des locataires

Les locataires ont le droit :

- d'être représentés dans les conseils de concertation,
- d'être consultés sur les travaux,
- d'être informés sur les décisions importantes,
- d'avoir un interlocuteur reconnu par le bailleur.

Les bailleurs sociaux doivent organiser des **instances de concertation** où les représentants des locataires siègent officiellement.

9.4. Le droit à la transparence des marchés et prestations



Les locataires ont le droit d'obtenir :

- les contrats de nettoyage,
- les contrats de chauffage,
- les contrats,
- les factures des prestataires,
- les tableaux de répartition des charges.

Ce droit collectif permet de vérifier :

- les surfacturations,
- les prestations non réalisées,
- les doublons,
- les anomalies dans les charges.

9.5. Le droit à la consultation sur les travaux

Avant de réaliser des travaux importants, le bailleur doit :

- informer les locataires,
- consulter les représentants,
- présenter les devis,
- expliquer l'impact sur les charges,
- justifier la nécessité des travaux.

Les locataires peuvent demander :

- des alternatives,
- des devis comparatifs,
- des explications sur les coûts,
- un calendrier clair.

9.6. Les actions collectives possibles

Les locataires peuvent agir ensemble pour :

- demander des réparations,
- contester des charges,
- exiger la transparence,
- dénoncer des pratiques abusives,
- obtenir des améliorations dans la résidence.

• Actions collectives efficaces

- pétitions, affichages, tracts,...
- courriers groupés,
- réunions publiques,
- interpellation du bailleur,
- saisine collective de la CDC,
- mobilisation avec INDECOSA-CGT.

9.7. Le rôle d'INDECOSA-CGT dans les droits collectifs

INDECOSA-CGT accompagne les locataires pour :

- créer des amicales,
- structurer des actions collectives,
- analyser les charges de toute une résidence,
- organiser des réunions d'information,
- intervenir auprès du bailleur,
- défendre les locataires dans les instances de concertation,
- porter les revendications au niveau local et national.

Objectif : **donner du pouvoir aux locataires, renforcer la solidarité, et faire respecter leurs droits.**

9.8. Les bénéfices concrets des droits collectifs

Les actions collectives permettent :

- des baisses de charges,
- des travaux enfin réalisés,
- une meilleure transparence,
- une amélioration de la qualité de vie,
- une réduction des abus,
- une relation plus équilibrée avec le bailleur.

Les droits collectifs sont un **levier puissant** pour transformer durablement les conditions de logement.



Section 10. - Mettre l'intelligence artificielle au service de la défense des droits des locataires

L'intelligence artificielle (IA) peut devenir un **outil puissant** pour aider les locataires à défendre leurs droits, à contrôler leurs charges, à rédiger des courriers, à analyser les documents transmis par le bailleur. Mais attention : **ce n'est ni un remède miracle, ni un substitut aux mobilisations, ni une baguette magique qui remplacerait les luttes collectives**. Dans ce domaine comme dans tant d'autres, **tout est toujours une question de rapport de force**.

L'IA peut aider, mais **elle ne décide pas à votre place**. Elle peut se tromper, elle peut mal interpréter un document, elle peut oublier un détail. **Vous restez maître de vos décisions**, et vous travaillez **avec vos camarades**, pas à leur place.



10.1. Pourquoi utiliser l'IA ?

Parce qu'elle permet :

- d'obtenir rapidement des **arguments juridiques**,
- de rédiger des **courriers structurés**,
- d'analyser des **factures, contrats, DPGF, bordereaux**,
- de vérifier si une charge est **recupérable ou non**,
- de repérer les **prestations non réalisées**,
- de produire un **dossier complet** poste par poste en 2 heures.

L'IA ne remplace pas l'expertise du locataire, mais elle **accélère le travail**,

elle **structure les analyses**, et elle **réduit les erreurs**.

10.2. Comment l'utiliser efficacement ?

Étape 1 — Exiger les justificatifs en version numérique

Factures, contrats, DPGF, preuves de passage, bordereaux de prix... Sans documents, pas de contrôle.

Étape 2 — Analyser poste par poste

Pour chaque poste (nettoyage, chauffage, espaces verts, électricité, ascenseur, etc.) :

1. Vous importez les fichiers dans l'IA.

2. Vous écrivez : « Vue du locataire : analyse les documents, contrôle si c'est récupérable, vérifie les justificatifs de réalisation, rédige une lettre de contestation argumentée juridiquement. »
3. Vous copiez la réponse dans un fichier Word.

Étape 3 — Construire le dossier complet

Une fois tous les postes analysés :

1. Vous enregistrez votre fichier Word sous le nom : « **Analyse par poste des charges de l'année ...** »
2. Vous importez ce fichier dans l'IA.
3. Vous demandez :

« Fais-moi un récapitulatif des observations et contestations par poste, et rédige un courrier argumenté juridiquement pour le bailleur. »

Étape 4 — Ajouter votre expertise de terrain

L'IA ne peut pas savoir si :

- le ménage est mal fait,
- le prestataire ne passe pas régulièrement,

- les espaces verts sont laissés à l'abandon,
- l'ascensoriste ne vient pas aux dates prévues
- **C'est vous l'expert du terrain.** Vous complétez le courrier avec vos observations concrètes.

Étape 5 — Envoyer au bailleur

Le bailleur risque de **tousser** : trop habitué à ce que le contrôle soit absent ou superficiel, ce qui a permis des dérives.

10.2.3. Pour répondre au bailleur

Quand le bailleur répond :

Vous exigez un **écrit** (pas de téléphone ou réunion sans PV).

Vous scannez ou photographiez son courrier.

Vous importez le document dans l'IA.

Vous demandez :

« Analyse le courrier du bailleur et propose une réponse argumentée juridiquement. »

Vous relisez, vous corrigez, vous adaptez, vous envoyez.

Conclusion militante

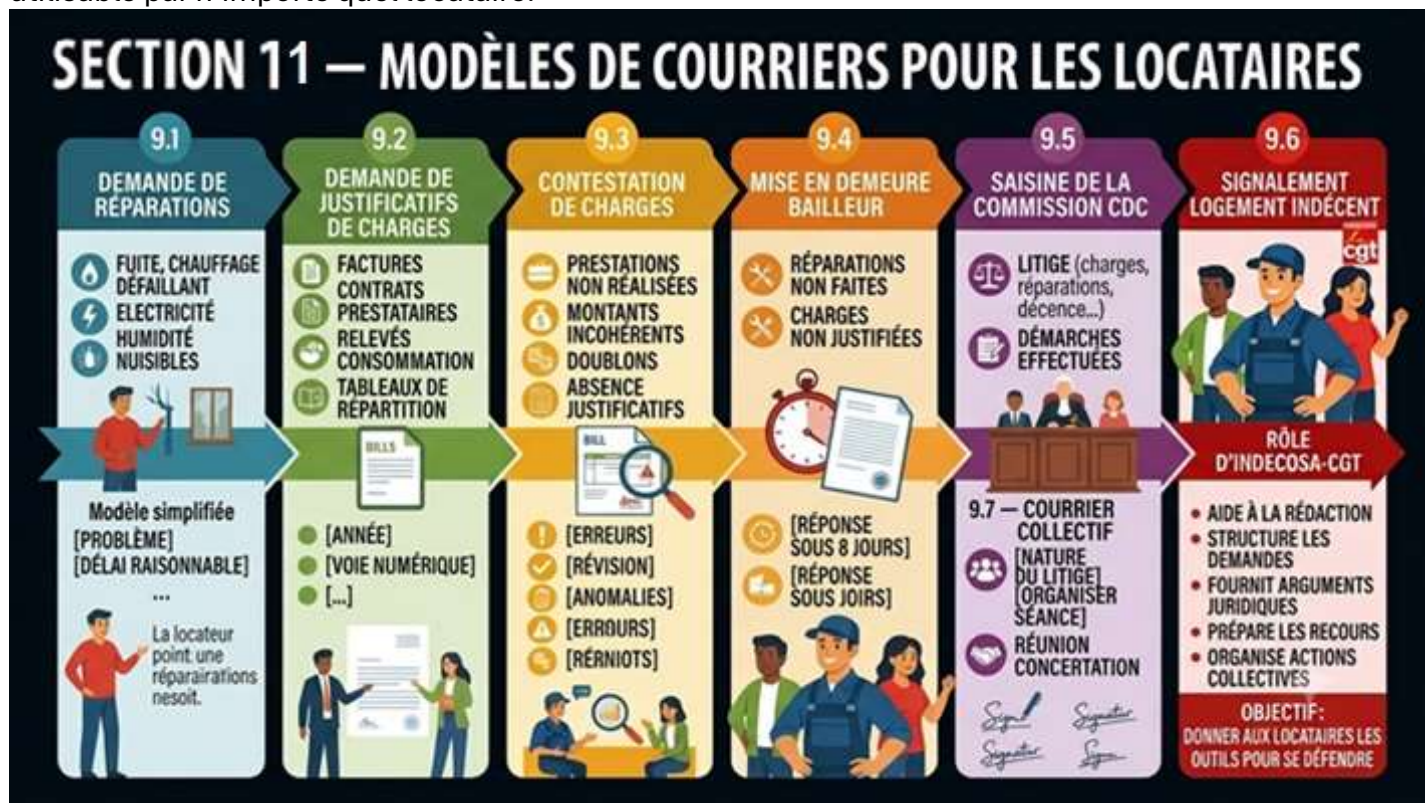
L'intelligence artificielle peut devenir un **levier puissant** pour renforcer la défense des locataires, améliorer le contrôle des charges, structurer les contestations et produire des courriers solides. Mais elle n'a de sens que **mise au service de la lutte**, dans une démarche collective, organisée, consciente du rapport de force. **Vous pouvez regarder la vidéo avec le lien suivant :**

<https://youtu.be/JujrKzmv9h4>



Section 11 — Modèles de courriers pour les locataires

ette section contient **des modèles de courriers prêts à l'emploi**, adaptés aux situations les plus fréquentes : demandes de travaux, contestation de charges, demande de justificatifs, saisine de la CDC, mise en demeure. Chaque modèle est rédigé pour être **simple, efficace, juridiquement solide**, et utilisable par n'importe quel locataire.



11.1. Modèle — Demande de réparations au bailleur

Objet : Demande d'intervention pour réparations nécessaires

Madame, Monsieur,

Je vous informe d'un problème affectant mon logement situé au [adresse]. Il s'agit de : [décrire précisément le problème : fuite, chauffage défaillant, humidité, nuisibles, panne électrique...].

Conformément à vos obligations légales (loi du 6 juillet 1989), je vous demande d'intervenir dans un délai raisonnable afin de procéder aux réparations nécessaires.

Je vous remercie de me confirmer la date de votre intervention.

Cordialement,

[Nom, adresse, téléphone]

11.2. Modèle — Demande de justificatifs de charges

Objet : Demande de communication des justificatifs de charges

Madame, Monsieur,

Conformément au décret du 26 août 1987, je vous demande la communication par voie numérique des justificatifs relatifs à la régularisation des charges de l'année [année].

Je vous remercie de me transmettre : – les factures, – les contrats des prestataires, – les relevés de consommation, – les tableaux de répartition, – les justificatifs de réalisation des prestations,....

Je vous remercie de votre retour.

Cordialement, [Nom, adresse]

INDECOSA-CGT
Une force à vos côtés !

11.3. Modèle — Contestation de charges

Objet : Contestation de la régularisation des charges

Madame, Monsieur,

Après analyse de la régularisation des charges de l'année [année], je constate plusieurs anomalies : – [expliquer les erreurs : prestations non réalisées, montants incohérents, doublons, absence de justificatifs...].

Je vous demande une révision du calcul et la correction des montants facturés.

Dans l'attente de votre réponse, je vous rappelle que les charges doivent être conformes au décret du 26 août 1987.

Cordialement,

[Nom, adresse]

11.4. Modèle — Mise en demeure au bailleur

Objet : Mise en demeure d'intervenir / de corriger les charges

Madame, Monsieur,

Malgré mes précédentes demandes en date du [dates], vous n'avez pas apporté de réponse satisfaisante concernant :

– [réparations non faites / charges non justifiées / absence de documents].

Par la présente, je vous mets en demeure d'intervenir ou de corriger la situation sous un délai de 8 jours.

À défaut, je me verrai contraint de saisir la Commission Départementale de Conciliation et, si nécessaire, le tribunal judiciaire.

Cordialement,

[Nom, adresse]

11.5. Modèle — Saisine de la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Objet : Saisine de la Commission Départementale de Conciliation

Madame, Monsieur,

Je sollicite la Commission Départementale de Conciliation concernant un litige m'opposant à mon bailleur [nom].

Nature du litige : – [charges, réparations, décence, troubles de jouissance...].

Démarches déjà effectuées : – [courriers, échanges, dates].

Je vous remercie de bien vouloir organiser une séance de conciliation.

Cordialement,

[Nom, adresse]

11.6. Modèle — Signalement d'un logement indécent

Objet : Signalement d'un logement non conforme à la décence

Madame, Monsieur,

Je vous informe que mon logement présente des problèmes affectant sa décence : – [humidité, moisissures, nuisibles, chauffage défaillant, ventilation insuffisante...].

Conformément à la loi du 6 juillet 1989, je vous demande d'intervenir rapidement pour rétablir des conditions de logement conformes à la décence.

Cordialement,

[Nom, adresse]

11.7. Modèle — Courrier collectif (amicale ou groupe de locataires)

Objet : Courrier collectif des locataires concernant [problème]

Madame, Monsieur,

Nous, locataires de la résidence [nom], vous signalons collectivement les problèmes suivants : – [charges abusives, prestations non réalisées, travaux non faits, nuisances...].

Nous vous demandons une réunion de concertation afin d'obtenir des réponses et des solutions rapides.

Dans l'attente de votre retour,

Les locataires de la résidence

[nom] (signatures)

11.8. Le rôle d'INDECOSA-CGT dans la rédaction des courriers

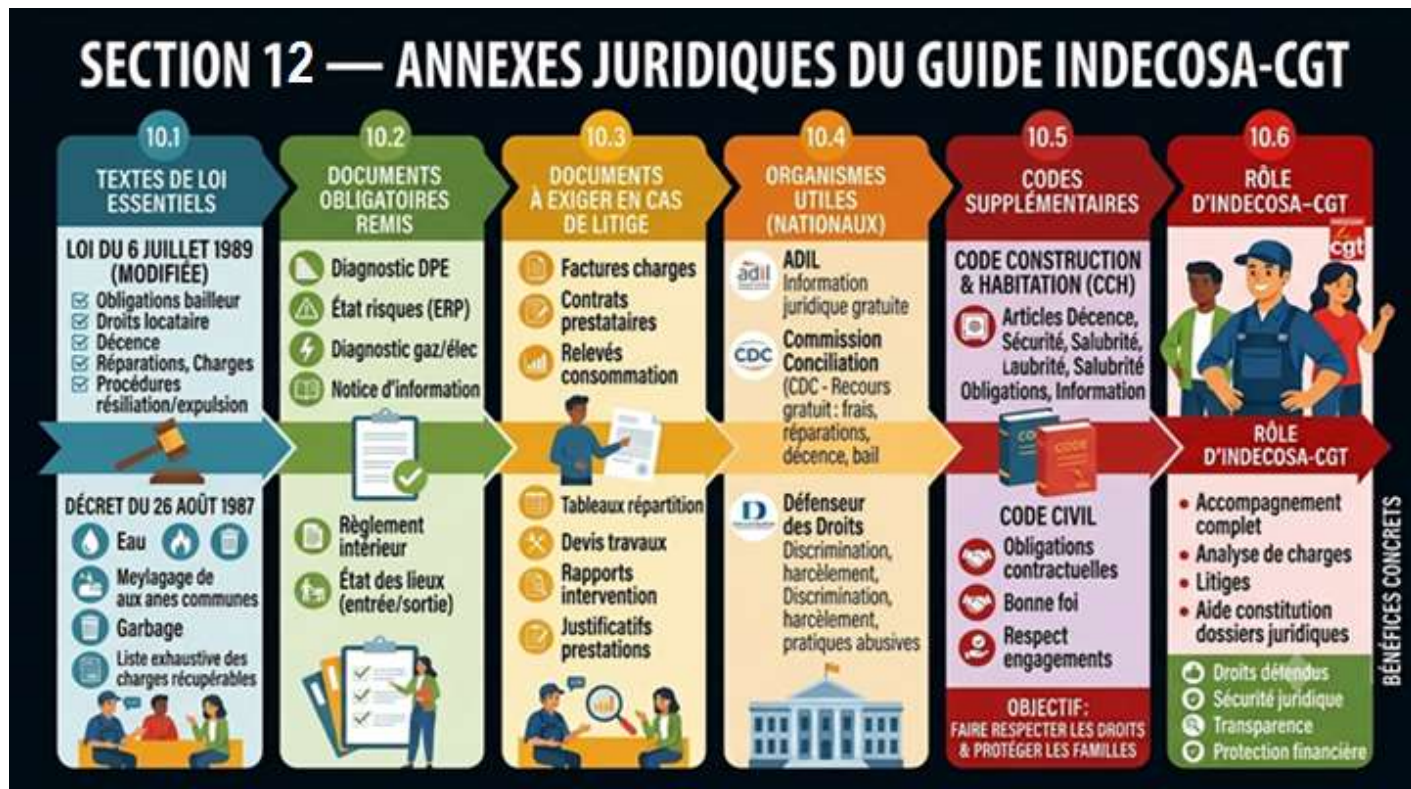
INDECOSA-CGT aide les locataires à :

- rédiger les courriers,
- structurer les demandes,
- fournir les arguments juridiques
- constituer les dossiers,
- préparer les recours,
- organiser les actions collectives.

Objectif : **donner aux locataires les outils pour se défendre efficacement.**

Section 12. — Annexes juridiques du guide INDECOSA-CGT

Une section complète rassemble les textes de loi essentiels, les références réglementaires, les organismes utiles, et les documents à connaître pour défendre efficacement les droits des locataires.



12.1. Textes de loi essentiels

Loi du 6 juillet 1989 (modifiée) — Relations bailleurs/locataires

Cette loi encadre :

- les obligations du bailleur,
- les droits du locataire,
- la décence du logement,
- les réparations,
- les charges,
- les procédures de résiliation et d'expulsion.

- Décence du logement,
- Sécurité,
- Salubrité,
- Obligations du bailleur,
- Information du locataire.

Code civil — Obligations contractuelles

Rappelle que le bail est un contrat qui engage les deux parties :

- bonne foi,
- respect des engagements,
- responsabilité en cas de manquement.

Décret du 26 août 1987 — Charges récupérables

Texte fondamental qui liste **exhaustivement** les charges que le bailleur peut récupérer :

- eau, chauffage,
- entretien des parties communes,
- contrats de prestataires (ISTA, Etaneuf, Puissance 5...),
- taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

12.2. Documents obligatoires remis au locataire

Le bailleur doit fournir :

- **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**
- **État des risques et pollutions (ERP)**
- **Diagnostic gaz et électricité** (si applicable)
- **Notice d'information obligatoire**
- **Règlement intérieur** (résidences collectives)
- **État des lieux d'entrée et de sortie**

Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Articles essentiels :

12.3. Documents à exiger en cas de litige

Le locataire peut demander :

- factures de charges,
- contrats de prestataires,
- relevés de consommation,
- tableaux de répartition,
- devis de travaux,
- rapports d'intervention,
- justificatifs de prestations.

12.4. Organismes utiles

ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Information juridique gratuite pour les locataires.

Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Recours gratuit pour :

- frais,
- réparations,
- décence,
- litiges sur le bail.

Défenseur des droits

Intervient en cas :

- de discrimination,
- de harcèlement,
- de pratiques abusives.

INDECOSA-CGT

Accompagnement complet :

- analyse de charges,
- litiges,
- actions collectives,
- défense des locataires.

12.5 Tableaux récapitulatifs à ajouter

- Tableau des charges récupérables / non récupérables
 - Tableau des réparations locatives / bailleur
 - Tableau des délais légaux
 - Tableau des recours possibles
- Tableau des documents obligatoires

1. Tableau des charges récupérables / non récupérables

Catégorie	Récupérable ?	Détails
Eau froide	Oui	Consommation + entretien compteur
Eau chaude	Oui	Production + distribution
Chauffage collectif	Oui	Combustible + entretien installation
Ascenseur	Oui	Contrat d'entretien + petites réparations
Espaces verts	Oui	Entretien courant (hors création)

Catégorie	Récupérable ?	Détails
Nettoyage parties communes	Oui	Prestations de ménage + produits
Éclairage commun	Oui	Ampoules + électricité
Gardiennage	Oui (partiel)	75 % si tâches d'entretien + sortie poubelles
Gros travaux	Non	Ravalement, toiture, structure
Réparations importantes	Non	Remplacement chaudière, ascenseur, etc.
Frais de gestion	Non	Frais administratifs du bailleur

Catégorie	Récupérable ?	Détails
Honoraires	Non	Avocats, experts, pénalités

2. Tableau des réparations locatives / bailleur

Élément	Responsable	Détails
Peintures	Locataire	Rafrâichissement, entretien courant
Sol	Locataire	Entretien, petites réparations
Robinetterie	Locataire	Joints, entretien
Chaudière	Bailleur	Remplacement, panne structurelle
Fenêtres	Bailleur	Remplacement, étanchéité
Électricité	Bailleur	Mise en sécurité, tableau électrique
Plomberie	Bailleur	Canalisations, fuites structurelles
VMC	Bailleur	Réparation, remplacement
Radiateurs	Bailleur	Remplacement, dysfonctionnement
Porte d'entrée	Bailleur	Serrure principale, sécurité

3. Tableau des délais légaux

Situation	Délai	Référence
Réponse à demande de justificatifs	1 mois	Loi 6 juillet 1989
Consultation des pièces de charges	6 mois	Loi 6 juillet 1989
Préavis locataire	1 à 3 mois	Selon zone / situation

Situation	Délai	Référence
Préavis bailleur	6 mois	Fin de bail
Mise en demeure	15 jours	Usage juridique
Saisine CDC	Avant tribunal	Procédure amiable obligatoire
Régularisation charges	1 an	Exercice comptable

4. Tableau des recours possibles

Recours	Utilité	Quand l'utiliser ?
Courrier simple	Premier contact	Demande de travaux, info
Courrier recommandé	Preuve juridique	Contestation, mise en demeure
Mise en demeure	Obligation d'agir	Bailleur inactif
CDC	Conciliation	Charges, travaux, litiges
Médiation	Dialogue	Conflits mineurs
Tribunal	Décision contraignante	Litige persistant
Action collective	Rapport de force	Résidence entière
Soutien CGT	Accompagnement	Défense des locataires

5. Tableau des documents obligatoires

Document	Obligation	Détails
Contrat de bail	Obligatoire	Clauses, diagnostics
État des lieux	Obligatoire	Entrée + sortie
Quittances	Obligatoire si demandé	Gratuit

Document	Obligation	Détails
Régularisation charges	Obligatoire	Détail annuel
Justificatifs charges	Obligatoire	Consultation 6 mois
Diagnostics techniques	Obligatoire	DPE, amiante, plomb
Règlement intérieur	Obligatoire	Parties communes
Avis d'échéance	Non obligatoire	Pratique courante

Objectif de cette section

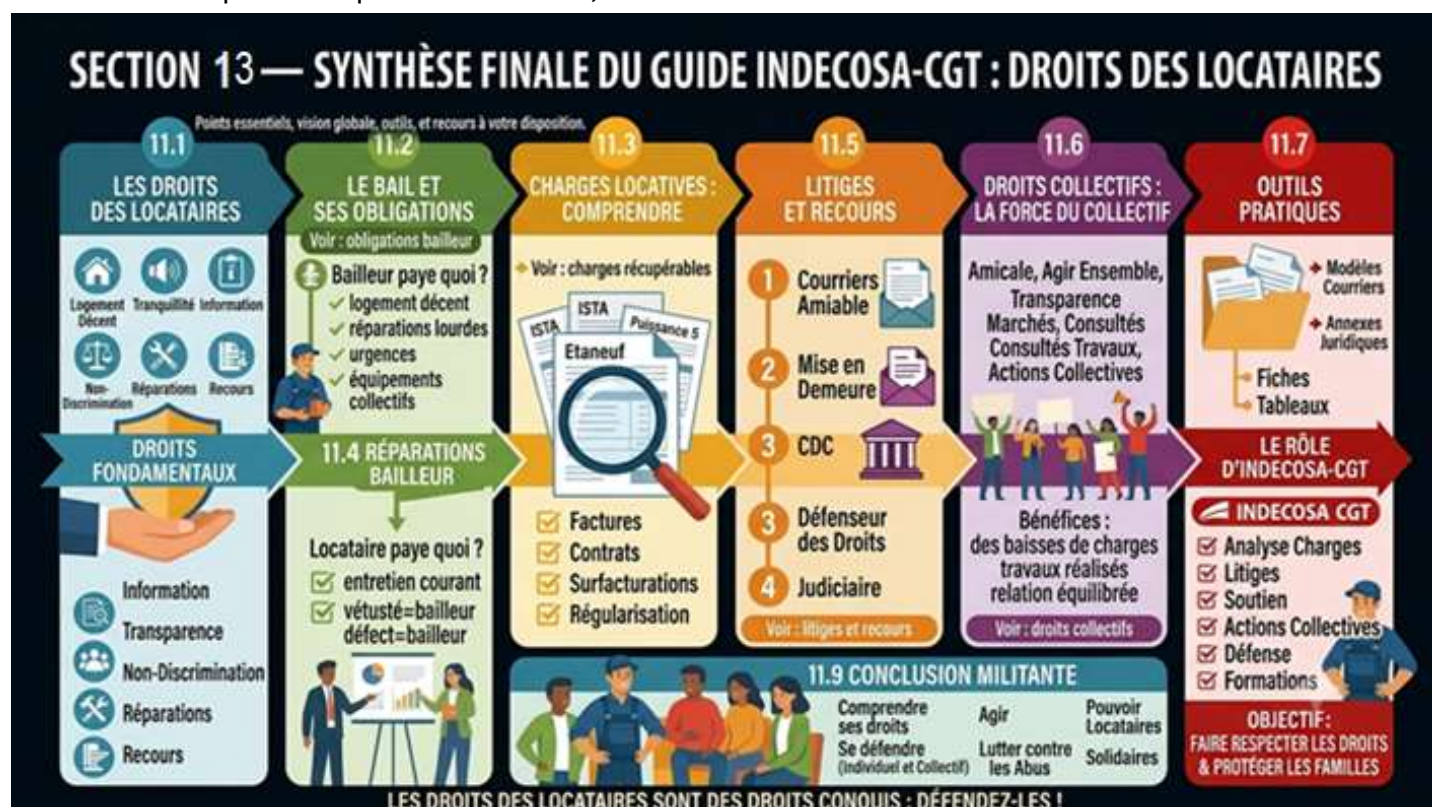
Cette annexe permet :

- d'avoir **toutes les références juridiques** en un seul endroit,
- de renforcer la **crédibilité du guide**,
- de donner aux locataires des **outils concrets**,
- de faciliter les **actions individuelles et collectives**,
- de soutenir le travail militant d'INDECOSA-CGT.



Section 13 — Synthèse finale du Guide INDECOSA-CGT : Droits des locataires

Cette section reprend les points essentiels, renforce la cohérence du livret et donne au lecteur une vision



13.1. Les droits des locataires : un socle solide et protecteur

Les locataires disposent de droits fondamentaux garantis par la loi :

- **droit au logement décent**,
- **droit à la tranquillité**,
- **droit à l'information**,
- **droit à la transparence des charges**,

- **droit à la non-discrimination**,
- **droit aux réparations et à l'entretien**,
- **droit aux recours en cas de litige**.

Ces droits ne sont pas théoriques : ils sont **opposables** au bailleur et doivent être respectés.

13.2. Le bail : un contrat qui engage le bailleur

Le bail fixe les obligations du bailleur :

- fournir un logement décent,
- assurer les réparations importantes,
- garantir la jouissance paisible,
- fournir les documents obligatoires,
- respecter la loi et les délais.

Le locataire doit connaître ces obligations pour éviter les abus et les pratiques illégales.

13.3. Les charges locatives : comprendre, vérifier, contester

Les charges doivent être :

- justifiées,
- transparent,
- conformes au décret du 26 août 1987.

Le guide explique comment :

- vérifier les factures,
- analyser les contrats (ISTA, Etaneuf, Puissance 5),
- détecter les surfacturations,
- contester une régularisation.

13.4. Réparations et entretien : qui doit payer quoi ?

Le bailleur doit :

- entretenir le logement,
- réaliser les réparations lourdes,
- intervenir en cas d'urgence,
- maintenir les équipements collectifs.

Le locataire assure l'entretien courant, mais **jamais** les réparations dues à la vétusté ou aux défauts du bailleur.

13.5. Litiges et recours : agir efficacement

Le guide détaille toutes les étapes :

- démarche amiable,
- mise en demeure,
- saisine de la CDC,
- recours au Défenseur des droits,
- procédure judiciaire.

Chaque étape est expliquée avec des modèles de courriers.

13.6. Droits collectifs : la force du collectif

Les locataires peuvent :

- créer une amicale,
- agir ensemble,
- demander la transparence des marchés,
- être consultés sur les travaux,
- organiser des actions collectives.

Le collectif permet d'obtenir :

- des baisses de charges,
- des travaux réalisés,
- une meilleure transparence,
- une relation plus équilibrée avec le bailleur.

13.7. Outils pratiques : courriers, fiches, tableaux

Le guide fournit :

- des **modèles de courriers** prêts à l'emploi,
- des **fiches pratiques** (charges, décence, travaux),
- des **tableaux récapitulatifs**,
- des **annexes juridiques**.

13.8. Le rôle d'INDECOSA-CGT : accompagner, défendre, mobiliser

INDECOSA-CGT est un outil essentiel pour les locataires :

- analyse des charges,
- accompagnement dans les litiges,
- soutien dans les démarches,
- organisation d'actions collectives,
- défense des droits dans les instances de concertation.
- Formations

Objectif : **faire respecter les droits, protéger les familles, renforcer la solidarité.**

13.9. Conclusion militante

Ce guide est un outil pour :

- comprendre ses droits,
- agir efficacement,
- se défendre individuellement et collectivement,
- renforcer le pouvoir des locataires,
- lutter contre les abus,
- construire des résidences plus justes, plus transparentes, plus solidaires.
- Les droits des locataires ne sont pas une faveur : **ce sont des droits conquis, et ils doivent être défendus.**

LOCATAIRES : DES DROITS À CONNAÎTRE, DES DROITS À DÉFENDRE !



S'INFORMER, SE REGROUPER, AGIR AVEC INDECOSA-CGT

SE REGROUPER POUR ÊTRE PLUS FORT



**DÈS 3 PERSONNES,
CRÉEZ UN REGROUPEMENT
OU UNE ASSOCIATION
DE LOCATAIRES !**

- ✓ Échanger des informations
- ✓ Contrôler les charges locatives
- ✓ Peser face aux bailleurs
- ✓ Défendre collectivement vos droits

INDECOSA-CGT vous accompagne dans la création et la vie de votre association.



VOS DROITS ESSENTIELS



UN LOGEMENT DÉCENT

Le propriétaire doit vous fournir un logement en bon état, sûr, sain et conforme aux normes de décence.



TRANSPARENCE SUR LES CHARGES

Le bailleur doit vous communiquer :

- le **détail** et la **justification** des charges
- les **factures** et **contrats** correspondants chaque année



CONFORT ET ÉQUIPEMENTS

Chauffage, eau chaude, électricité, ventilation...
Le propriétaire doit assurer le bon fonctionnement des équipements.



TRAVAUX ET ENTRETIEN

Les grosses réparations et l'entretien des parties communes sont à la charge du bailleur.

ÉTAT DES LIEUX & DÉPÔT DE GARANTIE



ÉTAT DES LIEUX

- Faites un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie.
- Soyez précis et n'hésitez pas à ajouter des commentaires.
- Prenez des photos.

DÉPÔT DE GARANTIE

- Montant maximum : 1 mois de loyer hors charges (logement vide).
- Restitué dans un délai maximal de 1 mois si tout est conforme, 2 mois en cas de dégradations.
- Le bailleur doit justifier toute retenue.

EN CAS DE LITIGE : AGIR ÉTAPE PAR ÉTAPE



!
CONSERVEZ TOUS VOS DOCUMENTS :
bail, courriers, factures, états des lieux...
Ils sont vos preuves !

L'ACTION COLLECTIVE, ÇA MARCHE !



**ENSEMBLE,
FAISONS RESPECTER
NOS DROITS !**



Pour le respect du chauffage et des économies d'énergie



Pour des travaux nécessaires et non reportés



Pour des charges justes et contrôlées



Pour une gestion locative transparente et de qualité

INDECOSA-CGT À VOS CÔTÉS



Information, conseils et formation pour les locataires



Modèles de courriers, guides pratiques, permanences



Soutien dans vos démarches et actions collectives

INDECOSA-CGT,
l'association de défense des consommateurs et des locataires de la CGT



**VOUS N'ÊTES PAS SEUL-E,
ORGANISONS-NOUS !**

Contactez-nous :

✉ indecosa@cgt.org

Retrouvez toutes nos infos sur

www.indecosa.fr

Scannez-moi !



<https://indecosa.fr/>

INDECOSA-CGT

Inform, conseiller, défendre pour un logement digne et des droits respectés !

INDECOSA-CGT: LES LOCATAIRES FINANCENT, LES LOCATAIRES DOIVENT DÉCIDER !

ASSEZ DE SUBIR — PLACE AUX LOCATAIRES QUI AGISSENT !



Le logement social n'est pas un privilège,
c'est un droit.

Les locataires font vivre le logement social
par leurs loyers.

Ils doivent être respectés, entendus
et associés aux décisions.

*avec des représentants
Indecosa C.G.T. vous avez
l'assurance d'être défendu, que
votre parole sera entendue au
Conseil d'Administration*

**L'ARGENT
DES LOCATAIRES
DOIT REVENIR
AUX LOCATAIRES !**



MAÎTRISER LES CHARGES

- ✓ Transparence totale sur les dépenses et les contrats.
- ✓ Contrôle citoyen des facturations et des prestations.
- ✓ Refus des hausses injustifiées et des charges opaques.

Chaque euro des loyers
sert aux locataires,
pas à compenser
le désengagement de l'État.



DES LOGEMENTS DIGNES ET BIEN ENTRETENUS

- ✓ Interventions rapides et suivies.
- ✓ Travaux utiles, réalisés dans les délais.
- ✓ Entretien sérieux des parties communes.
- ✓ Imposer au bailleur son obligation de faire respecter la tranquillité des locataires.



DES REPRÉSENTANTS INDÉPENDANTS ET COMBATIFS

- ✓ Contrôler, exiger, dénoncer.
- ✓ Défendre les habitants face aux injustices.
- ✓ Porter la parole des locataires dans toutes les instances.
- ✓ Refuser les décisions imposées sans concertation.

**La voix des locataires,
pas celle du bailleur.**



DÉFENDRE LE LOGEMENT SOCIAL

- ✓ Agir pour un service public du logement fort.
- ✓ Refuser la casse et les réductions de moyens.
- ✓ Construire un logement social solidaire, transparent et accessible à tous.



NOS REVENDICATIONS PRIORITAIRES



AGIR POUR LA SUPPRESSION DU RLS !

Le RLS ponctionne les locataires
et appauvrit le logement social.
Assez d'injustice,
place à la solidarité !



LA REVALORISATION DES APL !

Des APL à la hauteur
des loyers et des charges
pour que se loger
décentement soit possible.



STOPPER LA FLAMBÉE DES LOYERS !

Assez d'augmentations
qui pèsent sur le pouvoir d'achat.
Des loyers justes et maîtrisés !

**AGIR ENSEMBLE
POUR DES SOLUTIONS
JUSTES ET DURABLES !**



VOTEZ

INDECOSA-CGT



Pour des représentants
indépendants, proches
des habitants
et à votre écoute.



Pour une gestion
au service des locataires,
pas des équilibres
financiers.



Pour un logement social
digne, solidaire
et respectueux.

INFORMER • DÉFENDRE • CONTRÔLER • PROPOSER • AGIR

AVEC VOUS, POUR VOUS !