La vie dans le logement

Urbanisme
- Les servitudes
- L'empiètement
- Les autorisations

Construction
- Les recours
- Les assurances
- Le contrat

Rénovation
- Le démarchage
- Les aides à la rénovation énergétique
- La mise aux normes
- L'adaptation du logement

Copropriété
- Le règlement de copropriété
- Le conseil syndical
- Les travaux
- Le syndic

Recherche de logement
- Les aides
- Le bail
- Les documents annexes

Troubles du voisinage
- Les problèmes de voisinage
- Les recours

Rapports locatifs
- La révision du loyer
- La régularisation des charges
- Les obligations du locataire

Acquisition/Vente
- Le compromis de vente
- Les frais
- Les aides à l'acquisition
- Etude de financement
- La séparation du couple
- Le surendettement

Mal logement
- La précarité
- L'indignité

INFO LOGEMENT INDIGNE
0806 706 806*
* appel non surtaxé

Difficultés dans le logement
- L'impayé de loyer
- L'expulsion

SOS LOYERS IMPAYÉS
0 805 160 075

Investissement / Fiscalité
- Les prêts
- Mise en location
- Fiscalité du bailleur

Sortie du logement
- L'état des lieux
- Les dégradations locatives

THEMES ABORDES ET TRAITES PAR LES JURISTES DE L'ADIL France Rénov' Touraine

1. Les rapports locatifs

Question type : *Mon bailleur a augmenté mon loyer, est-ce normal ?*

- Les modes de gestion du bien immobilier en location (gestion directe, déléguée, intermédiation locative)
- Les baux : vides, meublés, saisonniers, HLM, conventionnés, baux communaux
- L'accès au logement : caution, garant, FSL, documents à fournir par le bailleur et obligations du locataire
- Contenu du contrat de bail : solidarité des locataires, statut des locataires (mariés, pacsés, simples concubins)
- Annexes au contrat de bail : DPE, DDT, notice d'informations, état des lieux d'entrée, règlement intérieur de copropriété
- Loyers et charges locatives : fixation, révision, augmentation
- Travaux et entretien du logement : réparations incombant au bailleur, au locataire, sinistre, réalisation de travaux d'amélioration de la consommation en énergie
- Evènement au cours du bail : sous-location, décès du locataire ou du bailleur, abandon du domicile, récupération des APL, conflit avec le gestionnaire du bien
- Assurances : bailleur ou locataire
- Obligations du bailleur et du locataire
- Fin du bail : congé du bailleur, du locataire, remise des clés, état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie

2. Les impayés de loyers et de charges

Question type : *Mon locataire n'a pas payé le loyer pendant un mois, que dois-je faire ?*

- Anticipation des difficultés financières
- Dette existante, mais aucune démarche entreprise
- Commandement de payer
- Assignation
- Jugement (apurement de la dette ou résiliation du bail)
- Commandement de quitter les lieux
- Concours de la force publique
- Expulsion sans passer par la procédure judiciaire

3. Les expulsions

Question type : *J'ai reçu un document d'un huissier, que signifie-t-il ? Je n'arrive plus à payer mon loyer, que faire ?*

- Congé du bailleur/du locataire
- Fin d'hébergement
- Défaut d'assurance habitation
- Trouble de voisinage
- Non-occupation à titre de résidence principale
- Sous-location non autorisée
- Occupation sans droit ni titre
- Phase amiable/contentieuse
- Commandement d'huissier
- Assignation
- Jugement
- Commandement de quitter les lieux
- Concours de la force publique

4. Le mal logement (logement indécent, indigne, non conforme au règlement sanitaire départemental)

Question type : *J'ai des champignons dans ma chambre, de la moisissure dans la salle de bain et le bailleur ne veut rien faire. Que dois-je faire ?*

- Défaut d'aération, humidité, moisissure
- Installation électrique dangereuse
- Installation de gaz non conforme
- Défaut de chauffage, équipements thermiques défaillants
- Absence d'éléments de conformité : eau, surface, volume
- Présence de peintures au plomb
- Locaux impropres à l'habitation
- Risque pour la sécurité des occupants/des tiers
- Animaux nuisibles et parasites
- Passoires énergétiques
- Mauvaise évacuation des eaux usées

5. La recherche de logement

Question type : *J'ai deux enfants en bas âge et je suis à la recherche d'un logement social sur Tours, quelle est la démarche à accomplir pour obtenir un logement rapidement ?*

- Connaissance du dispositif DRE/DALO
- Informations relatives au marché immobilier local
- Explication de la procédure de demande de logement social et de l'attribution de ces logements en Indre et Loire

6. L'acquisition/vente

Question type : *Je vais acheter un appartement en copropriété, que dois-je savoir ? Quels sont les documents à exiger de la part des vendeurs ?*

- Conseil juridique et financement
- Prêts et aides
- Contrat de prêt
- Assurance de prêt
- Promesse et compromis
- Mandat de vente
- Vérification des documents avant signature
- Rétractation
- Dommage-ouvrage
- Litige
- Droit de copropriété

7. L'investissement locatif/la fiscalité

Question type : *J'ai un appartement à Tours que je souhaite mettre en location pour défiscaliser, quoi faire ?*

- Conseil juridique et fiscal
- Etude de financement

8. La rénovation énergétique

Question type : *Je suis locataire et le DPE de mon logement indique la lettre G, est-ce que le propriétaire peut augmenter le loyer ?*

- Implications de la loi du 1er juillet 2021 sur le DPE
- Nature des travaux à effectuer pour gagner une voir plusieurs classes énergétiques sur le DPE
- Conseils en lien avec les conseillers France Rénov' de chaque territoire et les architectes conseil du CAUE

9. Les travaux d'adaptation, d'amélioration, de conservation

Question type : *J'ai un taux d'invalidité à 80%, je souhaite réaménager la salle de bain de l'appartement que je loue, quelles sont les démarches à effectuer ? Puis-je obtenir des aides à la réhabilitation de la salle de bain ?*

- Travaux d'adaptation à la perte de mobilité
- Travaux d'agrandissement
- Travaux de modernisation
- Travaux de surélévation
- Travaux de réhabilitation lourde

10. La copropriété (hors travaux)

Question type : *Je suis membre du conseil syndical de ma copropriété, le syndic actuel reste sourd aux demandes des copropriétaires, que faire pour le mettre en concurrence ?*

- Syndic professionnel, bénévole, petite copropriété
- Pas de syndic
- Syndic provisoire
- Assemblée générale
- Conseil syndical
- Charges de copropriété
- Assurances
- Fiche synthétique
- Registre des copropriétés
- Règlement de copropriété

11. Le droit de l'urbanisme, le droit notarial et les troubles de voisinage

Question type : *J'ai hérité de ma mère d'une maison à Champigny. Je souhaiterai la mettre en vente, que demander au notaire ?*

- Droit d'urbanisme
- Trouble du voisinage
- Droit de la famille (*sort du logement en cas de séparation…).*

12. Les conseils techniques autres concernant le logement

Question type : *J'ai installé un panneau photovoltaïque sur mon toit. La construction est neuve et le panneau ne fonctionne pas. Est-ce que je peux engager la responsabilité du constructeur ? De l'artisan ? Quel type d'assurance dois-je saisir ?*

- Pathologie du bâtiment (fondations, structures, toitures, équipement, isolation)
- Production d'électricité (photovoltaïque, éolien, hydrocarbure)
- Compréhension d'une facture d'énergie
- Confort acoustique
- Electricité
- Qualité de l'air/Ventilation
- Conseils en lien avec les conseillers France Rénov' de chaque territoire et les architectes du CAUE