

ASSOCIATION

« UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

CONSEILS AUX LOCATAIRES DE LA RUE DE LA REPUBLIQUE

Depuis cet été, les habitants de la rue de la République, accompagnés par notre association, manifestent leur détermination : ensemble, nous voulons une réhabilitation respectueuse du droit et de la dignité des habitants, une réhabilitation juste et sans expulsions. Malgré une évolution de la situation – des promesses ont été faites par des responsables publics et privés : relogements dans le quartier, réalisation de logements sociaux, respect de la loi 48 – des locataires continuent de recevoir leurs congés sans proposition de relogement, les loyers sont augmentés, des pressions intolérables continuent d'être exercées par les "médiateurs" de Marseille République. Nous continuons notre mobilisation et nous avons jugé utile de concevoir ce petit document, forcément incomplet, afin de vous donner **quelques réponses, quelques outils pour résister !**

Ne signez rien, n'acceptez ni relogement ni indemnités sans propositions écrites : prenez le temps de la réflexion et du conseil auprès d'associations de défense des locataires, d'associations d'usagers, d'avocats ou de l'Adil (1). Continuez à payer régulièrement votre loyer.

N'hésitez pas à consulter notre site pour des informations plus précises sur le droit des locataires, les travaux de rénovation, la constitution de demandes HLM ou la loi 48. Faites-nous part de vos remarques et de vos questions. En cas d'urgence, téléphonez à : Nouredine 06 83 48 83 63 – Martine 06 89 93 45 94 – Michel 04 91 91 41 80 – Bernard 04 91 90 28 97

QUESTIONS/REPOSES

> Les locataires qui ont reçu leur congé peuvent-ils être expulsés par la police et jetés à la rue ?

> Non, la procédure d'expulsion doit être validée par la justice et le recours à la force publique accordé par le Préfet. Aucune expulsion ne peut intervenir sans un jugement du tribunal qui apprécie la légalité de la requête du propriétaire, après débat contradictoire avec le locataire ou son avocat (1). C'est une procédure longue et si le tribunal prononce l'expulsion, celle-ci ne peut être exécutée durant la période hivernale (du 15 novembre au 1er mars). En dehors de cette période, elle ne peut intervenir que si le Préfet accorde le concours de la force publique. En général, ce dernier ne donne son accord que si les conditions de relogement sont réunies.

> Les travaux lourds, notamment sur les parties communes, qu'un propriétaire veut entreprendre dans son immeuble sans en changer la destination (transformation en locaux commerciaux) impliquent-ils une rupture du bail ?

> Pas nécessairement. Un logement provisoire peut être envisagé, avec réintégration après travaux. En tout état de cause, quelle que soit la nature des travaux ou du bail, le locataire doit demander par écrit au propriétaire un engagement avec précision du loyer applicable concernant la réintégration dans les lieux après travaux. Pour le cas où le propriétaire refuserait, on pourrait considérer qu'il prend alors pour prétexte ces travaux pour exclure les locataires à loyers modérés.

> Comment réagir aux propositions d'argent de la part du propriétaire ou de son mandataire ?

Que ces propositions soient présentées en termes de dédommagement pour le préjudice subi ou de remboursement de travaux engagés, elles doivent faire l'objet d'une proposition écrite pour que le locataire puisse se donner un temps de réflexion et demander éventuellement conseil.

> Que faire avec les dossiers de demande HLM présentés par les médiateurs ? Les locataires doivent-ils signer ?

> Le fait de fournir des pièces nécessaires au dossier HLM peut être interprété comme un consentement de la part du locataire de quitter son logement et ainsi le priver de la possibilité de se maintenir ou d'être relogé sur le secteur ! En conséquence ne signez rien et ne fournissez aucune pièce à des agents qui ne sont pas habilités par les organismes compétents. Seuls sont compétents pour recevoir les demandes : tous les organismes HLM ; les sociétés d'économie mixte (SEM) disposant d'un patrimoine locatif conventionné ; le Bureau du logement de la ville de Marseille : 3 rue Colbert - 13001 ; le Service du Logement en Préfecture - rue Edmond Rostand - 13006.

> Que peuvent faire les locataires qui ont déjà donné leur accord pour quitter leur logement ou/et s'ils ont fournis des pièces pour un dossier HLM, sans proposition écrite de leur bailleur qui leur convienne ?

> Dans ce cas, nous conseillons à ces locataires de faire connaître par écrit qu'ils ont changé d'avis. Ils en ont le droit, car leur précédente décision a été prise sous la pression, et dans des conditions où ils pensaient que c'était la seule solution. Or aujourd'hui, grâce notamment à la protestation des habitants, des solutions de maintien dans les lieux ou de relogement dans le secteur ont été arrachées. Il n'y a pas de raison que les locataires mal informés en soient exclus !

> Un locataire sollicité par les médiateurs, les enquêteurs ou des hommes de l'art est-il obligé de les recevoir et de répondre à leurs questions ?

> Si le propriétaire ou son mandataire habilité désire faire une visite de votre appartement il ne peut le faire qu'en votre présence et après vous avoir demandé par écrit un rendez-vous en indiquant le motif de sa visite. Vous avez toute latitude de fixer les horaires de visite qui vous conviennent et de vous assurer du bien-fondé de cette visite. En outre rien ne s'oppose à ce que vous vous fassiez assister durant la visite par un conseil ou par un témoin.

> Les locataires sont-ils obligés de répondre aux questions des médiateurs ou d'Urbanis sur le salaire, l'origine, le nombre de personnes habitant l'appartement et sur leur situation administrative ?

> Les informations personnelles et familiales ne peuvent être reçues que par un agent habilité par l'autorité publique en tant que travailleur social ou enquêteur dûment mandaté. Vous pouvez ne pas répondre à ces demandes de renseignements personnels si vous n'avez pas la preuve que l'enquêteur concerné est habilité.

> Que peuvent faire les locataires qui reçoivent une lettre d'augmentation de loyer ? Est-il possible de contester cette augmentation ?

Oui, vous pouvez contester toute augmentation ou modification du bail. Les réévaluations de loyers ne sont pas contestables si elles sont prévues dans le bail et si les autres clauses du bail sont respectées. En général les clauses de révision sont indexées sur le prix de la construction. Concernant la modification des dates de paiement du loyer : selon la loi de 89, le locataire est obligé de régler le loyer et les charges aux termes convenus dans le bail. Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Si le bailleur change les modalités de paiement alors que celles-ci étaient précisément indiquées dans le bail, il s'agit d'une modification qui doit être notifiée au locataire par lettre recommandée.

Centre Ville Pour Tous, 12/2004

1 – **Maison des avocats** : consultations gratuites les lundi, mardi, mercredi et jeudi le matin à partir de 8h30 - 51 rue Grignan, 13006 Marseille – tél 04 91 33 37 40

Tribunal d'Instance de Marseille - 6 place Monthyon, 13281 Marseille Cedex 6 – tél 04 91 15 56 56

Adil, Agence départementale pour l'information sur le logement - 7 cours Jean Ballard, 13001 Marseille tél 04 96 11 12 00