

Guide logement CROUS



Table des matières

Le contrat de location	4
Durée du contrat de location	
Dépôt de garantie « caution »	
Fin du contrat de location	
Expulsion	7
Recours gracieux	
Recours contentieux	
Se maintenir sans droits d'occupation dans votre logement	
État des lieux	9
Me faire remplacer pour mon état des lieux	
Désaccord sur l'état des lieux	
Etat des lieux de sortie	
Retrait sur caution	
Entretien logement	12
Taxe d'habitation	13
Nuisibles (rats, punaises de lit, cafards...)	14
Que dit le droit ?	
Que faire en cas d'infestation ?	
Chauffage	17
Comment mesurer la température de mon logement ?	
Faire un recours au tribunal administratif	
Intrusions	18
Loyer	20
Procédures pour payer son loyer	
Retard de paiement de loyer et dette	
Liberté individuelles et collectives	22
Règle Sanitaire	
Vidéo Surveillance	
Se défendre en cas de sanction	

Pourquoi ce guide est en écriture inclusive ?

Pourquoi faire ?

Pour de nombreuses raisons, mais en premier lieu parce que la règle de grammaire tant entendue « le masculin l'emporte sur le féminin » est une règle qui tend à s'appliquer effectivement dans notre société au-delà de l'accord des mots !

Pourquoi dans ce guide ?

Faire l'expérience d'entendre qu'il n'y a pas que des étudiant-e-s, c'est aussi rendre visible le sexisme dans l'Enseignement Supérieur. L'Enseignement Supérieur est un espace où les oppressions liées au handicap, genre, classe et race (sociales) s'exercent. Le harcèlement, sexuel ou non, est une agression invisibilisée, souvent pratiquée par des chercheurs à l'encontre des chercheuses, des travailleuses, et des étudiantes (dans les cas les plus fréquents).

L'orientation académique est aussi une question de genre : suivant celui que l'on nous a assigné à la naissance, des parcours et des formations nous correspondraient mieux que d'autres. Certaines formations n'ont comme public que des femmes, tandis que les formateurs sont essentiellement des hommes. On parle par ailleurs dans les universités de « plafond de verre », à savoir que les femmes sont plus nombreuses en licence, et en contrats précaires mais sont minoritaires en doctorat et parmi les enseignant-e-s titulaires.

Le contrat de location

Durée du contrat de location

Le contrat de location avec le CROUS vaut pour une année universitaire. A la fin de l'année universitaire il est possible de demander le renouvellement de son contrat de location en passant alors par la procédure d'admission classique. Les contrats de location commencent au 1^{er} septembre de l'année universitaire en cours, ou plus tard si la décision d'admission est prononcée après le 1^{er} septembre.



Source : circulaire locative CNOUS 2023-2024.

Dépôt de garantie « caution »

Le dépôt de garantie doit être versé avant l'entrée dans le logement. En cas de renouvellement du bail le CROUS garde la caution jusqu'à ce que vous quittiez votre logement CROUS.

La caution doit être rendue dans un délai maximum d'1 mois ou de 2 mois en cas de retrait sur caution. Pour chaque mois de retard en plus le CROUS doit vous rendre la caution avec une majoration égale à 10% de votre loyer mensuel.

Ainsi si vous rendez votre logement le 28 juin, sans retrait sur caution le CROUS doit vous rendre votre caution au plus tard le 28 juillet. S'ils vous versent la caution le 10 août, le CROUS doit vous verser votre caution + 10% de votre loyer. S'ils vous le versent le 12 septembre, ils doivent vous verser votre caution +20% du loyer etc.

Fin du contrat de location

Échéance du contrat

En principe le contrat de location se termine le 31 août.

Le CROUS se réserve toutefois le droit de réduire la durée du contrat pour "*des nécessités d'organisation de service*". Le CROUS ne peut faire terminer le contrat qu'avec quelques jours d'avance par rapport au 31, sauf si c'est explicitement mentionné dans la décision d'admission.

Si vous faites face à une réduction de la durée de votre contrat contactez-nous ! Ces pratiques sont très contestables et relèvent très probablement d'un abus du CROUS qu'il est possible de contester.

Fin du contrat à l'initiative de l'étudiant-e

Vous pouvez mettre fin à votre contrat de location avec un préavis d'1 mois. Pour y mettre fin vous pouvez envoyer ce modèle de lettre

Attention vous devez obligatoirement envoyer votre « lettre de congé » par lettre recommandée ou par une remise en main propre contre récépissé. Un envoi par mail n'a aucune valeur ! Il est aussi nécessaire de joindre un RIB pour la restitution de la caution. Votre préavis court du jour où le CROUS reçoit la lettre recommandée au jour ayant le même nombre le mois d'après. Ainsi si vous envoyez votre préavis le 10 mai, il se terminera le 10 juin. Peu importe que ce soit un mois à 30 ou 31 jours.

Vous devrez ensuite payer les jours du mois suivant au prorata du temps dont vous disposez du logement. Si vous déposez un préavis d'1 mois le 10 mai, vous devrez payer votre loyer de mai à 100% et 1/3 de votre loyer de juin (10 jours sur les 30 du mois de juin)

Source : circulaire locative CNOUS, article 641 du code civil, article 15 de la loi du 6 juillet 1989

Fin du contrat à l'initiative du CROUS

Les instructions nationales prévoient que le CROUS peut mettre fin aux contrats dans les cas suivants :

- Si le dossier locatif n'a pas été remis avant le 1^{er} septembre ou a été remis avec des pièces manquantes
- Si l'étudiant-e ne vient pas récupérer les clés le jour de la remise des clés sans avoir une dérogation justifiant son absence.
- Étudiant-e logé-e depuis plus de 5 ans (ou 7 ans pour les cas dérogatoires correspondant à certaines formations : médecine, architecture, ...).
- Non-respect répété du règlement intérieur
- Non-respect du règlement intérieur à caractère grave
- Impayé de loyer supérieur à 2 mois non recouverts pendant l'année
- Occupation sans droit ni titre



Modèle de lettre de préavis (cliquable sur la version en ligne)



Expulsion

Recours gracieux

Si vous faites face à une décision d'expulsion contactez nous immédiatement nous pourrons vous aider. **La première chose à savoir est qu'il est possible de contester ces décisions par des recours gracieux.** Ces recours consistent dans une lettre qui demande au CROUS de revenir sur sa décision. Elle ne coûte rien et permet souvent que le CROUS revienne sur sa décision, elle prouve que vous êtes déterminé-e à rester dans votre logement ! En plus si jamais vous souhaitez contester votre expulsion au tribunal, elle rallonge le délai pour contester et vous permet de prouver que vous avez tenté une conciliation à l'amiable avec le CROUS.

Recours contentieux

Si vous avez vraiment besoin de ce logement et que vous êtes prêt-es à vous battre il est possible d'aller au tribunal administratif. Les décisions d'expulsion sont soumises à de nombreuses conditions de forme, et le CROUS doit tenir compte de votre situation (état de santé, précarité, dignité...). **En tant qu'étudiant-e vous pouvez bénéficier sans condition de nationalité de l'aide juridictionnelle.** Cette aide vous permet de ne payer aucun frais d'avocat.

Si vous souhaitez vous engager dans cette voie, contactez-nous, nous pouvons vous rediriger vers des avocat-es compétent-es qui acceptent l'aide juridictionnelle.

Sources : articles L211-1 et suivant du code des relations avec l'administration publique.

Se maintenir sans droits d'occupation dans votre logement

Si vous restez dans votre logement après la fin de votre bail, voici les règles qui vont s'appliquer. Tout d'abord il faut savoir que le CROUS de Lyon va vous menacer de devoir payer des indemnités pour chaque jour où vous restez dans votre logement. Le CROUS est en droit de vous réclamer un loyer pour chaque jour ou vous restez au prorata d'1 mois de loyer (si vous restez 1 demi-mois, vous payez 1 demi-loyer). Toutefois le CROUS ne peut en aucun cas exiger d'indemnités supérieures à votre loyer divisé par le nombre du jour du mois, le CROUS n'a pas ce pouvoir !

Si vous vous trouvez dans cette situation contactez nous au plus vite !

Nous revendiquons

- Le lancement rapide d'un **plan de construction de logements CROUS** afin d'y **loger d'ici trois ans 10% des étudiant-e-s**
- Le **respect de la trêve hivernale dans les logements CROUS** et la transformation des droits d'occupation précaire en baux de droit commun



État des lieux

Un état des lieux est réalisé à votre entrée et à votre sortie du logement. Cet état des lieux est soumis à des règles, vous avez des droits.

Me faire remplacer pour mon état des lieux

Cet état des lieux peut être réalisé par un tiers (famille, ami-e-s...) tant qu'il dispose d'une procuration écrite et signée de votre part l'autorisant à faire l'état des lieux. **Attention cette procuration suit des règles de forme très strictes, la procuration doit :**

- Être écrite
- Contenir votre nom, prénom* et adresse
- Contenir le nom, prénom* et l'adresse de la personne que vous mandatez pour faire l'état des lieux
- La date et l'adresse de l'état des lieux

Cette procuration doit être un document physique, elle peut être apportée par le mandataire le jour J de l'état des lieux ou envoyée par lettre au bailleur avec accusé de réception avant l'état des lieux

(* de l'état civil)



Modèle de procuration

Désaccord sur l'état des lieux

Cet état des lieux est réalisé contradictoirement vous avez donc votre avis sur tout, et **vous pouvez refuser de signer un état des lieux qui serait mensonger**. Si vous ne parvenez pas à tomber d'accord sur un état des lieux celui-ci peut être fait par un huissier de justice. Le prix est alors partagé à égalité entre le locataire et le bailleur. Le montant est en principe de 158,58 € divisé par 2 soit environ 79€.

Compléter mon état des lieux d'entrée

Vous pouvez compléter votre état des lieux jusqu'à 10 jours après que celui-ci ait été réalisé. Toutefois le chauffage est une exception, s'il ne fonctionne pas vous pouvez faire modifier votre état des lieux jusqu'à 1 mois après le début de la période de chauffe (en principe le 15 octobre).

Nous vous conseillons de prendre en photo ce que vous remarqueriez sur cette période. De plus, de manière générale, documenter l'état des lieux (d'entrée) par des photos est une bonne sécurité à avoir en cas de problème.

État des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie est obligatoire, comme pour l'état des lieux d'entrée il est possible de le faire faire par un huissier dans les mêmes conditions. Lors de cet état des lieux de sortie, il est essentiel de faire attention aux termes qui vont être utilisés. Ainsi un mur « abîmé » laisse entendre que ce serait dû à une dégradation du locataire qui lui serait imputable. Au contraire, un papier peint « usagé » laisse entendre que c'est dû à l'usure normale du logement.

Retrait sur caution.

Le CROUS ne peut faire des retraits sur caution que pour 3 motifs :

1. Des impayés de loyer ou de charges
2. Des réparations locatives non exécutées (*voir la partie sur les obligations du locataire et du propriétaire*)
3. Des dégradations locatives

On ne peut pas vous faire de retrait sur caution pour dégradation locative si la dégradation du bien est dûe à l'usure normale. L'usure normale est constituée de tout ce qui n'est pas lié à la négligence du locataire ou à une dégradation volontaire. Un papier peint qui se décolle, ou un des murs jaunis sont par exemple de l'usure normale. Là où un mur troué, ou un papier peint déchiré constituent des dégradations locatives qui peuvent vous être imputées.

Le retrait sur caution qui résulte d'une réparation locative non exécutée ou d'une dégradation locative doit être du montant exact de la prestation pour réparer. Si votre porte est abîmée, seul le prix d'achat et le prix d'installation de la porte peuvent vous être imputés, prix justifié par des devis et/ou des factures. Dans tous les cas le CROUS devra prouver qu'il a pris l'option la plus économique possible.

Sources : décret du 30 mars 2016, loi du 6 juillet 1989

Entretien du logement

Il existe 2 grands types de réparations : les réparations à votre charge (dites « réparations locatives »), et les réparations à la charge du CROUS.

Pour les réparations locatives il s'agit globalement de l'entretien du logement et de menue réparation. Il va s'agir du nettoyage du logement, réparer un placard cassé, remplacer des joints de douches... Vous pouvez trouver une liste non exhaustive dessous. Les réparations résultant de la vétusté ou de cas de force majeure sont à la charge du CROUS. Le CROUS doit aussi réparer les dégâts issus d'un vice de construction.

Ainsi le nettoyage du calcaire est à la charge du locataire, mais le remplacement d'un robinet ou d'un ballon d'eau chaude est à la charge du CROUS.

Source : article 1719 du code civil et suivant, articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989



Liste non exhaustive de réparations locatives

Taxe d'habitation

Vous n'avez pas à payer la taxe d'habitation si vous vous trouvez dans un logement CROUS.

Source : article 1407 du code général des impôts

Nuisibles (rats, punaises de lits, cafards...)

Que dit le droit ?

Malheureusement des nuisibles sont parfois présents dans les logements CROUS. Le CROUS est dans l'obligation d'agir face à ces infestations.

Tout d'abord le CROUS est dans l'obligation d'attester qu'au moment où vous prenez votre logement celui-ci est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Si des parasites apparaissent peu de temps après votre emménagement prévenez le CROUS, s'il n'agit pas rapidement celui-ci est en tort. **L'ensemble des frais seront à la charge du CROUS, sauf si celui-ci est capable de prouver que cette infestation est de votre faute.**

Cependant prouver la faute du locataire est quasiment impossible d'autant que dans la plupart des cas l'infestation est collective.

Que faire en cas d'infestation ?

La première chose à faire est de prévenir le CROUS le plus rapidement possible par un moyen permettant de le dater (par mail donc si possible). Il est également possible de prévenir votre secrétariat à l'oral ou par téléphone, mais seul un mail ou une lettre recommandée prouve la date à laquelle vous avez prévenu le CROUS.

Si le CROUS ne réagit pas dans les quelques jours prévenez nous pour que nous puissions leur mettre la pression.

Service communal d'hygiène et de santé de la ville et ARS

Il est ensuite nécessaire de prévenir le service communal d'hygiène et de santé de sa ville. Ce service de la ville va mener une enquête qui sera transmise au préfet, et qui pourra servir en cas de recours. Voici les adresses pour les résidences CROUS du Rhône :

- **Lyon** : direction.sante@mairie-lyon.fr ou 04 72 83 14 00
<https://www.lyon.fr/cadre-de-vie/sante-de-lhabitat/habitat-indigne>
- **Villeurbanne** : dsp@mairie-villeurbanne.fr ou 04 78 03 67 73 ou sur le site <https://www.villeurbanne.fr/docutheque/prevention-mediation-securite/environnement-et-sante/contacter-le-service-sante-environnementale>
- **Vénissieux** : schs.venissieux@ville-venissieux.fr ou 04 72 21 44 10 ou sur le site <https://venissieux.fr/nos-services/sante-hygiene-publiques/hygiene-publique/>
- **Saint-Priest** : habitatlogement@mairie-saint-priest.fr ou 04 72 23 49 57 ou sur le site <https://ville-saint-priest.fr/ville-a-vivre/logement/habitat-indigne-permis-de-louer/>

Pour les autres villes du Rhône, il est nécessaire de contacter l'ARS : ars-dt69-sante-environnement@ars.sante.fr et 04 72 34 74 52 ou 04 72 34 74 27

Porter plainte ou faire un signalement au procureur

En tant que syndicat de défense des droits des étudiant-es nous pouvons déposer plainte auprès du procureur de la république. Si le CROUS n'agit pas, les agents responsables risquent 1 an d'emprisonnement et une amende de 50 000 €.

Aller au tribunal administratif

Enfin, il est possible en dernier recours d'aller au tribunal administratif pour demander des indemnités. En effet, si le CROUS refuse d'agir ou n'agit pas suffisamment, il met en danger la santé physique et mentale de tous-tes les étudiant-es concerné-es. **Il est donc possible d'engager la responsabilité du CROUS pour qu'il donne de l'argent à l'ensemble des étudiant-es qui ont subi des infestations.** Si vous êtes motivé-e à vous lancer dans un tel recours, n'hésitez pas à nous contacter.

Source Article 6 loi de 1989, décret du 26 août 1987



Chauffage

L'OMS (Organisation mondiale de la santé) est très claire : si la température d'un logement descend en dessous de 18°C, le locataire est en danger et risque des problèmes de santé. La loi précise donc qu'aucun logement construit après le 1er juin 2001 ne peut être chauffé en dessous de 18°C. Même si le logement est construit avant 2001 le CROUS doit allumer le chauffage à un niveau « décent », c'est-à-dire à 18°C. Bien souvent les CROUS cherchent à faire des économies en refusant d'allumer le chauffage ou en l'allumant à un niveau très faible. Ces pratiques sont illégales et dangereuses, il est nécessaire de les combattre.

Comment mesurer la température de mon logement ?

Pour vérifier que les normes de chauffage de votre logement CROUS sont respectées, **il est important de mesurer la température dans plusieurs pièces principales (chambres, salon, etc.)** à environ 1,5 mètre du sol, au centre de la pièce et loin des sources de chaleur directe. Utilisez un thermomètre précis, assurez-vous que les fenêtres et les portes soient fermées pendant la mesure. Si jamais vous relevez une température inférieure à 18°C documentez vos mesures et prévenez nous !

Faire un recours au tribunal administratif

Vous pouvez faire venir un huissier qui viendra constater les températures et produira un constat qui servira de base pour un éventuel recours. Il est ensuite possible d'aller au tribunal administratif pour exiger du CROUS un allumage des chauffages à un niveau suffisant. Il est aussi possible d'aller au tribunal administratif pour demander des indemnités pour les étudiant-es ayant subi des températures trop froides. Si vous êtes déterminé-e à faire un recours, n'hésitez pas à nous prévenir, nous pouvons vous accompagner.

Intrusion du personnel dans les logements CROUS

Il arrive souvent que les personnels du CROUS s'introduisent dans les logements sans prévenir le-a locataire, souvent en utilisant leurs propres jeux de clés pour ouvrir de force la porte. **Ces intrusions très dérangeantes sont parfaitement illégales !** Il s'agit de graves atteintes à la vie privée qui contreviennent à l'article 9 du code civil, et à l'article 8 de la convention européenne. Pour lutter contre ses intrusions **il est possible d'agir !** À Solidaires nous récoltons des témoignages pour mettre fin à ces pratiques, si tu souhaites témoigner tu peux remplir ce formulaire :



Formulaire de signalement d'intrusion Crous

Sinon tu peux directement nous envoyer le témoignage via le formulaire légal et avec une pièce d'identité que tu trouveras ci-dessous. Il faut nous l'envoyer à solidairesetudianteslyon@gmail.com.



Témoignage CERFA

Nous revendiquons

La fin immédiate de ces pratiques illégales du CROUS et le respect de la vie privée de tous-tes les résident-es.

Loyer

On va dans cette petite partie détailler la procédure de paiement du loyer et le retard de paiement.

Procédures pour payer son loyer

Il existe 3 manières de payer :

- Directement au secrétariat de ma résidence, par carte bancaire, chèque ou espèces.
- Par virement : je demande un RIB au secrétariat de ma résidence.
- En ligne :
 1. *Aller sur www.messervices.etudiant.gouv.fr*
 2. *Dans la rubrique «Gérer son logement», je clique sur «Cité U» puis je choisis «Crous de Lyon»*
 3. *Je clique sur «Payer le loyer» et j'effectue le paiement*
 4. *Je reçois un mail de confirmation qui sert de justificatif*

Retard de paiement de loyer et dette

Si vous êtes en retard sur le paiement du loyer vous pouvez bénéficier d'aides.

En premier lieu, vous pouvez prendre rendez-vous avec les assistantes sociales du CROUS pour une aide d'urgence. Une commission du CROUS étudiera la demande. Si cette aide est accordée, elle vous permettra de rembourser votre dette auprès du CROUS.

Vous pouvez prendre rendez-vous sur le site « CROUS rendez-vous », mais aussi par mail **ssocial@crous-lyon.fr** ou par téléphone **09 72 59 65 69**.

Si le service social du CROUS refuse de vous accorder une aide, vous pouvez vous tourner vers le fond de solidarité logement du Rhône. Pour bénéficier du fond de solidarité logement, il faut prendre rendez-vous avec la CAF du Rhône. Si vous avez des dettes vous pouvez demander un plan de paiement échelonné, toutefois le CROUS n'est pas obligé de l'accepter

Le CROUS peut-il m'expulser en cas de retard de paiement ? Oui le CROUS peut mais seulement si vous avez plus de 2 mois de loyer de retard. Et encore dans ce cas là le CROUS doit tenir compte de votre situation personnelle. Si vous faites l'objet d'une menace d'expulsion pour ce motif, contactez-nous !

Source : circulaire de gestion locative 2023

Pénalité de retard et suspension de la bourse

Si vous avez un retard de paiement de votre loyer, le CROUS peut être tenté de vous menacer de pénalité financière. Ces pénalités sont strictement illégales, le CROUS n'a pas ce pouvoir. **De même le CROUS ne peut pas suspendre votre bourse (sauf si vous ne respectez pas les critères d'assiduité).**

Source : Article 4 de la loi de 1989 « i) »



Nous revendiquons :

- **Le gel puis la baisse des loyers en résidences étudiantes**, quel que soit le propriétaire.
- La mise en place de **l'encadrement des loyers** dans toutes les résidences étudiantes, privées ou publiques.

Libertés individuelles et collectives

Règle sanitaire

Le règlement intérieur du CROUS prévoit qu' « en cas de suspicion de maladie contagieuse, d'accident, ou d'indisposition grave, qu'une déclaration soit faite le plus tôt possible au responsable de la résidence universitaire ou à l'agent d'astreinte ». **Cette disposition est hautement illégale, elle met gravement en danger la vie privée des résident-es et le secret médical.** Le CROUS ne peut évidemment pas vous obliger à l'informer ou à ne pas venir dans votre logement. En cas de problème sur ce sujet, contactez-nous !

Vidéo surveillance

Le CROUS a le droit de surveiller les halls d'immeubles et les parties communes. Toutefois il doit respecter 2 grandes règles. En premier lieu, partout où une caméra est présente il doit y avoir un pictogramme contenant au minimum les informations de l'image ci-contre.



En deuxième lieu, aucune caméra du CROUS ne peut avoir dans son champ de vision une entrée de logement.

Si le CROUS ne respecte ces règles, contactez nous. Nous pouvons le mettre en demeure pour qu'il les respectent. S'il ne s'y conforme pas il est possible de saisir la CNIL.

Source : « La vidéosurveillance – vidéo-protection dans les immeubles d'habitation » CNIL (Commission nationale de l'informatique et des libertés)

se défendre en cas de sanction

Le CROUS prévoit plusieurs types de sanctions : l'avertissement, la mutation et l'exclusion. En cas de sanction il est obligé de motiver sa décision. En outre s'il s'agit d'une exclusion, le CROUS est dans l'obligation de vous convoquer à un entretien avec le directeur de la résidence ou du CROUS. **Dans tous les cas, vous avez le droit de vous défendre et de vous faire accompagner !**

Droit d'héberger des gens

Le CROUS dit dans son règlement intérieur que l'hébergement d'un tiers est interdit, et que l'étudiant-e qui héberge un tiers pourra être convoqué-e. **Cette mention du règlement intérieur est illégale.** L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit clairement que toute clause «*Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui*» est interdite.

Autrement dit, vous avez le droit d'héberger n'importe qui ! Si jamais le CROUS vous convoque ou vous menace pour ce motif, contactez-nous.

Droit d'avoir des animaux

Le règlement intérieur du CROUS affirme que «*Pour des questions d'hygiène, les animaux ne sont pas autorisés.*». **Cette disposition du règlement intérieur est elle aussi complètement illégale.** L'animal ne doit toutefois pas causer de dégât à l'immeuble ni troubler les jouissances des autres locataires (ex : avoir un coq chez soi). Le CROUS est également en droit d'interdire les chiens de 1ère catégorie (pit-bull, mastiff...)

Source : article 10 loi du 9 juillet 1970.



Guide édité à l'été 2024

Lutter, s'organiser, se syndiquer



@SoletuLyon



@SoletuLyon

SolidaireEtudiantesLyon@gmail.com

