

Guide du locataire

Avant la mise en location

Edité par

locat'me

Sommaire.

Avant la mise en location :

PARTIE I : Constitution du dossier

Bon dossier de location : pièces proscrites	p.2
Etudiants, les pièces nécessaires	p.3
Mobilité professionnelle, comment se loger ?	p.4
Comment bénéficier du logement opposable	p.6
Procédure à suivre pour le logement opposable	p.7

PARTIE II : Recherche du logement idéal

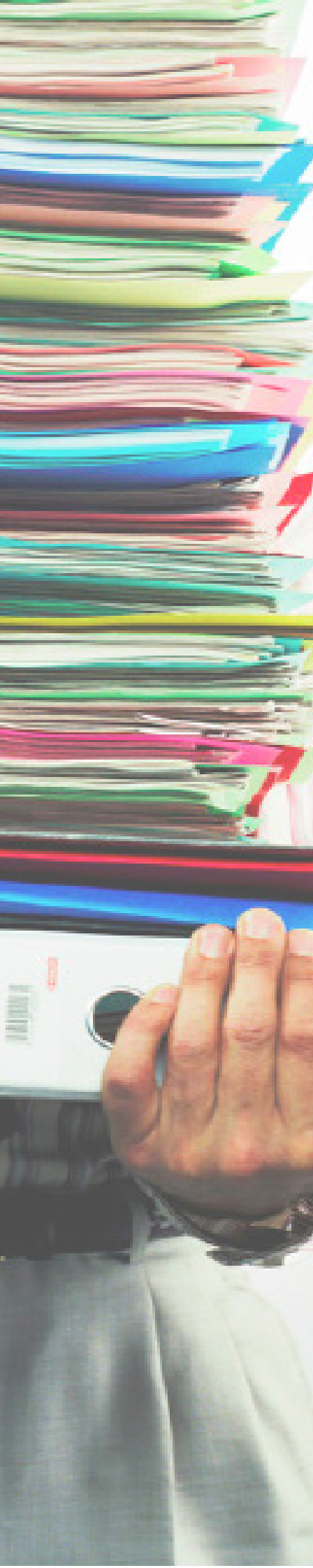
Annonces inversés, 3 avantages	p.11
T1,T2,T3 qu'est-ce que ca signifie ?	p.13
Location meublée/ location vide	p.15

PARTIE III : Financement

Frais d'agence, qui paye ?.....	p.19
Le garant	p.20
Différentes cautions	p.21
Garantie Loca-Pass	p.23
Dépôt de garantie en location	p.25
Comment réduire la facture de déménagement ?	p.26

PARTIE IV : Vigilance et accord

Eviter les arnaques	p.29
Éléments à surveiller lors des visites	p.31
Etat des lieux	p.33
Signature du bail, les éléments à surveiller	p.35



PARTIE I :

Constitution du dossier locatif

Bon dossier de location : pièces proscrites	p.2
Etudiants, les pièces nécessaires	p.3
Mobilité professionnelle, comment se loger ?	p.4
Comment bénéficier du logement opposable	p.6
Procédure à suivre pour le logement opposable	p.7

Constitution du dossier locatif

Un bon dossier de location

Ca y est ! Vous êtes à la recherche de votre premier logement ?

Voici quelques indications pour constituer votre dossier de location. Pour mettre un bon atout de votre côté : avoir en sa possession un dossier locatif complet vous permettra de passer devant tout ceux qui négligent cette étape avant la visite.

Ainsi vous transmettez au propriétaire l'image de quelqu'un de sérieux et prévoyant. Pour que ce premier contact physique soit parfait, apportez l'original de chaque document de votre dossier de location.

Lorsque vous postulez à des annonces et participez à des visites il est impératif de vous munir d'un dossier de location.

Les documents, qui le constituent, varient selon votre situation professionnelle. Dans le cas d'un travailleur en CDI ou CDD munissez-vous des documents suivants :

- Copie des 3 derniers bulletins de salaires
- Copie du dernier avis d'imposition
- Copie de la pièce d'identité
- Copie des 3 dernières quittances de loyer (seulement si vous étiez locataires auparavant)

Dans le cas où vous êtes étudiant les deux documents obligatoires sont :

- Copie de la pièce d'identité
- Carte étudiant



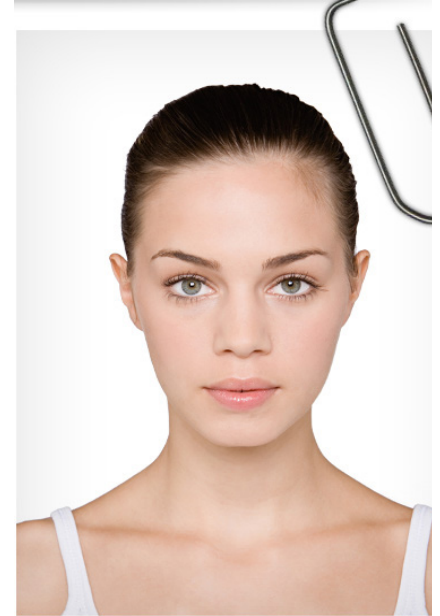
A savoir

Dans la plupart des cas et à fortiori lorsque vous êtes étudiant, la présence d'un garant peut considérablement mettre en valeur votre dossier de location auprès du propriétaire.

Les pièces que l'on ne peut demander

Voici les différents éléments que ne peuvent vous demander un propriétaire bailleurs avant la signature d'un bail.

- Photographie d'identité
- Carte d'assuré social
- Copie du relevé de compte bancaire ou postal
- Attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal
- Attestation d'absence de crédit en cours
- Autorisation de prélèvement automatique
- Jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : «Par ces motifs»
- Attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs
- Attestation de l'employeur dès lors qu'il peut fournir le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire
- Contrat de mariage
- Certificat de concubinage
- Chèque de réservation de logement
- Dossier médical personnel, sauf en cas de demande de logement adapté ou spécifique
- Extrait de casier judiciaire
- Remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus de deux mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome
- Production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants



«Lorsque vous postulez à des annonces et participez à des visites il est impératif de vous munir d'un dossier de location.»

«Un propriétaire cherche toujours le locataire le plus sûr.»

Convaincre un propriétaire face à d'autres locataires est toujours difficile mais il y a des situations qui compliquent cette recherche d'appartement, par exemple, être étudiant ne rassure pas forcément les propriétaires. Les pages suivantes présentent la marche à suivre pour un étudiant, et pour réaliser un bon dossier en général.

Etudiants, les pièces nécessaires

Vous êtes étudiant et souhaitez louer un appartement près de votre lieu d'étude où de stage ?

Alors pour décrocher ce précieux sésame, vous devrez constituer un dossier de location complet. Nous allons vous aider dans cet article en vous donnant la liste des documents à fournir pour louer en tant qu'étudiant.

Étudiant salarié

Vous êtes étudiant salarié et gagnez assez d'argent pour couvrir vos dépenses de loyer. Alors vous pouvez constituer votre dossier de location en n'y mettant que les documents relatifs à votre personne si vous n'avez pas de garant comme précisé dans l'article précédent.

Étudiant non salarié

Vous êtes un étudiant et avez la chance de ne pas avoir à travailler pour financer vos études.

Alors vous devrez présenter au moins un garant dans votre dossier de location, celle-ci sera présente dans votre bail en tant que garantie solidaire.

Dans ce cas, vous devrez faire figurer dans votre dossier de location les documents de votre garant comme si celui-ci était un locataire et aussi un justificatif de votre statut d'étudiant.

En tant qu'étudiant, se loger est difficile à cause du dossier car il existe d'autres situations où se loger est un problème : prenons les cas de mobilité professionnelle obligeant certaines personnes à déménager constamment.



A savoir

Pour constituer le dossier de location du garant : cela dépendra de sa situation professionnelle comme pour un locataire.

Mobilité professionnelle

La mobilité professionnelle reste une des premières raisons de changer de logement. Vous venez de finir votre mission dans un coin de la France ? Vous profitez d'une promotion dans une ville différente de celle actuelle ? Vous faites face à toute l'administration liée à cette mutation professionnelle et la question du logement vient s'y ajouter.



Voici quelques indications qui vous permettront de trouver sereinement et rapidement votre nouveau « chez-vous ».

Pour entamer vos recherches la première étape est de bien définir votre secteur de recherche de logement sur locatme.fr. Par la suite, nous vous conseillons de constituer votre dossier de location en fonction de votre situation professionnelle. Vous pourrez le scanner et le télécharger intégralement sur notre plateforme.

De cette manière, vous n'aurez pas les inconvénients de l'imprimer en plusieurs exemplaires et vous rendre auprès de chaque propriétaire.

Enfin, des propriétaires possédant des biens conformes à vos attentes accéderont à votre annonce et vos coordonnées pour vous proposer des locations.

Nous vous conseillons de parler de votre recherche de logement à un maximum de personnes autour de vous.

Cette opération vous permettra de multiplier vos chances d'entendre parler d'une nouvelle offre de location. De plus, aujourd'hui, avec la viralité des annonces sur les réseaux sociaux, vous pouvez provoquer la chance en signalant votre recherche de logement autour de vous.



A savoir

Aucun outil ne pourra jamais rivaliser avec le plus vieux moyen de communication : le « bouche à oreille ». N'hésitez pas à faire marcher votre réseau pour vous tenir au courant des offres de location qui pourraient apparaître sur le marché de la location immobilière.

Nous vous invitons vivement à vous rapprocher de votre entreprise qui peut vous faire bénéficier d'un certain nombre d'aides.

En effet, les entreprises de plus de 10 salariés doivent mettre en place une cotisation employeur pour aider leurs salariés dans leurs démarches de location ou d'achat. Il s'agit du « 1% patronal », appelé également « 1% employeur », une cotisation que les employeurs peuvent attribuer à leurs salariés pour les aider.

En revanche, chaque entreprise se réserve le droit de prioriser les demandes de chaque employé et le moyen mis en œuvre pour l'aider. N'hésitez pas à faire connaître votre projet immobilier à votre hiérarchie.

Je vous invite à vous rendre sur un site partenaire mobileemploi.fr, une plateforme dédiée pour vous accompagner dans votre mutation professionnelle. Il vous permettra de prendre connaissance de nombreux bons plans toujours utiles dans ces moments-là.

Pour résumer, lors de votre recherche de logement, soyez méthodique et surtout contactez en priorité votre réseau. Il peut vous aider à trouver la « perle rare » qui ne se trouve peut-être pas encore sur le marché.



«Demandez a vos connaissances, le réseau est votre meilleure arme»

«Votre entreprise propose parfois des aides, ou partenaires, qui peuvent vous aider.»

Comment bénéficier du logement opposable ?

Toute personne n'ayant reçu aucune réponse à sa demande de logement peut faire valoir son droit au logement opposable devant une commission de médiation voir devant le tribunal administratif.



Attention

Pour saisir une commission de médiation, le demandeur doit remplir les 3 conditions suivantes :

Être de nationalité française ou bénéficier d'un titre de séjour en cours de validité

Être dans l'incapacité d'accéder à un logement par ses propres moyens

Répondre aux conditions d'accès à un logement social

Qui peut bénéficier du droit au logement opposable ?

Si vous souhaitez saisir la commission de médiation conformément à la DALO, vous devez être dans une des situations suivantes :

- Être sans domicile
- Menacé d'expulsion sans plan de relogement
- Héberger de façon continue pendant plus de 6 mois dans une structure d'hébergement ou dans une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS)
- Loger de façon temporaire pendant plus de 18 mois dans un logement-foyer
- Habiter dans un logement insalubre ou dangereux
- Loger dans un habitat présentant une absence d'équipement de confort obligatoire (chauffage, eau potable) et ayant à sa charge un enfant mineur ou handicapé ou présentant soi-même un handicap
- Habiter dans un logement maximum de 16 m² pour 2 personnes ou sans enfant, augmenté de 9m² par personne supplémentaire dans une limite de 70m² pour 8 personnes et ayant à sa charge un enfant mineur ou handicapé ou présentant soi-même un handicap
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur à « un délai anormalement long » et n'ayant aucune proposition adéquate

Procédure à suivre pour le logement opposable

Vous êtes éligible pour bénéficier du droit au logement opposable, voici les procédures à respecter pour mener votre demande au bout. Dans un premier temps vous devez en référer à la commission de médiation.

Comment saisir la commission de médiation ?

Pour entamer vos démarches concernant le droit au logement opposable, il faut remplir un formulaire disponible dans votre préfecture ou téléchargeable à l'adresse suivante : www.formulaires.modernisation.gouv.fr. N'oubliez pas d'accompagner ce formulaire des pièces justificatives exigées.

Ensuite, vous pouvez déposer votre dossier au secrétariat de la commission de médiation ou l'envoyer à l'adresse visible sur le site de chaque préfecture.

En retour de ce dépôt de dossier la préfecture vous remettra un accusé de réception qui fera acte de point de départ pour le traitement de votre candidature.

Comment est traitée votre candidature ?

Dans un premier temps la commission va statuer sur le caractère urgent ou non de votre demande en fonction des critères suivants :

- Taille et composition du foyer
- État de santé et handicap présenté par les membre du foyer
- Distance des lieux de travail et leur desserte par les transports communs

Le délai de réponse de la commission peut varier de 3 à 6 mois à compter du dépôt de dossier en fonction des départements.



A savoir

Si votre demande n'a pas obtenu de réponse dans le délai imparti vous avez la possibilité de faire appel au préfet qui transférera votre dossier au tribunal administratif.

Chaque réponse d'attribution ou de refus sera adressée directement au demandeur et accompagné des arguments qui ont motivé cette décision.

Attention, si vous refusez un logement qui vous a été proposé, il est possible que vous perdiez le bénéfice de la réponse positive et que votre demande ne soit acceptée.

Dans le cas où votre demande est jugée urgente, votre dossier est transmis directement au préfet avec l'ensemble des caractéristiques que doit comporter votre futur logement.

Le préfet dispose d'un délai de réponse de 3 à 6 mois pour vous proposer des logements en adéquation avec votre situation. Si vous n'avez reçu aucune réponse dans le délai imparti, vous pouvez saisir le tribunal administratif.



Il est possible que le demandeur obtienne une astreinte, dont le montant est calculé sur le loyer moyen. En revanche ce montant ne sera pas versé sous forme de subvention au demandeur mais au fond d'aménagement urbain destiné à financer le logement social.

«Les critères pour le logement opposables sont en général un habitat précaire»

«Pour en bénéficier il faut saisir la commission de médiation.»

Les procédures de recours

Le demandeur doit faire parvenir son recours au tribunal dans un délai maximum de 4 mois à compter de la fin du délai accordé au préfet pour proposer une solution.

Le demandeur doit accompagner son recours d'une reconnaissance du caractère prioritaire de sa candidature délivrée par la commission de médiation.

Enfin, pour présenter son recours devant le tribunal le demandeur doit obligatoirement être assisté d'un travailleur social ou d'une association agréée.

Le tribunal dispose d'un délai de réponse de 2 mois pour statuer sur le fait qu'aucune réponse pertinente n'a pas pu être formulée au demandeur puis informer le ministère du logement et demander un relogement d'urgence.



PARTIE II :

Recherche du logement idéal

Avantages des annonces inversées	p.11
T1,T2,T3 qu'est-ce que ca signifie ?	p.13
Location meublée/ location vide	p.15

Recherche du logement idéal

Avantages des annonces inversées:

Aux vues du marché de la location immobilière, les sites d'annonces inversées comme locat'me sont de plus en plus prisés par les locataires.

Des logements variés



	BRON, 69500 Studio de 20m ² , meublé, 450€ / mois. + de détails
	PARIS, 75016 Studio de 20m ² , non meublé, 700€ / mois. + de détails
	FRANCONVILLE, 95130 Studio de 27m ² , meublé, 720€ / mois. + de détails

DÉPOSER VOTRE RECHERCHE DE LOGEMENT >

Il s'agit d'un nouveau mode de mise en relation avec les bailleurs optimisé et simplifié. Voici 3 avantages qui poussent chaque jour de nouveaux locataires à s'inscrire sur un site d'annonces inversées.

- Vous êtes contactés seulement par des propriétaires qui répondent à vos besoins.

Avec ce nouveau concept d'annonces inversées vous évitez de vous déplacer pour un appartement ou une maison qui ne vous correspond pas.

Lors de la recherche d'un logement un locataire moyen est amené à réaliser au minimum 7 visites de logement, ce qui peut devenir vite chronophage.

Étant contacté uniquement par propriétaires intéressés par votre dossier, vous réduisez votre nombre de visites et par conséquent votre perte de temps.

Vous évitez les déceptions lors de la visite du logement. Il est vrai qu'aujourd'hui beaucoup d'annonces sur internet ne reflètent pas la réalité des lieux, réalité dont nous ne prenons conscience qu'au moment de la visite.

Avec les sites d'annonces inversées le locataire prend connaissance des lieux grâce à des outils supplémentaires (vidéo, visites à 360°...)

Vous réduisez le temps passé sur la consultation des annonces. D'une simplicité enfantine il vous suffit de remplir votre recherche de logement et ce sont les propriétaires qui vous contactent.

A savoir

Votre profil n'apparaissant qu'après de ceux qui possèdent ce que vous souhaitez vous n'avez aucune de démarche de recherche à entamer et donc aucun besoin de parcourir toute la toile pour trouver votre sésame.

- Votre temps de recherche est optimisé.

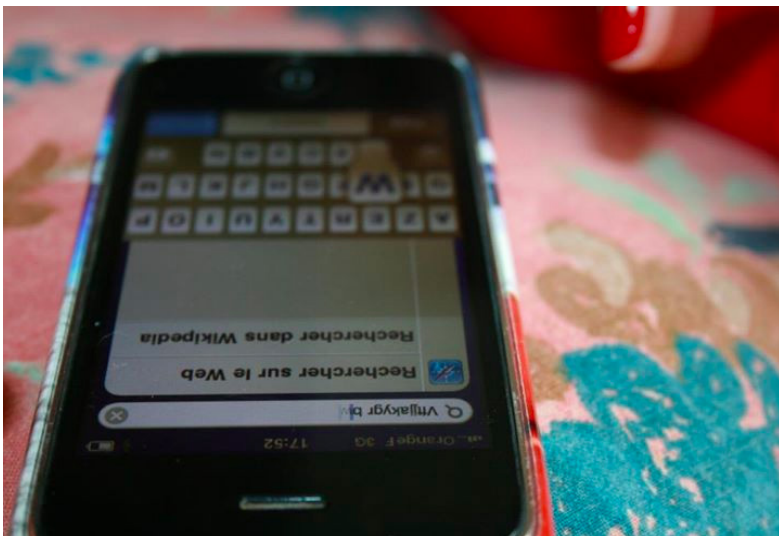
Vous n'êtes plus un candidat ordinaire pour le propriétaire lors de visites. Qui n'a jamais fait la queue lors d'une visite organisée par le propriétaire ? Les sites d'annonces inversées permettent aux propriétaires de réaliser une pré-sélection en amont des visites. Grâce au processus des annonces inversées le locataire est seul lors de la visite.

Vous évitez les annonces périmées et les logements déjà loués. Lors d'une recherche de logement il n'est pas rare de tomber sur la messagerie saturée du propriétaire ou bien d'entendre la réponse « C'est déjà loué ».

Les sites d'annonces inversées comme locatme.fr remettent entre les mains du propriétaire la notion de prise de contact. Il est ainsi impossible de tomber sur des annonces invalides.

Vous évitez les recherches longues et fastidieuses sur internet. Très souvent lorsqu'un locataire se met en recherche d'un logement il doit écumer de très nombreux sites internet pour trouver un logement qui lui convient.

Avec le concept d'annonces inversées le simple dépôt d'une recherche de location vous suffit pour être contacté par des propriétaires.



- Les services locatme.fr gratuits pour votre recherche de logement

Sur locat'me le dépôt d'une de recherche de location est entièrement gratuit. Vous évitez de payer une centaine d'euros à des vendeurs de listes.

Certains sites vous facturent le dépôt d'une recherche de logement sur leurs plateformes moyennant une somme d'argent et vous informent que des propriétaires peuvent vous contacter.

«Contacté uniquement pour des logements qui répondent à vos critères»

«Votre temps de recherche est optimisé»

«locatme.fr est gratuit pour votre recherche.»

Une fois les moyens de recherches appréhendés, il faut essayer de se retouver dans toutes ces apéllations spécifiques à l'immobilier.

Parfois certaines semblent attirantes mais ne se révèlent pas ce qu'elles semblaient être.

Voici un petit dictionnaire pour mieux s'y retrouver entre T1,T2, studio...

T1,T2,T3 qu'est ce que ça signifie ?

Qui ne s'est jamais demandé « Quelle est la signification de T1 ? » ou encore « Quelle est la différence entre un T1 et un F1 ? ».



Donner la signification du T1 peut s'avérer parfois difficile car, en France, plusieurs classifications d'appartement sont utilisées pour désigner un même type de logement.

Voici un petit article pour vous montrer que ce n'est pas si difficile de définir le type d'un appartement.

Les différentes classifications:

Il existe trois grandes classifications d'appartement : soit en type (T), soit en fonction (F) ou soit en pièce (P). La différence entre ces classifications n'est pas toujours très claire.

Le numéro après la classification en type, en forme ou en pièce indique le nombre de pièce principale à savoir : séjour, chambre ou salle à manger. La cuisine et la salle de bain ne comptent pas.

Ainsi un appartement comportant un salon, une chambre, une salle de bain et une cuisine sera appelé T2, F2 ou P2.

Il faut aussi savoir qu'une pièce principale doit mesurer plus de 9m² et être considérée comme 2 pièces si celle-ci mesure plus de 30m². Par exemple, un appartement avec un salon de 52m² et 2 chambres sera nommé P4.

Par contre, il prendra le nom de T3 bis ou F3 bis, car il ne présente que 3 pièces mais le « bis » signifiant qu'une des pièces est grande.

A savoir

En revanche, l'appellation «studio» a été introduite pour différencier un T1/F1 ayant une cuisine séparée d'un autre ayant une cuisine ouverte sur la seule pièce principale. De cette manière, le studio désigne l'appartement dont la cuisine est ouverte sur la seule pièce principale.

Lorsqu'une annonce d'appartement indique T1 et qu'une autre indique F1, il n'y a pas de différence. De par la signification de T1 ou de F1, dans les deux cas c'est un appartement avec une pièce principale ainsi qu'une cuisine et une salle de bain séparées.

De la même manière, un T1 bis et un F1 bis représentent tous les deux un appartement avec un espace cuisine ouvert sur le salon et possédant une autre pièce principale.

Les types loft, duplex et souplex

Ces derniers types se distinguent des classifications d'appartement précédentes. En effet, ils représentent des appartements ayant un agencement et des espaces atypiques.

Un loft par définition est un appartement agencé dans un ancien atelier ou une ancienne usine. Il présentera de grands volumes dégagés et ouverts : il n'y aura quasiment aucun espace cloisonné ce qui en fera un appartement très lumineux.

Un duplex, quant à lui, sera un appartement regroupant deux étages d'un immeuble et possédant un escalier intérieur.

Les deux étages ayant une hauteur sous plafond habitable, ce qui fait la différence avec un simple appartement avec mezzanine.

Un souplex est un duplex «descendant» : le deuxième étage de l'appartement se situant en dessous du rez-de-chaussée.

Une fois le type d'appartement compris avec le nombre de pièce et les appellations, il reste une distinction: un logement peut être loué vide ou meublé, et entre ces deux ci il existe plusieurs différences.

«Il existe trois grandes classifications d'appartement : soit en type (T), soit en fonction (F) ou soit en pièce (P)»

«Le numéro après la classification en type, en forme ou en pièce indique le nombre de pièce principale à savoir : séjour, chambre



Location meublée/ location vide

La location meublée

La location meublée, contrairement à la location vide, n'est pas encadrée par la loi du 6 Juillet 1989. Ce type de location est beaucoup plus souple envers vous et le propriétaire mais doit respecter le Code Civil, en particulier la loi de Cohésion sociale du 18 janvier 2005 (dite Loi Borloo).

Une location est dite meublée lorsque le logement loué comporte un mobilier suffisant, en qualité et en quantité, et permettant la vie courante.

Les prestations fournies vont du réfrigérateur à la vaisselle, voire même jusqu'à la connexion internet dans certain cas.

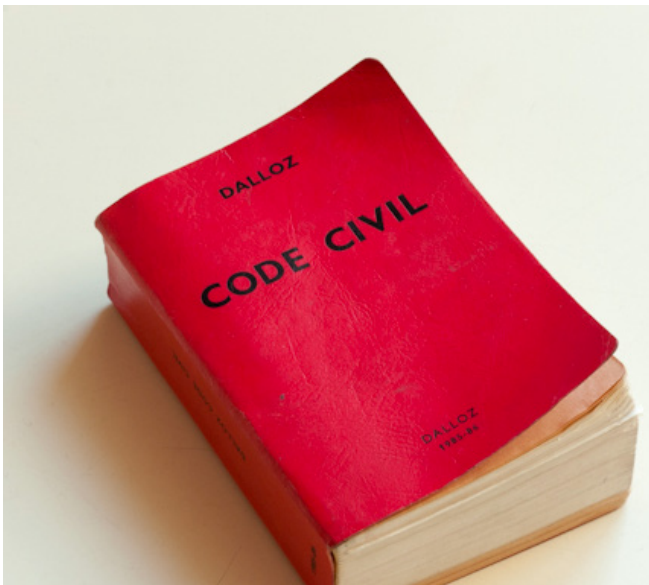
Vous devez rester très vigilant quant aux conditions dans lesquelles vous laissez vivre votre propriétaire car celles-ci peuvent vite être reconsidérées comme trop justes. Dans ce cas-là, son logement sera requalifié de location vide et sera soumis à la loi du 6 Juillet 1989.

La souplesse de la location meublée:

Si le propriétaire veut récupérer son logement, il doit fournir une justification valable comme « la décision de reprendre ou de vendre le logement » ou « le non-respect par le locataire d'une obligation qui lui incombait » etc...

Dans ces conditions, vous devez être prévenu par le propriétaire minimum 3 mois avant le terme qu'il ne souhaite plus renouveler le contrat de bail.

À l'inverse, vous devez informer le propriétaire au minimum 1 mois à l'avance si vous souhaitez rompre le contrat de bail.



Et si ?

S'il s'agit d'une résidence principale, la durée d'un bail initial d'une location meublée est de 1 an.

Pour le cas des étudiants, le bail est réduit à 9 mois, soit la période correspondant à l'année scolaire.

« La location meublée est souple, en revanche les termes du contrat doivent être très précis.»

« Pour résilier un bail en location vide le propriétaire doit donner congé à son locataire avec 6 mois



Par ailleurs il n'y a aucune limitation quant au montant du dépôt de garantie. En général celui-ci est égal à 2 mois de loyer et doit impérativement être mentionné dans le contrat de location.

Les pièges de la location meublée :

Attention, il est important de noter que lors d'une location meublée, le montant du loyer inclut les charges. Pour éviter des malentendus avec tout propriétaire, ce dernier doit stipuler très précisément et de manière exhaustive toutes les charges puis les incorporer au montant du loyer.

La location meublée n'étant pas régie par la loi du 6 Juillet 1989, le partage des frais d'agences n'est pas imposé et vous pouvez vous voir attribué l'intégralité des honoraires d'agences.

En conclusion la location meublée est beaucoup plus souple que la location vide, en revanche les termes du contrat doivent être très précis.

La location vide

La location vide est la plus répandue. Comme son nom l'indique il s'agit de mettre son bien en location sans aucun meuble.

Vous devrez vous-même aménager votre espace en apportant vos meubles pour votre propre confort.

Parfois, en location vide, une cuisine ou une salle de bain équipée peut toutefois exister. La répartition des frais d'agence en location vide est encadrée par la loi du 6 Juillet 1989 précisant que les frais d'agence doivent être payés à moitié par le locataire et l'autre moitié par le propriétaire.

Si le propriétaire souhaite récupérer son logement, la démarche est plus longue et plus spécifique qu'en location meublée.

En effet si le propriétaire souhaite vendre ou habiter son appartement grâce au droit de reprise il doit vous donner un préavis minimum de six mois.

Toute infraction comme une sous location non autorisée ne pourra réduire la durée du préavis.

Pour le locataire le délais est plus court. Vous devez laisser trois mois à votre propriétaire pour qu'il puisse lui trouver un remplaçant. Dans certain cas précis, les trois mois sont réduit à un seul, comme pour une mutation professionnelle.



PARTIE III :

Financement

Frais d'agence, qui paye ?.....	p.19
Le garant	p.20
Différentes cautions	p.21
Garantie Loca-Pass	p.23
Dépôt de garantie	p.25
Comment réduire la facture de déménagement ?	p.26

Financement

Frais d'agence, qui paye quoi ?

La question que beaucoup de propriétaires ou de locataires se posent lors de leur première location via une agence immobilière est : Qui va payer les frais d'agence en location ?

La réponse est simple et il faut distinguer deux cas : la location vide et la location meublée.

La répartition des frais d'agence en location vide est encadrée par la loi du 6 Juillet 1989 précisant que les frais d'agence sont payés à moitié par le locataire et à moitié par le propriétaire (article 5).

En revanche comme la loi du 6 Juillet 1989 ne s'applique pas à la location meublée selon l'article 2, c'est le locataire qui doit payer les frais d'agence en location meublée..

En effet, la répartition des frais étant libre, l'agence va attribuer l'intégralité des frais aux locataires pour avoir toutes les chances de se revoir confier ce logement pour une prochaine recherche de locataire.

Concernant leurs montants, les frais d'agence sont généralement équivalents à un mois de loyer sans les charges. Dans certains cas ils peuvent être plus ou moins importants.

Ces honoraires d'agences doivent être clairement affichés par l'agence. Mais dans tout les cas, ils ne doivent pas dépasser 20 % du montant annuel du loyer.

Le locataire se voit aussi attribuer en plus les frais de rédaction de bail : ce qui donne généralement un mois de loyer hors charges à payer pour le locataire auprès de l'agence.

Une fois le lieu trouvé, il faut pouvoir assurer ses prochains loyers, parfois un garant est nécessaire pour rassurer le propriétaire.



Attention

Dans le contexte actuel des modifications législatives apportées par Mme Duflot, les logements meublés pourraient être très prochainement soumis à cette loi du 6 Juillet 1989.

De ce fait, les frais d'agence seraient alors à partager.

Le garant

Posséder un garant, dans la majorité des locations en France et plus particulièrement dans les grandes agglomérations, est un atout majeur aux yeux des propriétaires lors de l'étude du dossier de location. Mais qu'apporte-t-il comme sécurité au dossier du locataire ?



Attention

Pour les locataires n'étant entourés d'aucune personne pouvant se porter garante ou ne souhaitant pas impliquer ses proches au niveau financier il existe des solutions alternatives.

Il s'agit d'une personne physique ou morale qui prend sous sa responsabilité le paiement du loyer et des charges, si impayé il y a.

Le propriétaire pourra alors se retourner contre celui-ci plus ou moins directement suivant si la caution est simple ou solidaire, pour obtenir toutes les réparations financières causé par le non paiement des loyers par le locataire.

Le rôle du garant

De nos jours, il existe plusieurs types de garants. La plupart du temps il s'agit d'une personne du cercle familiale, d'un proche, voir d'un ami.

Trois dispositifs peuvent être des aides efficaces dans la constitution de garanties supplémentaires à apporter aux yeux des propriétaires :

- le loca-pass,
- la caution bancaire
- la caution employeur

L'impact d'un garant pour les propriétaires:

La présence d'un garant permet aux propriétaires de s'assurer de percevoir les loyers en se retournant vers lui si le locataire n'a plus les moyens financiers. En fonction du type de caution ils pourront poursuivre le garant plus ou moins rapidement.

Pour remplacer un garant non existant, ou par exemple un étudiant avec un seul parent, il existe des alternatives comme citées précédemment.

Différentes cautions



La caution bancaire

Solution encore peu répandue, elle pourrait être une alternative intéressante pour les locataires ne pouvant disposer d'aucun garant dans leur entourage.

En effet, dans la majorité des actes de signatures de bail, percevoir des revenus deux à trois fois supérieurs au loyer n'est pas toujours suffisant et les propriétaires demandent aux locataires choisis une caution pour parer à tout impayé.

La caution bancaire est une solution qui pourra intéresser les personnes ne disposant pas d'un revenu élevé ou irrégulier mais avec des ressources financières suffisantes dans une banque française ou étrangère.

L'Etat souhaite mettre en place une caution locative étudiante.

À la rentrée, Geneviève Fioraso souhaite la création d'une caution locative étudiante pour aider les jeunes à trouver un logement.

La mise en place de cette caution est surtout destinée aux « étudiants de familles monoparentales » car les étudiants sont souvent confrontés à des bailleurs réclamant deux cautions.

En réalité, le gouvernement étend au niveau national un projet, au départ mis en place en Aquitaine, qui "vise à proposer rapidement une caution solvable aux étudiants qui, en raison de leur situation familiale ou personnelle, ne peuvent fournir de caution locative lors de leur recherche de logement".

Les bénéficiaires de cette caution locative étudiante seront principalement les étudiants en situation isolée, indépendants de leur famille et les étudiants étrangers.

En effet dans ces trois situations, les cautions sont les plus difficiles à obtenir.

"Cette mesure se mettra en place de façon expérimentale dès cette rentrée 2013 pour environ 1.500 à 2.000 étudiants et sera généralisée en 2014, au printemps, pour toucher 14.000 à 20.000 étudiants en régime de "croisière" informe le Ministère de l'Enseignement Supérieur.

Le principe de la caution bancaire est de permettre au locataire de déposer et de bloquer une somme d'argent sur un compte bancaire de la banque de son choix.

Le montant du dépôt, de 1 mois à 3 ans de loyer, est en fonction de la situation financière du demandeur et de l'appréciation de la banque.

En échange de ce dépôt et moyennant des frais de dossiers et une commission entre 1 et 2%, la banque s'engage à se porter caution de son client locataire auprès du bailleur particulier.

Concernant les procédures de mise en place de cette caution bancaire, il suffit au locataire de faire signer par sa banque l'acte de caution simple ou solidaire, qu'il aura négocié au préalable.

Le fonctionnement de cette caution bancaire est strictement le même qu'une caution classique.

Celle-ci ne peut être cumulée à une assurance contre les loyers impayés d'après la loi Boutin du 25 Mars 2009. Par ailleurs, elle peut être qualifiée de simple ou solidaire au même titre qu'une autre caution.

Le loca pass est une autre alternative au profit du locataire et du propriétaire qui satisfait les deux parties.



Pour conclure il existe quelques astuces pour réduire les commissions sur la somme déposée comme par exemple demander à la banque de placer la caution bancaire sur un compte rémunéré. Voici également trois enseignes de banques qui ont l'habitude de ce genre de prestation : Société Générale, Banque Populaire, CIC.

«Différentes aides sont proposées selon votre situation pour palier à l'absence d'un garant, et afin de rassurer le propriétaire.»

Avance Loca-Pass

La garantie loca-pass est un dispositif à l'attention du locataire et du propriétaire. Elle vous est utile à deux stades dans les démarches de location d'un logement.

Toute demande de cette garantie doit être initiée par le locataire. Il faut impérativement savoir que cette garantie doit être déposée auprès d'un organisme d'Action Logement, au plus tard 2 mois après avoir emménagé et à proximité du domicile.

Au départ, elle permet au locataire de faire office de caution pour le bailleur lors de la signature du contrat de location.

En cours de location, cette garantie assure également au propriétaire le versement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire.

- Pour le locataire: Vous disposez d'un délai maximum de 3 ans pour rembourser votre dette. Celle-ci ne fait l'objet d'aucun frais de dossier ou d'intérêt supplémentaires.

Une fois le montant de l'emprunt remboursé, vous avez la possibilité d'effectuer une nouvelle demande de garantie loca-pass pour votre nouveau logement.

- Pour le propriétaire: Suite à un impayé du locataire, la garantie est mise en œuvre uniquement sur votre demande auprès de l'organisme d'Action Logement et après mise en demeure du locataire.

Sachez que le montant de la garantie peut atteindre 9 mois de loyers et charges. Toutefois il est limité à 2000€ par mois, déduction faite des aides au logement.



Attention

Seules des personnes morales faisant l'objet d'une convention APL ou d'une convention signée avec l'Anah et proposant leurs logements à la location peuvent bénéficier de cette garantie.

Trouvez ci-dessous toutes les conditions énoncées par le gouvernement sur leur site vos-droits.service-public.fr pour bénéficier du dispositif loca-pass. Cette garantie s'adresse :

- Aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole, y compris les préretraités et les retraités depuis moins de 5 ans.
- Aux jeunes de moins de 30 ans en formation au sein d'une entreprise (contrat d'apprentissage, alternance ou en contrat de professionnalisation) ou en recherche d'emploi, ou en situation d'emploi (hors titulaires de la fonction publique), ou étudiants boursiers d'État.
- Aux travailleurs saisonniers.



Pour le propriétaire il existe d'autres garanties qui lui permettent de louer son bien plus sereinement, le dépôt de garantie au début du contrat de bail l'assure des possibles dégâts causés par le locataire.

«En cours de location, cette garantie assure également au propriétaire le versement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire.»

Toutefois, ces catégories de bénéficiaires ne doivent pas avoir préalablement :

- Obtenu une autre garantie loca-pass qui soit en cours de remboursement pour un autre logement.
- Déposé auprès d'un autre organisme d'Action Logement une demande de garantie loca-pass pour le même logement.
- Obtenu une aide de même nature accordée par le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).
- Déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France.

Le portail pour vos demandes concernant la garantie loca-pass : actionlogement.fr

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est la somme versée par le locataire au propriétaire lors de la signature du contrat de location. De ce fait, le propriétaire se protège des éventuelles dégradations ou loyers impayés.

Depuis le 10 février 2008, le montant du dépôt de garantie pour les locations vides ne peut pas dépasser le montant équivalent à 1 mois de loyer hors les charges. Dans le cas de locations meublés, il peut être supérieur à 1 mois de loyer.

Si le loyer est payable d'avance pour une période supérieur à 2 mois, aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire. L'avance « Loca-Pass » aide les locataires en leur avançant la somme du dépôt de garantie. Le remboursement se fait sans intérêt en 25 mensualités maximum.

Aucun article de loi n'impose le versement de dépôt de garantie. Pour qu'il soit exigible par le propriétaire, le versement du dépôt de garantie doit être impérativement prévu par le contrat de location.

Le propriétaire doit restituer le total du dépôt de garantie au maximum 2 mois après la remise des clefs si le locataire est en règle (paiement à jour, travaux à sa charge réalisés...).

À défaut de restitution dans le délai prévu, le montant du dépôt de garantie produit des intérêts au taux légal au profit du locataire. Le propriétaire peut garder une partie ou la totalité du dépôt de garantie :

- Si la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie révèle des détériorations ou que les travaux à effectuer au moment du départ n'ont pas été réalisés.
- Si des loyers, charges et/ou taxes restent impayés
- Dans tous les cas, le montant de la retenue sur le dépôt de garantie, doit présenter un devis ou des factures de professionnels.

Le dépôt de garantie est une protection pour les propriétaires. Du côté locataire, pour éviter de perdre votre dépôt de garantie soyez bien attentif au moment de l'état des lieux.



Attention

Si le propriétaire n'a pas rendu le dépôt de garantie dans les deux mois prévus, une lettre recommandée avec accusé de réception peut être envoyée par le locataire pour réclamer le remboursement. En cas d'échec, le locataire peut faire appel au tribunal d'instance avec une procédure « d'injonction de payer ».

Comment réduire sa facture de déménagement ?

Le déménagement est une étape obligatoire, qui peut vite devenir très coûteuse si on ne le prépare pas avec précaution. En effet vous allez emménager dans votre nouveau chez-vous et avez prévu des investissements dans les futurs meubles ou décoration. Voici plusieurs astuces pour économiser vos frais de déménagement.

- **Réduire au maximum le volume d'affaire.**

Il faut savoir que les déménageurs facturent leur client au volume d'affaire que ceux-ci emportent. Ainsi lors de votre déménagement posez-vous la question s'il n'est pas temps parfois de se séparer de vieilleries qui prennent de la place inutilement ? Pour résumer ce point faites un tri qui pourra vous faire économiser plusieurs euros.

- **Choisir la bonne période.**

La plupart des foyers décident de déménager pendant les vacances scolaires, or ces périodes sont facturées les plus chères. Nous conseillons donc d'éviter ces périodes de congés scolaires et de vous organiser pour déménager pendant les périodes creuses. Les tarifs seront bien moindres.

- **Demander plusieurs devis.**

De nos jours, le déménagement est un secteur fortement concurrentiel. N'hésitez pas à mettre en concurrence plusieurs sociétés pour faire chuter les prix et obtenir les meilleurs tarifs.

- **Bien choisir la société de déménagement.**

Nous vous conseillons de faire appel à des sociétés ayant des locaux physiques. Méfiez-vous des sociétés qui ne possèdent qu'une vitrine internet ou renseignez-vous bien sur les conditions de livraison (délais de livraison, compensation en cas de retards ou de casse etc...)



- **Montant de la facture**

Certaines sociétés facturent des services supplémentaires aux devis initiaux. Méfiez-vous et vérifiez le prix de chaque service proposé par la société pour éviter d'avoir une mauvaise surprise lors du règlement du montant.

- **Louer votre véhicule utilitaire (environ 90€/jour)**

Le fait de louer votre propre camion peut vous permettre de faire beaucoup d'économies. Demandez à vos proches et vos amis de vous aider à porter les meubles et ainsi économiser également sur la main d'œuvre d'une société de déménagement. Faites attention aux conditions de location comme par exemple la limite du nombre de kilomètres.



«Pour un déménagement beaucoup de facteurs sont à prendre en compte et dans la précipitation il faut bien faire attention à l'organisation.»

«Bien choisir sa société ou, son véhicule, ou sa période est primordial»

- **Assurance complémentaire**

Bien souvent les sociétés de déménagement vous proposeront une assurance au prix exorbitant.

Nous vous conseillons de vous adresser à votre assurance pour faire jouer la concurrence. De cette manière vous parviendrez à avoir un meilleur tarif.

Enfin vous pouvez vous adresser à notre partenaire desbrasenplus.com qui vous propose un déménagement sur mesure.

De plus bénéficiez d'une réduction de 10% sur le montant total grâce au code promo présent sur notre espace partenaire.



PARTIE IV :

Vigilance et accord

Eviter les arnaques	p.28
Éléments à surveiller lors des visites	p.30
Etat des lieux	p.32
Signature du bail, les éléments à surveiller	p.34

Vigilance et accord

Eviter une arnaque

De nos jours on observe beaucoup d'arnaques de location sur les sites d'annonces en ligne qui proposent des annonces de location. Il n'a pas fallu attendre longtemps pour voir apparaître des escrocs profiter de ces opportunités.

Voici quelques astuces pour mettre en évidence puis déjouer des arnaques de location:

1- Un appartement très beau et un prix très bas, c'est évidemment très tentant ! Mais il faut se rendre à l'évidence c'est extrêmement rare.

À moins d'un retraité au bon cœur, les prix d'achat étant relativement haut, les investisseurs répercutent cette hausse sur le prix de leur loyer. Ce qui implique des loyers au minimum raisonnables voire parfois exorbitants mais jamais trop faibles.

2 - Si il n'y a qu'un seul moyen de contact disponible, méfiez-vous. En effet les escrocs privilégient ce mode d'action, bien que la plupart des sites proposent l'affichage du mail et du téléphone. Il peut s'agir de boîtes de messagerie fictives, voir jetables, et donc impossible à retracer en cas de litige.

3 - Une description louche avec de nombreuses fautes d'orthographe et des fautes de syntaxe. La description peut également être totalement contradictoire avec les photos affichées.

4 - Le numéro de téléphone est surtaxé. Un professionnel comme un particulier n'utilise jamais ce type de communication.

5 - L'interlocuteur répond rapidement aux questions simples et prend beaucoup plus de temps pour les questions plus spécifiques qui nécessitent un vocabulaire plus riche. En effet il s'agit bien souvent de personnes basées à l'étranger qui ne maîtrisent pas la langue française et qui précipitent l'échange pour aboutir à un envoi d'argent.



Attention

Dialoguer avec un propriétaire très insistant est souvent mauvais signe. Vous n'êtes pas seul à chercher un appartement ; c'est le propriétaire qui, en toute logique, se fait relancer par les demandeurs de location, et non l'inverse.

6 – Un dernier point qui peut vous mettre la puce à l'oreille est lorsque le propriétaire vous dit être en voyage à l'étranger et donc de remettre votre chèque de caution à une de ses « connaissances » sur le sol français.

Par ailleurs, évitez de vous rendre à des rendez-vous avec de gros chèques déjà remplis.

Parfois vous pouvez tomber sur de solides gailards qui vous prennent vos chèques prétextant des travaux dans l'appartement. Ces types d'escroquerie sont surtout destinés à des jeunes étudiants naïfs sur le point de signer leur première location.

Astuces pour vérifier si c'est une arnaque :

Rendez-vous sur internet et faites un copier/coller d'une partie de la description du logement dans un moteur de recherche. Si vous retrouvez la même description plusieurs fois mais pour des logements différents alors méfiez-vous ! Il s'agit sûrement d'une arnaque.

Prenez la photo principale de l'annonce en copiant l'URL puis en la collant dans le moteur de recherche. Si la source de l'image n'a aucun rapport avec la localité du logement les risques d'une arnaque sont forts.

Grâce à ces deux outils, qui, à la base n'ont pas été conçus pour cette utilisation, pour vous pouvez déjà déceler plus facilement quelques arnaques.

Pour conclure n'envoyez jamais de sommes d'argent à des personnes que vous n'avez jamais rencontrées. La majorité du temps il s'agit d'une arnaque de location et vous avez toutes les chances de ne jamais revoir la couleur de votre argent.

Même si le propriétaire est bien intentionné et qu'aucune arnaque n'est présente, il est possible que certains détails ne vous conviennent pas ou aient été oubliés par le propriétaire. Il faut donc être bien vigilant lorsque l'on visite un logement proposé à la location.

«Un appartement très beau et un prix très bas, c'est évidemment très tentant mais aussi très rare.»

«Un unique moyen de contact est également un indice potentiel à prendre en compte.»

«Si vous retrouvez la même description plusieurs fois mais pour des logements différents alors méfiez-vous !»



Visiter un appart: les points à surveiller

Vous recherchez un appartement dans l'urgence ? Les files d'attente sont longues pour visiter un appartement ?

Ces situations vous amèneront souvent à expédier les visites sans bien même porter attention à des critères critiques dans l'appartement qui pourront vous poser problème dans les mois qui suivent votre emménagement.

Afin d'éviter cela, voici une liste de points d'attention à ne pas oublier lors de la visite.

Vérifiez que la disposition des pièces est en accord avec vos projets : si vous visitez un appartement pour une colocation, portez attention au positionnement de la salle de bain et à l'égalité d'espace entre les chambres.

Si ça ne colle pas à vos attentes, pensez à demander au propriétaire si vous pouvez faire des travaux pour poser par exemple une cloison mobile pour séparer une grande chambre en deux.

Estimez les risques d'humidité dans l'appartement en regardant si les papiers-peints se décollent des murs ou bien si vous observez des tâches noires, synonymes de moisissures, sur les murs.

Vous aimez dormir la fenêtre ouverte ? Alors vérifiez que la chambre ne donne pas sur une rue trop passante.

Vérifiez aussi que l'appartement est suffisamment éclairé par la lumière du jour ce qui vous fera économiser de l'électricité en éclairage et en chauffage l'hiver.



Attention

Faites très attention à la salle de bain : si il n'y a pas de fenêtre une ventilation mécanique contrôlée (VMC) doit avoir été installé.

Si ce n'est pas le cas fuyez cet appartement ou demander au propriétaire de mettre au norme la salle de bain avant votre emménagement.

Si des fils dénudés vous apparaissent pendant la visite : l'installation électrique du logement n'est pas aux normes.

Des travaux seront donc à effectuer avant de louer. Mais aussi, prenez garde à la disposition des prises : une prise de courant et d'antenne dans la pièce où vous souhaitez installer votre téléviseur sont indispensables.

La plomberie de l'appartement doit être saine : si vous observez une couleur bleu sur les tuyaux en cuivre c'est qu'il y a ou a eu une fuite à cette endroit, soyez vigilant.

Pensez à tester les robinets et la chasse d'eau pour voir si l'eau chaude et l'écoulement sont bons.

Si vous ne pouvez pas tester l'eau à cause d'une coupure, vous pouvez inscrire une réserve sur l'état des lieux avant de signer.



Après avoir vérifié l'appartement, s'il vous satisfait, la signature du bail n'est toutefois pas une étape à négliger.

Assurez-vous que les radiateurs sont bien répartis dans toutes les pièces. Vérifier aussi que le dimensionnement est correct.

Enfin, si vous avez la chance de visiter avec la présence de l'ancien locataire, demandez-lui le montant de ses factures d'électricité (ou de gaz le cas échéant).

Privilégiez le double vitrage : vous gagnerez en isolation phonique et thermique, votre facture de chauffage sera beaucoup moins élevée.

Si ce n'est pas le cas, demandez si le propriétaire a prévu de réaliser des travaux pour remplacer ces fenêtres et voir comment ces travaux seront financés.

Regardez les alentours en arrivant à la visite de l'appartement ainsi vous pourrez vous faire une idée du quartier : proximité des commerces, des transports en commun ou encore proximité de place de parking pour votre éventuelle voiture.

Cela fait un certain nombre de points à surveiller mais si vous appliquez nos conseils de vérification à chaque visite, vous finirez par le faire automatiquement par la suite.

«Pensez à estimer tous les travaux éventuels qui pourraient être à faire pour rendre le logement à votre goût, ou des réparations.»

«Ne vous précipitez pas en disant oui seulement à la première impression»

Signature du bail

Après de multiples visites, déboires et déceptions... votre dossier est enfin accepté et vient l'heure de la signature du bail. Il s'agit d'un moment crucial qui va dicter les prochains moments que vous allez passer dans votre nouveau chez-vous.

On peut rapidement avoir envie d'en terminer en signant les « yeux fermés » mais prenez garde ! Voici les points essentiels à ne surtout pas négliger à la signature du bail.

Noms et adresses

Assurez-vous que votre nom et également ceux de vos accompagnateurs (dans les cas d'un couple, concubinage ou collocation) figurent sur le contrat de bail.

Nous vous conseillons de vérifier s'il y est bien notifié les noms, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ainsi que du concierge si votre logement est situé dans un immeuble.

Par ailleurs veillez à la présence d'une description du logement ainsi que de l'accès pour y accéder.

Conditions du loyer et du bail, voici tous les éléments que vous devez impérativement retrouver à la signature du bail :

- Loyer mensuel et dates d'échéances
- Les dates de début et de fin du bail
- Les règles de renouvellement du bail
- Les règles de sous-location (La sous-location peut-être exercé avec l'accord exprès du propriétaire)
- Les règles d'augmentation du loyer (en accord avec l'IRL)
- Détails sur le dépôt de garantie



Attention

Quelques conseils à suivre avant toute signature du bail:

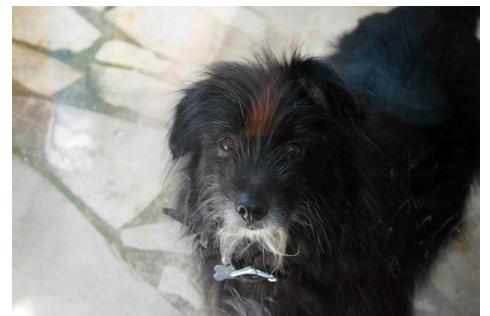
Rédiger par écrit toutes les ententes verbales qui ont été convenues.

Faites le tour du voisinage pour se rendre compte de l'environnement aux alentours. Demandez l'impression aux voisins sur les environs.

Les éléments suivants doivent être mentionnés :

- Le montant du dépôt
- Date du versement
- Condition de prélèvement
- Date de remise du dépôt
- Fixation du taux d'intérêt en cas de retard sur le retour du dépôt
- Montant du loyer et prestations incluses
- Montant du loyer seul
- Montant des charges
- Les services publics qui sont inclus dans la location
- Les appareils électro-ménagers qui sont inclus dans le loyer (location meublée)
- L'espace de stationnement exact et le coût inclus dans le loyer s'il existe
- Répartition des charges de réparations et d'entretiens entre le locataire et le propriétaire
- Vos responsabilités en matière d'entretien et de conduite
- Les dates des réparations et des améliorations promises s'il y a lieu
- Comment et quand vous pouvez résilier le bail ainsi que le préavis nécessaire
- Quand le propriétaire ou le gérant peut entrer (par exemple pour les visites à la fin du bail(lien)) et à combien de temps de préavis
- La responsabilité du propriétaire concernant l'entretien et le contrôle des parasites

«Pensez à écrire dans le bail tous les accords oraux et ceux qui pourraient mener au conflit.»

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Pensez également à examiner la possibilité d'ajouter des verrous dont le propriétaire n'aura pas les clés, demandez l'autorisation d'avoir un animal de compagnie et les conditions relatives à la peinture, à l'accrochage de cadres et autres articles de décoration.

Pour conclure, après la signature du bail, vous devez conserver un exemplaire du contrat dans un endroit sûr avec vos autres documents importants.

L'état des lieux est primordiale après la signature du bail pour assurer une bonne relation avec le propriétaire et éviter les conflits.

Etat des lieux

L'état des lieux est une étape cruciale lors de la mise en location d'un logement. Il intervient à deux reprises et doit être impérativement réalisé et signé en présence du locataire et du propriétaire.

Contrairement aux locations vides dans lesquelles il est obligatoire, les deux parties peuvent décider de ne pas en réaliser pour une location meublée.

Cette opération est effectuée lors de la remise des clés par le propriétaire au locataire. Il est impérativement à joindre au contrat de bail.

L'objectif est de constater communément l'état du logement. Il s'agit d'un document qui doit être établi en deux exemplaires qui seront chacun attribués aux deux parties.

De la même manière un état des lieux sortant est réalisé à la fin du bail. Une comparaison devra être effectuée lors de la sortie du locataire.

Quand réaliser un état des lieux ?

Ce document doit décrire très précisément et exhaustivement l'habitat ainsi que l'ensemble des équipements qu'il contient pièce par pièce.

L'objectif est d'éviter tous litiges avec le locataire lors de sa sortie des lieux. C'est la comparaison entre l'état des lieux entrant et sortant qui fera foi, lors de la détermination des responsabilités, à la suite d'un litige entre le propriétaire et le locataire.

Ceux-ci peuvent être rédigés sur une feuille volante ou un formulaire pré-rempli, disponible en librairie. Nous vous conseillons vivement le formulaire pour éviter tout oubli.



Attention

Dans le cas où les deux signataires ne réussissent pas à se mettre d'accord, l'un des deux peut faire appel à un huissier de justice qui procédera à la réalisation de l'état des lieux.

Les frais, d'un montant maximum de 152,65€, seront supportés par les deux parties.

Le locataire a la possibilité d'émettre des réserves sur l'état des lieux si les compteurs de gaz, d'eau ou d'électricité ne sont pas effectifs lors de la signature du bail.

Enfin il lui est possible de mettre à jour l'état des lieux avec les équipements liés au chauffage au début de la période de chauffe.

N'hésitez pas à formuler toutes détériorations déjà existantes : trous dans les murs, tâches sur la moquettes, fissure...

«L'objectif est de constater communément l'état du logement, une comparaison devra être effectuée lors de la sortie du locataire.»

L'impossibilité de se déplacer ou bien l'envie d'avoir un état des lieux carré sont autant de raisons qui poussent les propriétaires bailleurs à déléguer cette tâche à un organisme spécialisé.

Les différents moyens de réaliser un état des lieux:

La première manière de réaliser l'état des lieux est de le faire soi-même. Vous n'avez alors qu'à apporter un document type d'état des lieux ou un papier libre dans lequel vous ferez figurer l'état de chacun des éléments constituant le logement (sols, murs, plafonds, équipements ...).

Vous conservez alors un exemplaire que vous comparerez avec l'état des lieux de sortie. Vous pouvez aussi mandater un huissier pour réaliser les deux états des lieux si vous n'avez pas réussi à vous entendre avec le locataire sur l'état du logement.

Enfin, si vous êtes passé par une agence immobilière pour trouver votre locataire, cette dernière s'occupera des états de lieux d'entrée et de sortie.

Si vous souhaitez mandater un huissier de justice pour effectuer l'état des lieux, les frais engendrés sont encadrés par la loi du 6 juillet 1989 à 153,35 euros.

Dans le cas où le locataire et le propriétaire n'ont pu se mettre d'accord pour réaliser un état des lieux directement entre les deux parties, les frais d'huissier qui en découleront seront à partager par moitié.

En revanche, si c'est une des deux parties qui fait appel à un huissier, alors que l'autre ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais de l'état des lieux incombent en totalité à celui qui a mandaté le professionnel.

La sortie du logement

Si des détériorations ont été constatées par le propriétaire à la fin du bail, celui-ci pourra réclamer tout ou une partie du dépôt de garantie.

Dans le cas contraire où aucune dégradation n'a été détectée, le locataire devra se voir restituer l'intégralité du dépôt de garantie sous deux mois maximum. Au delà de ce délai, les sommes non remboursées par le propriétaire seront soumises au taux d'intérêt légal en vigueur.

En conclusion l'état des lieux est une étape clé lors d'une mise en location pour que celle-ci se déroule et se termine dans les meilleures conditions pour les deux parties et éviter ainsi tout malentendu à la remise des clés.

