

# Je recherche un logement dans le parc privé

- La visite du logement et la constitution du dossier
- La signature du contrat de location et l'état des lieux
- Le dépôt de garantie
- La garantie et le cautionnement
- Les aides au logement
- Les compteurs
- L'assurance habitation
- Les honoraires

# Je recherche un logement dans le parc privé

## La visite du logement et la constitution du dossier

**La recherche d'annonces en agence ou régie immobilière est gratuite : attention donc aux vendeurs de listes, qui font payer la consultation d'un listing d'annonces sans que l'accès à un logement ne soit garanti !**

Au téléphone ou en agence, pensez à demander les informations qui ne figurent pas sur l'annonce : le montant du loyer hors charges, le détail des charges (eau, chauffage compris ou non, etc), la superficie et l'état du logement, etc.

**Évaluez votre budget** : Faites le calcul du coût du logement qui vous intéresse rapporté à vos ressources mensuelles. Une entrée dans un logement entraîne de nombreuses dépenses : Loyer + charges, dépôt de garantie, frais d'état des lieux, honoraires, assurance, ouverture des compteurs, éventuellement achat de mobilier et frais de déménagement. Vous pouvez également faire une simulation de l'aide au logement (CAF) que vous pourrez toucher pour ce logement.

**Visite d'un logement : il est important de vérifier si le logement correspond bien aux normes d'habitabilité** (installation électrique conforme, plomberie). N'hésitez pas à regarder de près l'état des appareils d'alimentation en chauffage, la bonne fermeture des fenêtres, etc ... Regardez aussi l'état des parties communes (entretien de l'allée, des boîtes aux lettres). Si vous n'êtes pas sûr de vous, n'hésitez pas à visiter le logement avec une personne qui peut vous conseiller et pointer éventuellement les anomalies. Il est préférable de visiter le logement en journée.

**Il est important d'avoir la totalité des pièces de votre dossier au moment de la visite du logement.** Si le logement vous convient, déposez sans délai un dossier complet auprès du particulier ou de l'agence. Rappelez pour savoir si votre candidature a été acceptée.

### **Pièces du dossier**

La loi prévoit la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et à son garant. Le propriétaire n'a pas le droit de demander des documents qui ne sont pas sur cette liste.

#### ***Une pièce d'identité en cours de validité, avec photographie et signature :***

- Carte nationale d'identité française ou étrangère.
- Passeport français ou étranger.
- Permis de conduire français ou étranger.
- Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

## Je recherche un logement dans le parc privé

### ***Une seule pièce justificative de domicile :***

- Trois dernières quittances de loyer ou, une attestation du précédent propriétaire.
- Attestation d'élection de domicile.
- Attestation sur l'honneur d'hébergement.

### ***Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles :***

- Contrat de travail ou de stage ou, une attestation de l'employeur.
- L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
- L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
- La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
- La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.  
Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.

## ***Un ou plusieurs documents attestant des ressources :***

- Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition.
- Si les impôts ont été déclarés dans un autre Etat, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition de cet Etat ou un document établi par l'administration fiscale de cet Etat.
- Trois derniers bulletins de salaires.
- Justificatif de versement des indemnités de stage.
- Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
- Attestation de simulation des aides au logement établie par la CAF, la MSA ou le locataire lui-même.
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Si votre garant est une personne morale, d'autres pièces justificatives peuvent lui être demandées :

- Extrait K bis original de moins de trois mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel.
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts.

## Je recherche un logement dans le parc privé

### La signature du contrat de location et l'état des lieux

La durée du contrat de location peut-être de 3 ou 6 ans tacitement reconductible, cela veut dire que la reconduction du bail est automatique et ne peut pas être facturée : il n'est pas nécessaire de signer un nouveau bail.

Ce contrat de location détaille les obligations du propriétaire et du locataire. Vous devez le lire attentivement et le garder pendant toute la durée de la location. Si certaines clauses vous paraissent abusives, n'hésitez pas à demander conseil auprès d'une association spécialisée en droit du logement ou auprès de l'ADIL de votre département.



*Vous pouvez consulter les fiches pratiques relatives aux contrats de location*

**L'état des lieux** est un document obligatoire, rempli et signé au moment de l'entrée dans le logement et au moment de la sortie en présence du propriétaire et du locataire. Il décrit le logement et constate son état. Il est joint au contrat de location. L'état des lieux permet de comparer l'état du logement à l'entrée du locataire et à sa sortie. Ce document doit être rempli précisément et **conservé jusqu'à la restitution du dépôt de garantie.**

En cas de conflit entre le propriétaire et le locataire, il aide à déterminer les responsabilités de chacun. Attention, les dégradations éventuelles seront imputées sur votre dépôt de garantie. Si à cause des dégradations, des travaux justifiés doivent être faits, le propriétaire retirera le montant des travaux du dépôt de garantie. Le propriétaire peut aussi imputer au locataire des frais supplémentaires si le montant du dépôt de garantie n'est pas suffisant pour couvrir les frais.

## Je recherche un logement dans le parc privé

### Le dépôt de garantie

Le propriétaire peut exiger un dépôt de garantie. Son montant ne peut pas dépasser un mois de loyer sans les charges. Il est prévu par le contrat de location pour garantir que le locataire remplit ses obligations locatives.

Le propriétaire qui demande au locataire de payer d'avance au moins deux mois de loyer ne peut pas demander de dépôt de garantie.

**Le montant du dépôt de garantie ne peut être révisé en cours de bail, même lors du renouvellement.**

N'oubliez pas de demander un reçu spécifiant la somme versée au titre du dépôt de garantie.



Le propriétaire le rend au locataire dans un délai d'un mois après la remise des clés en main propre, par lettre recommandée avec accusé de réception ou à son mandataire (au moment de la sortie du logement), si l'état des lieux de sortie est similaire à l'état des lieux d'entrée.

Le propriétaire le restitue au locataire (entièrement ou en partie) dans un délai de deux mois après la remise des clés, si certaines réparations doivent être faites. Le propriétaire doit justifier des dépenses engagées pour la remise en état du logement (factures).

Si le propriétaire ne rend pas le dépôt de garantie dans ces délais, une majoration de 10% pourra être appliquée à chaque mois de retard.

Exemple : si le dépôt de garantie est de 500 euros, le propriétaire devra payer au locataire 50 euros par mois de retard en plus du remboursement du dépôt de garantie. 550 euros au bout d'un mois de retard, 600 au bout de deux mois....

La majoration ne s'applique pas si le locataire n'a pas donné sa nouvelle adresse en partant.

## Je recherche un logement dans le parc privé

Si le locataire a commis des dégradations, le propriétaire utilisera une partie ou l'ensemble du dépôt de garantie pour payer les travaux de remise en état du logement (sur justificatif). Attention, si le montant du dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les frais de réparation, le propriétaire peut facturer des frais supplémentaires.

Le propriétaire peut déduire du dépôt de garantie des sommes qui lui seraient dues (par exemple, impayés de loyers, régulation de charges, etc.) à condition de les justifier.

Si le propriétaire refuse de restituer l'intégralité ou une partie de la caution sans que cela soit justifié, il est important que l'état des lieux soit précis afin que le locataire puisse faire valoir ses droits.

 *Vous pouvez consulter la fiche pratique relative à l'état des lieux et au dépôt de garantie*

## La garantie et le cautionnement

Le propriétaire va vous demander une garantie en cas d'impayé de loyer. Il s'agit d'un garant privé (parent, amis...). Un organisme peut également se porter garant pour vous (ACAL, Loca-Pass). Toutefois, le propriétaire peut refuser ce type de garant.

Un propriétaire qui a souscrit une assurance « loyers impayés » ou toute autre forme de garantie ne peut pas demander au locataire de garant. Sauf si logement loué à un étudiant ou apprenti (le cumul de la garantie universelle des loyers et du cautionnement est possible).

Depuis janvier 2016 une nouvelle garantie loyers impayés existe, elle s'appelle VISALE. Elle doit être demandée par le locataire (salarié ou ménage logé par une association d'intermédiation locative) avant la signature du contrat de location. Elle est gratuite et dure pendant les trois premières années du bail. Pour plus de précisions, vous pouvez aller voir le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr)

# Je recherche un logement dans le parc privé

## Les aides au logement

N'oubliez pas de déposer un dossier auprès de la CAF (Caisse d'Allocation Familiales) pour faire une demande d'aides au logement.

Renseignements: CAF de Lyon - 67 Bd Vivier Merle 69 409 Lyon cedex 03 Tél: 0 820 25 6910

Le propriétaire vous délivrera une attestation de loyer au moment de la signature du bail. Vous pouvez demander à ce que l'aide au logement soit versée directement à votre propriétaire, en signant une demande de tiers payant. Les logements privés conventionnés ouvrent droit à l'APL, qui est versée automatiquement au propriétaire.

**Attention : les aides au logement ne sont attribuées qu'à partir du mois suivant votre entrée dans le logement, sauf si vous êtes déjà bénéficiaire d'une aide au logement.**

## Les compteurs

Si le chauffage, l'électricité, le gaz, l'eau froide ou l'eau chaude ne sont pas compris dans les charges, il faudra penser à ouvrir les compteurs. Des frais d'ouverture vous seront facturés par les fournisseurs d'énergie.

## Je recherche un logement dans le parc privé

### L'assurance habitation

A l'entrée dans un logement, et le jour de la signature du bail, vous devrez être muni d'une assurance habitation. Attention : **elle est obligatoire, si le locataire n'a pas souscrit d'assurance, cela peut être un motif de résiliation du bail.**

Dans le cas où le locataire ne remet pas au propriétaire l'attestation d'assurance habitation, le propriétaire doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. Il peut :

- Soit souscrire une assurance pour le compte du locataire après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet. Cette assurance sera alors facturée par le propriétaire au locataire. Le propriétaire fait payer « ce service » au locataire, et peut majorer le montant total de la prime d'assurance dans la limite de 10% du prix de l'assurance. Dès que le locataire remet au propriétaire une attestation d'assurance, le propriétaire résilie l'assurance souscrite pour le compte du locataire.

- Soit le propriétaire ne souhaite pas souscrire une assurance pour le compte du locataire, il peut alors, après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure, saisir le juge pour constater la résiliation du bail.

## Les honoraires

Les régies privées prévoient des honoraires qui sont très souvent équivalents à un mois de loyer. Attention, les régies facturent souvent des frais d'état des lieux en plus des honoraires et des frais de rédaction de bail.

Pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014, le propriétaire paie l'ensemble des honoraires, sauf pour les honoraires de visite, la constitution du dossier et la rédaction de bail, la réalisation de l'état de lieux, qui seront partagés de moitié entre locataire et propriétaire. Ces frais ne devront pas dépasser un certain plafond variable selon la zone géographique.

Ces honoraires sont dus à partir de la signature du bail, sauf pour les frais liés à l'état des lieux, dus au moment de la prestation.

Le renouvellement du bail ne peut pas être facturé.

# Les fiches pratiques de l'Alpil

- Le contrat de location ou de colocation de logement vide  
Loi du 6 juillet 1989
- Le contrat de location ou de colocation pour les logements  
meublés à usage de résidence principale, dans le parc privé
- Le contrat de location soumis à la loi du 1er septembre  
1948
- Le contrat de location pour les logements conventionnés,  
dans le parc social et privé
- La colocation
- Je recherche un logement dans le parc social
- Je recherche un logement dans le parc privé
- Le loyer et les charges
- L'état des lieux et le dépôt de garantie
- Les réparations imputables au propriétaire
- Les réparations imputables au locataire