

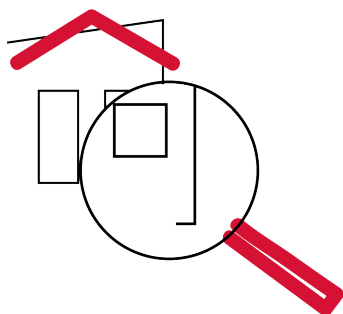
FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

// JE RECHERCHE UN LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ

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

01

LA VISITE DU LOGEMENT & LA CONSTITUTION DU DOSSIER



La recherche d'annonces en agence ou régie immobilière est gratuite : attention aux vendeurs. ses 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 et charges, dépôt de garantie, frais d'état des lieux, honoraires, assurance, ouverture des compteurs, achat de mobilier, frais de déménagement. Vous pouvez aussi faire, sur le site de la CAF, une simulation de l'aide au logement que vous pourrez percevoir pour ce logement.

Visite d'un logement

Il est important de vérifier que le logement correspond aux normes d'habitabilité (installation électrique conforme, plomberie, fenêtres isolantes, etc.). N'hésitez pas à regarder de près l'état des appareils d'alimentation en chauffage, la bonne fermeture des fenêtres. Regardez aussi l'état des parties communes (entretien de l'allée, des boîtes aux lettres). Si vous n'êtes pas sûr.e de vous, vous pouvez visiter le logement avec une personne qui pourra vous conseiller.

Il est important d'avoir toutes les pièces du dossier au moment de la visite du logement. Si le logement vous convient, déposez sans délai un dossier complet auprès du. de la propriétaire ou de l'agence. Appelez 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. la propriétaire ne peut vous demander que des documents qui sont sur la liste ci-dessous.

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 : carte de séjour temporaire, carte de résident, carte d'identité européenne, etc.

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, 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, avec 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 : l'avis d'imposition de cet Etat ou un document établi par l'administration fiscale de cet Etat
- Trois derniers bulletins de salaire
- 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

Ne peut pas vous être demandé :

- Relevé de compte bancaire
- Autorisation de prélèvement automatique
- Jugement de divorce
- Contrat de mariage
- Documents médicaux
- Présentation de plus de 2 bilans (travailleurs indépendants)
- Attestation d'absence de crédit en cours

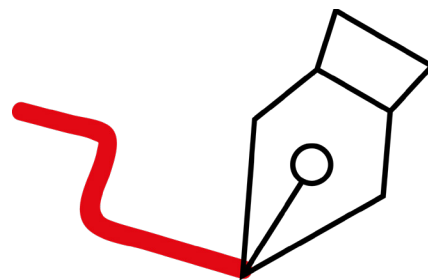
02 LA SIGNATURE DU CONTRAT DE LOCATION ET L'ÉTAT DES LIEUX

La durée du contrat de location peut être de 3 ou 6 ans (pour les logements vides), tacitement reconductible: reconduction automatique et gratuite du bail. 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 certains points vous semblent abusifs, n'hésitez pas à demander conseil auprès de l'Alpil, d'une association spécialisée ou auprès de l'Adil de votre département (voir la fiche pratique sur le contrat de location).

L'état des lieux est un document obligatoire, rempli et signé au moment de l'entrée dans le logement et de la sortie, en présence du. de la propriétaire (ou de son.sa mandataire) et du. de la 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 (après la sortie du logement).



En cas de conflit entre le.la propriétaire et le.la locataire, il aide à déterminer les responsabilités de chacun.e. Attention, s'il y a des dégradations, le.la propriétaire paiera les travaux (justifiés) avec votre dépôt de garantie. Il vous faudra compléter si le dépôt de garantie n'est pas suffisant.

03 LE DÉPÔT DE GARANTIE

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

Le.la 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 le montant du dépôt de garanti versé. Ce montant apparaît aussi sur le bail.

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

Si le.la 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.la propriétaire devra payer au.à la 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 euros au bout de deux mois de retard, etc.

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

Le.la propriétaire peut aussi retirer du dépôt de garantie des impayés de loyer ou une régularisation de charges, à condition de le justifier.

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

04

LA GARANTIE ET LE CAUTIONNEMENT

Le.la propriétaire va vous demander une garantie en cas d'impayé de loyer. Il s'agit d'une personne qui se porte garante (parent, amis, etc.) ou d'un organisme (FSL, Action Logement). Le.la propriétaire peut refuser des garants qui ne sont pas des personnes privées.

Un.e propriétaire qui a souscrit une assurance loyers-impayés ou toute autre forme de garantie ne peut pas demander au.à la locataire de garant.

VISALE

La garantie VISALE peut être demandée par le.la locataire avant la signature du contrat de location pour un logement vide ou meublé. Elle est gratuite et dure pendant les trois premières années du bail.

Vous pouvez la demander si :

- Vous êtes âgé de 30 ans ou moins : quelle que soit votre situation professionnelle, y compris étudiant ou alternant
- Vous avez plus de 30 ans et je suis salarié(e) d'une entreprise du secteur privé ou agricole (ou titulaire d'une promesse d'embauche) ; ma demande de garantie VISALE intervient :
 - Jusqu'à 6 mois après ma prise de fonction (hors CDI confirmé)
 - Jusqu'à 6 mois après ma mutation

Si l'un.e des titulaires du bail y a droit, l'ensemble du ménage locataire peut en bénéficier.

Le logement doit :

- Faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- Constituer la résidence principale du locataire (hors bail mobilité)
- Avoir un loyer charges comprises maximum de 1300€ (1500€ en Ile de France)
- Être un logement locatif privé non conventionné (sauf ANAH et PLS)
- Être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM)

Pour les jeunes de 18 à 30 ans, le logement peut aussi être situé en logement-foyer ou dans une résidence étudiante ou universitaire. Pour les étudiant.e.s et alternant.e.s uniquement, il peut être conventionné APL dans le parc social.

05 LES AIDES AU LOGEMENT

Il faut déposer un dossier auprès de la CAF (Caisse d'allocations familiales) pour faire une demande d'aide au logement.

CAF du Rhône ; 67 boulevard Viver Merle

69409 Lyon Cedex 03 - Tel : 0 810 25 6980 (0,06€/min)

Le.la propriétaire doit vous délivrer une attestation de loyer au moment de la signature du bail. L'aide au logement peut vous être versée. Elle peut aussi être versée à votre propriétaire si vous signez une demande de tiers payant.

Les logements privés conventionnés ouvrent droit à l'APL, qui est versée directement au propriétaire.

Attention : les aides au logement ne sont attribuées qu'à partir du mois suivant votre entrée dans le logement. (Exemple, si vous entrez dans un nouveau logement le 5 octobre, les aides au logement seront versées pour le mois de novembre).

06 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.

07 L'ASSURANCE HABITATION

Le jour de la signature de bail, vous devez avoir une assurance habitation. Elle est obligatoire. Si vous ne l'avez pas, le.la propriétaire peut demander la résiliation du bail. Si vous ne souscrivez pas d'assurance habitation le.la propriétaire doit vous mettre en demeure de vous assurer contre les risques locatifs.

Il peut :

- Souscrire une assurance pour vous après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet. Cette assurance sera facturée par le.la propriétaire au.à la locataire. Le.la propriétaire vous fera payer « ce service » et peut majorer le prix dans la limite de 10% du prix de l'assurance. Dès que vous remettrez au.à la propriétaire une attestation d'assurance, le.la propriétaire résilie l'assurance souscrite.

- Si le.la propriétaire ne souscrit pas d'assurance pour vous, il peut dans un délai d'un mois saisir le juge pour demander la résiliation du bail.

08 LES HONORAIRES

Les régies privées prévoient des honoraires qui sont très souvent équivalentes 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.

Les honoraires de visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail, la réalisation de l'état des lieux sont partagés de moitié entre le/la propriétaire et le/la locataire. Ces frais ne doivent pas dépasser un certain plafond par mètres carrés, 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.

La reconduction tacite du bail ne peut pas être facturée.

Si le contrat est renouvelé (donc modifié), des frais peuvent vous être demandés.



Document mis à jour en 2023