

Le logement



Différents modes d'hébergement s'offrent à vous :

- **Seul(e) ou en colocation**
- **en meublé ou non**
- **en résidence sociale, dans le parc locatif privé ou social**
- **avec un contrat ou en sous-location...**

Quelle que soit votre situation, nous souhaitons attirer votre attention sur les dispositions générales régissant les rapports entre bailleurs et locataires, notamment depuis la publication au 24/03/2014 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La recherche de logement

Les marchands de listes

Ils doivent vous faire signer un contrat, pouvant comporter un engagement de durée avec une remise périodique d'offres. Aucun paiement ne peut vous être demandé avant la remise des adresses ou la fin de l'abonnement. Une liste au moins doit vous être fournie comportant plusieurs adresses disponibles et correspondant à vos critères (leur choix doit donc être précis) ; à défaut, le marchand doit vous fournir une nouvelle liste ou vous rembourser. Un futur décret contraindra les adresses à faire l'objet d'un mandat d'exclusivité.



Les agences immobilières

Certaines vous demanderont des frais de réservation : sachez qu'ils sont illicites. Les frais de gestion ou d'agence sont à régler à la signature du bail. Depuis le 15 septembre 2014, ils doivent être affichés et sont plafonnés entre 8 et 12 € le m² selon la commune (8 euros sur Rennes). Des frais supplémentaires pourront être facturés pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée dans la limite de la moitié des frais imputés au bailleur et de 3 €/m².

La caution

La caution est la personne physique ou morale qui se porte garant pour le locataire en cas d'inexécution de ses obligations.

Depuis septembre 2014, tous les étudiants ayant des difficultés à présenter un cautionnaire pourront bénéficier de la caution locative solidaire (Clé) financée par l'État et gérée par les Crous.

Le cautionnement ne peut être demandé par le bailleur qui a souscrit une assurance contre les risques locatifs, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

Le cautionnaire signe un « engagement de caution » précisant la teneur de son engagement (sommes, durée) et reçoit un exemplaire du bail.

La loi ALUR prévoit, qu'à compter du 1^{er} Janvier 2016, tous les baux privés pourront bénéficier de la garantie universelle des loyers, garantie qui a vocation à remplacer la caution.

ENGAGEMENT DE CAUTION

modifié par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994
articles 2015 et 2021 du Code Civil

M. _____
né le _____ à _____
demeurant _____

Déclare avoir pris connaissance du **CONTRAT DE LOCATION** établi par M. _____,
bailleur, au bénéfice de M. _____, locataire dont un exemplaire lui a été remis
et dont les principales dispositions sont ci-après rappelées :

- adresse de la location :
- durée du contrat initial - à effet du pour se terminer le
- montant du loyer initial : - montant de la provision sur charges initiales :
- - - - - -
- - - - - -
- - - - - -

Le dépôt de garantie

Versé à la signature du bail, il ne peut excéder un mois de loyer hors charges pour un logement loué vide. Le dépôt ne peut être exigé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Il peut être financé par Action Logement. Son versement donne lieu à la remise d'un reçu.

Il doit être restitué dans un délai maximal de deux mois après la remise des clés ou d'un mois si le logement a été rendu dans le même état qu'à l'entrée (pour les contrats signés à partir du 27/03/2014). Des sommes restant dues au bailleur peuvent être conservées sur le dépôt (charges...) sous réserve qu'elles soient justifiées. Si le dépôt est restitué en retard, des pénalités pourront s'appliquer, correspondant au taux d'intérêt légal (baux antérieurs au 27/03/2014) ou à 10% du montant du loyer hors charges (baux postérieurs au 27/03/2014).

L'état des lieux

L'état des lieux est réalisé à l'entrée et à la sortie lors de la remise des clés. Vous pouvez vous y faire assister. Si la présence d'un huissier a été requise par le bailleur, ces frais ne peuvent vous être facturés, sauf si vous n'étiez pas présent.

Soyez le plus précis possible dans vos commentaires et n'hésitez pas à prendre des photos. N'oubliez pas de relever les compteurs. Relisez attentivement le constat avant de le signer ; une copie doit vous être remise à la signature.

À votre entrée, si vous constatez de nouvelles anomalies dans le logement après l'état des lieux, ne tardez pas à en faire part au bailleur. Un futur décret établira les modalités de réalisation de l'état des lieux.



Le loyer, les charges et les taxes

La loi ALUR prévoit l'encadrement des loyers sur la base d'un loyer médian de référence, mesuré par l'observatoire des loyers et fixé par le préfet. Les loyers seront plafonnés à 20% maximum au-dessus du loyer médian. Cette disposition devrait s'appliquer à l'automne 2014 à Paris et, en 2015, dans 27 autres zones tendues.

La date de règlement de votre loyer est prévue par votre contrat. Le propriétaire ne peut pas vous imposer de paiement par prélèvement automatique.

L'aide personnalisée au logement (APL) distribuée par la Caisse d'Allocations Familiales peut vous aider à régler votre loyer ; attention : son obtention inclut un délai de carence d'un mois et n'est pas rétroactive.

Les charges prévues au bail sont des provisions, c'est-à-dire une estimation de votre consommation. En fin d'année, le bailleur doit vous faire parvenir un état récapitulatif des charges réelles avec une régularisation. A ce moment et, pour 6 mois, les justificatifs doivent être tenus à votre disposition. Le montant de vos provisions sera réévalué.

Certaines taxes vous seront réclamées chaque année :

- ✓ La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) : elle figure sur l'avis de taxes foncières de votre bailleur.
- ✓ La taxe d'habitation : elle vous sera directement réclamée par les Finances Publiques, dès lors que vous avez occupé le logement au 1^{er} janvier de l'année.



L'assurance habitation

Votre logement doit obligatoirement être assuré. Pensez à souscrire une assurance habitation effective au moment de votre entrée dans les lieux. Une attestation pourra vous être demandée.

Le logement décent et les travaux

Le Décret n° 2002-120 du 30/01/2002 fixe les caractéristiques du logement décent, qui ne doit pas présenter de risques en termes de sécurité ou de santé et doit disposer de certains éléments de confort. Si votre logement ne respecte pas ces dispositions, vous pouvez exiger de votre bailleur qu'il réalise les travaux nécessaires.



L'entretien courant du logement et les menues réparations sont à la charge du locataire ; les réparations importantes à la charge du bailleur. Le Décret n° 87-713 du 26 Août 1987 fixe la liste des charges récupérables dont le propriétaire pourra vous demander la prise en charge.

Si des travaux urgents doivent être réalisés et qu'ils entravent l'usage d'une partie du logement durant une certaine durée (21 ou 40 jours selon le cas), vous pouvez demander une diminution de votre loyer. Si les travaux rendent le logement inhabitable, vous pouvez mettre un terme au bail sans frais ni préavis.

La colocation

La colocation est régie par les mêmes lois applicables aux locations nues et meublées. Une particularité : les contrats en colocation présentent souvent une clause de solidarité liant les colocataires entre eux.

La loi ALUR prévoit notamment l'assouplissement de cette clause, la création d'un contrat-type et la simplification des règles concernant les charges et l'assurance du logement.

Le préavis de départ

Si vous souhaitez quitter votre location, vous devez adresser votre préavis de départ par courrier recommandé avec accusé de réception au bailleur ou à l'agence immobilière.

Le préavis est de trois mois mais peut être réduit à un mois dans certaines conditions (perte / obtention d'un emploi, bénéficiaire du RSA,...) ; pour les contrats de location postérieurs au 27/03/2014, le préavis réduit concerne également les bénéficiaires de l'AAH - Allocation aux Adultes Handicapés - les départs pour raisons de santé ou suite à l'attribution d'un logement social.

Le diagramme illustre la réduction du préavis de départ. Une feuille de calendrier est divisée en quatre colonnes : MARS, AVRIL, MAI et JUIN. Une note manuscrite 'Info du préavis de départ' avec un cercle autour de '1.3' dans la colonne MARS a une flèche qui pointe vers la colonne JUIN. Dans la colonne JUIN, le mot 'DÉPART!' est écrit en rouge, accompagné d'un cercle autour de '1.1', indiquant que le préavis est réduit à un mois.

Durant la durée du préavis, le loyer et les charges restent dus à moins que le logement ne soit reloué de façon anticipée.

Les meublés

La loi ALUR a intégré les logements meublés dans la loi du 06/07/1989 régissant les locations nues. Certaines dispositions sont désormais communes, d'autres propres aux meublés.

S'appliquent notamment aux meublés les dispositions relatives aux obligations du bailleur et du locataire. Les baux en vigueur depuis le 27/03/2014 voient le dépôt de garantie limité à deux mois de loyer en principal et le préavis de départ du locataire réduit à un mois.

Un contrat-type spécifique sera établi par décret ultérieurement. Les meublés seront concernés d'une manière particulière par l'encadrement des loyers et la garantie universelle des loyers.

***EN CAS DE LITIGE
CONTACTEZ LA CNL***

02.99.22.20.50 (du Lundi au Vendredi de 9h à 13h)

Confédération nationale
du logement et de la consommation
3, allée de Malmoë 35200 Rennes

Fax : 02.99.22.20.54
transfertcni35@orange.fr
www.cni35.fr

