Le logement décent

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 : surface minimum, éléments d'équipement indispensables … Si nécessaire, **vous pouvez exiger de votre bailleur qu'il effectue des travaux**.

Un logement est **insalubre s'il présente un danger pour la santé** des occupants en raison de son état ou de ses conditions d'occupation. La lutte contre l'habitat insalubre relève de la compétence des services d'hygiène et de santé de la commune (Mairie) et de l'agence régionale de santé (ARS).

Votre logement **menace de péril si la solidité du bâtiment présente des désordres** présentant des risques pour la sécurité des habitants. Il relève de la police et du Maire.

L'entretien du logement et les travaux

L'entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire ; les grosses réparations à la charge du bailleur.

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des charges dites « récupérables », c'est-à-dire dont le propriétaire peut vous demander la prise en charge. Par extension, les charges qui n'y apparaissent pas ne sont pas à votre charge.

Si des travaux urgents doivent être réalisés dans votre logement par votre propriétaire, et qu'ils durent plus de 40 jours, vous pouvez demander une indemnisation financière. S'ils rendent le logement inhabitable, vous pouvez résilier le bail sans préavis et sans frais.

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 être demandée.

Le loyer, les charges et les taxes

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

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 une régularisation et réévaluer le montant de vos provisions ; à ce moment et pour 1 mois les justificatifs doivent être tenus à votre disposition.

Certaines taxes vous seront réclamées en parallèle 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 1er janvier de l'année.

Les troubles de voisinage

La vie en collectivité implique certaines règles :

- Les ordures doivent être triées et mises dans les collecteurs.
- Les parties communes ne doivent pas être encombrées et doivent être tenues propres.
- Le tapage – qu'il soit diurne ou nocturne – n'est pas autorisé et peut être sanctionné de 450 euros d'amende et par la confiscation de l'objet à l'origine du bruit. **Il n'est donc pas possible de faire du bruit jusqu'à 22h.**

En cas de litige :

la CNL 35 vous conseille, vous aide à vous défendre.

Contactez-nous :
3, allée de Malmoë 35200 Rennes
Tél. : 02.99.22.20.50 – Fax : 02.99.22.20.54
Email : transfertcnl35@orange.fr
Du lundi au jeudi : 9h - 12h30 et 14h - 17h30

Logement Consommation

Nous agissons !

la CNL 35

Confédération nationale du logement, de la consommation et de l'environnement

Les marchands de listes

Le marchand doit vous faire signer un contrat et ne peut exiger de paiement avant la remise des adresses. Si le contrat comporte un engagement sur la durée avec une remise périodique de listes, aucun paiement ne pourra être demandé avant la fin de l'abonnement.

On peut considérer que **le marchand a rempli son obligation à partir du moment où il vous a fourni au moins une liste** comportant plusieurs adresses disponibles et correspondants à vos critères (secteur géographique, caractéristiques du logement, montant du loyer). Soyez donc précis quand à leur choix. Si le marchand ne propose aucune offre correspondante, il devra vous donner une nouvelle liste ou vous rembourser.

Les frais de réservation et d'agence

Lors de votre recherche de logement, différents frais peuvent vous être demandés.

Sachez que **les frais de réservation sont illicites** : ne les réglez pas ou demandez-en le remboursement.

Les frais de gestion ou d'agence sont licites lorsque la location du logement se fait par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un cabinet de notaire. Ils sont à régler au moment de la signature du bail.

Le dépôt de garantie

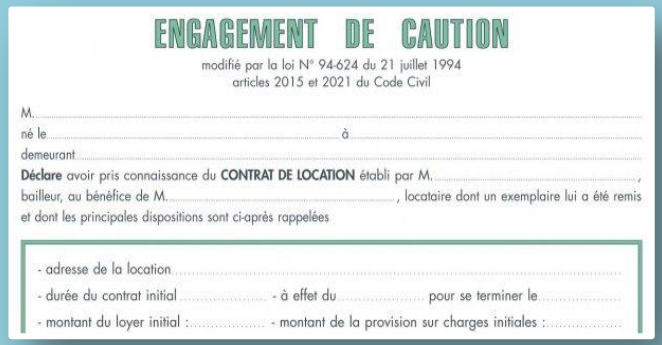
Il ne peut excéder **1 mois de loyer hors charges** pour un logement vide et n'est pas limité pour un meublé. Il peut être financé par le LocaPass.
Attention : il ne peut être exigé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois.

Le dépôt de garantie est à régler au moment de la signature du contrat de location, il doit donner lieu à la remise d'un reçu.
Son montant ne peut être révisé durant l'exécution du contrat, renouvelé ou non.

Il doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la date de remise des clés, déduction faites des sommes restant dues sous réserve qu'elles soient justifiées.

Le cautionnement

La caution est la personne ou l'organisme qui se porte garant du locataire en cas d'inexécution de ses obligations.
Le cautionnaire signe un « engagement de caution » précisant la teneur de son engagement (sommes, durée) et reçois un exemplaire du bail.



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

Le préavis de départ

Lorsque vous envisagez de quitter votre logement, n'oubliez pas d'envoyer votre préavis de départ **en courrier recommandé avec accusé de réception** à votre bailleur ou votre agence de location.

Le préavis est de trois mois, mais peut être réduit à un mois (premier emploi, perte d'emploi, mutation, RSA...). La durée du préavis peut être différente pour un logement meublé : référez-vous à votre bail.
Le loyer et les charges restent dus durant la durée du préavis, sauf si votre logement est reloué avant.

L'état des lieux

L'état des lieux est réalisé au moment de la remise des clés. Vous pouvez vous faire assister. Si la présence d'un huissier a été requise par le bailleur, ses frais d'acte ne peuvent pas vous être facturés sauf si vous n'êtes pas présent.

Soyez **le plus précis possible** dans vos commentaires et prenez éventuellement des photos. N'oubliez pas de relever les compteurs. **Relisez bien avant de signer**. **Une copie doit vous être remise** au moment de la signature.

Si vous constatez d'autres anomalies dans le logement après l'état des lieux, ne tardez pas à en faire part au bailleur ou à l'agence par courrier recommandé.