



# hello-immo.fr

100% réservé aux particuliers

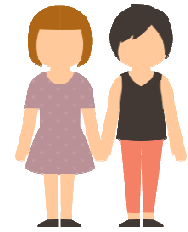


*simplifié*

## Guide <sup>✓</sup> du locataire



# Louer en vide, en meublé, ou en colocation ?



Faire le point sur l'essentiel avant de commencer sa recherche

## ▪ BIEN VIDE

**Durée du bail :** 3 ans

**Préavis locataire :** 3 mois ou 1 mois dans les zones dites tendues \*

**Préavis propriétaire :** 6 mois avant l'échéance du bail

**Loyer :** Le loyer est à payer tous les mois, généralement en début de mois. Se référer à son bail. Vérifiez votre budget de location avant de vous engager (loyer+charges)

**Charges locatives :** Coût d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble :

- + Dépenses d'entretien
- + Les menues réparations
- + La taxe d'enlèvement des ordures
- + Charges d'énergies si elles sont collectives

**Entretien du logement :** En tant que locataire vous avez des obligations d'entretien du bien. (Voir les réparations locatives : paragraphe d'état des lieux sortant)

Pour éviter des frais coûteux, j'entretiens régulièrement mon logement et mes canalisations. J'aère le logement.

## ▪ BIEN MEUBLE

**Durée du bail :** 1 an (9 mois pour les étudiants)

**Préavis locataire :** 1 mois

**Préavis propriétaire :** 3 mois

**Loyer :** Le loyer est à payer tous les mois, généralement en début de mois. Se référer à son bail.

**Charges locatives :** Non réglementée  
Le contrat fixe les charges que doit supporter le locataire

\* (Tous les contrats de location de logements situés en zone tendue sont concernés par ce délai quel que soit leur date de signature) Loi Macron 06 Août 2015)

# Trouver sa location



## ▪ **FAITES LE POINT SUR VOS EXIGENCES EN TERME DE LOGEMENT**

De combien de chambres avez-vous besoin ?  
Privilégiez-vous la proximité du lieu de travail ?  
Le quartier ?

## ▪ **CALCULER VOTRE BUDGET**

**Un budget de location est constitué par :**

- + Le loyer
- + Les charges locatives attenantes
- + L'assurance habitation qui est obligatoire
- + La révision éventuelle du loyer et des charges (elle doit être prévue dans le bail de location)
- + La taxe d'habitation qui est calculée en fonction de votre situation personnelle
- + Les factures de consommation de gaz, d'électricité et d'eau

## ▪ **EFFECTUER VOTRE RECHERCHE IMMOBILIERE DE FACON METHODIQUE**

Nous vous conseillons d'être réactif et organisé pendant votre période de recherche immobilière.

Hello-immo.fr met à votre disposition un agenda de visites en ligne. Vous recevez un rappel de vos visites 24 heures à l'avance.

Pour ne rien oublier, vous pouvez ajouter aux visites prises sur Hello-immo.fr toutes vos autres visites immobilières.

# Trouver sa location



## ▪ **PREPARER VOTRE DOSSIER DE LOCATION A L'AVANCE**

- + Une copie de votre pièce d'identité
- + Vos 3 derniers bulletins de salaire. Le montant du salaire net exigé est couramment de 3 fois le prix du loyer.
- + Votre contrat de travail
- + Copie des 3 dernières quittances de loyer ou attestation d'emploi(qualité du contrat, salaire, date d'embauche ...)
- + La caution d'une tierce personne respectant la règle du salaire net exigé de 3 fois le prix du loyer
- + Votre avis d'imposition, notamment pour les gérants de société et les professions libérales
- + Un RIB
- + Vos dernières quittances du logement précédent

## ▪ **LA CAUTION**

**La caution solidaire** : le propriétaire peut demander, quel que soit votre revenu, à ce qu'une tierce personne se porte caution solidaire. Si vous ne payez pas le loyer, la tierce personne devra payer la totalité de votre dette.

## ▪ **LE DEPOT DE GARANTIE**

Il équivaut à un mois de loyer pour les locations vides.

Il est libre pour les locations meublées.

Il sert à recouvrir les éventuelles dégradations et défauts de paiement du locataire.

# L'entrée dans le logement



## ▪ *LE CONTRAT DE BAIL*

Le bail ou « contrat de location » doit être écrit, paraphé et signé par le locataire et le propriétaire.

Il est donc très important de le lire en détail car vous vous engagez à le respecter.

Le bail doit préciser :

- + Le nom et l'adresse des parties
- + La date de prise d'effet et la durée du bail
- + La désignation des locaux et des équipements
- + Le montant du loyer et des charges locatives, ses modalités de paiement et de révisions éventuelles
- + Le montant du dépôt de garantie
- + La révision du loyer
- + La clause résolutoire qui permet au propriétaire d'interrompre le bail si vous ne payez pas le loyer, le dépôt de garantie ou si vous ne prenez pas d'assurance habitation
- + La caution par un tiers doit être précisée

Sont obligatoires en annexe du contrat : l'état des lieux, l'extrait du règlement de copropriété, les diagnostics techniques.

## ▪ *L'ASSURANCE HABITATION*

L'assurance multirisque habitation est une obligation. Vous devez la présenter au propriétaire le jour de votre entrée dans les lieux. Elle vous couvre pour les incendies, dégâts des eaux, catastrophes naturelles...

Afin de souscrire cette assurance, il vous faut les informations suivantes :

- + Adresse du nouveau logement
- + Nombre de pièces
- + Nombre de m<sup>2</sup> du logement
- + Etage

En cas de sinistre, prévenez tout de suite votre assurance ainsi que votre propriétaire.

## ▪ *L'OUVERTURE DES COMPTEURS*

Dès que le contrat de location est signé, prenez contact avec les fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité afin de bénéficier de leurs services et de recevoir les factures à votre nom. Lorsque vous les appelez, gardez votre relevé de compteur sous les yeux.

# L'état des lieux



## ▪ **ETAT DES LIEUX ENTRANT**

Prenez votre temps car cet état des lieux évitera tout litige par la suite.

Vous pouvez proposer au propriétaire de photographier les pièces du logement (sol, murs et plafonds). Cela permettra un comparatif visuel pour l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux doit être effectué en présence des deux parties.

- + Il devra être effectué méthodiquement pièce après pièce en observant les sols, les murs et les plafonds.
- + Tester tous les équipements (lumière, chauffe-eau, chasse d'eau, chauffage, robinets, eau chaude, plaque de cuisson, prise et appareils électriques) est essentiel.
- + Ne pas oublier le relevé de compteur d'eau.
- + Vérifier l'état des rideaux.
- + Tester les serrures, volets et fenêtres et noter les éventuels défauts.
- + Répertorier tous les meubles et divers équipements
- + Faire préciser les éclats, rayures...
- + Indiquer l'emplacement exact de ces défauts.

Si un défaut a été omis dans l'état des lieux, vous avez 10 jours après la signature de l'état des lieux pour en informer le propriétaire (*loi ALur 27 Mai 2014*).

Concernant les éléments de chauffage, vous avez un mois après le début de la période de chauffe.

En l'absence d'un état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu un logement en bon état.

# Etat des lieux sortant



## ▪ **ETAT DES LIEUX SORTANT**

Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée dans le bien, alors le délai de restitution de la caution est réduit à un mois (loi Alur, août 2015).

Vous pouvez effectuer quelques semaines avant la sortie de votre appartement un pré-état des lieux avec votre propriétaire s'il le souhaite.

L'objectif est, après discussion avec le propriétaire, d'effectuer les réparations qui vous incombent. Cela vous permettra d'anticiper les mauvaises surprises de l'état des lieux de sortie et de vous dégager du temps pour effectuer ces réparations.

Attention, si vous effectuez vous-même les travaux, faites-les selon les règles de l'art.

A défaut, le propriétaire pourrait vous faire prendre en charge les travaux.

En tant que locataire, vous êtes tenu d'user paisiblement du logement et d'entretenir les lieux :

- + Reboucher tous les trous que vous avez effectués
- + Procéder au nettoyage et lessivage du logement
- + Effectuer les réparations locatives qui vous incombent (*décret du 26 août 1987*)

Les travaux incombant au locataire :

- + Entretien *des Jardins privés*
- + Enlèvement de la mousse des auvents et de la terrasse
- + Dégorgement des conduits d'eau
- + Remplacement des vitres cassées, réfection des mastics
- + Graissage des stores
- + Graissage des serrures, changement des poignées de porte
- + L'entretien courant des sols, murs et plafonds
- + Le remplacement de quelques lames de parquet ou de moquette en cas de taches ou de trous
- + Raccord de peinture ou de tapisserie en cas de trous
- + Le rebouchage des trous éventuels
- + Le nettoyage et l'entretien courant de la robinetterie, nettoyage du dépôt de calcaire, remplacement du tuyau de douche, changement d'un joint
- + Ramonage des conduits d'évacuation, des fumées et des gazs, des conduits de ventilation
- + L'entretien des installations de courant et de chauffage, le remplacement d'un interrupteur

# Résilier votre contrat de bail



## Attention :

Les litiges surviennent de la difficulté à faire la part des choses entre dégradation normale ou anormale des lieux. En effet, le propriétaire doit prendre en charge les travaux de réparation liés à la vétusté (usure du temps) du bien, et vous les travaux de vos propres dégradations.

Soyez donc vigilant.

Pour information, voici les réparations à la charge du propriétaire, que ce soit pendant ou à la fin du bail:

- + Peinture et tapisserie des murs, remplacement des sols lié à la vétusté (détérioration due à l'effet du temps)
- + Remise aux normes des installations sanitaires et électriques
- + Remise en état de la toiture
- + Changement de la chaudière, du chauffe-eau, du ballon d'eau chaude, de la chasse d'eau, de la porte du jardin ou du garage

Que faire en cas de désaccord ?

En cas de litige, le locataire doit prouver que la réparation ne lui incombe pas.

En cas de litige portant sur la restitution du dépôt de garantie, le locataire ou le propriétaire peut saisir par lettre recommandée avec accusé de réception la commission départementale de conciliation.

Vous trouverez les coordonnées de la commission à la préfecture de votre département.

Cette commission essaiera de trouver une solution à l'amiable entre locataire et propriétaire.

Si cette conciliation n'aboutit pas, il faudra vous tourner vers le tribunal compétent.

Vous pouvez faire appel à un expert immobilier indépendant qui donnera un avis d'expertise. Wizimmo a sélectionné des experts indépendants dans votre région.

3 mois avec envoi d'une lettre au propriétaire avec accusé de réception

1 mois dans les zones dites tendues\* (Tous les contrats de location de logements situés en zone tendue sont concernés, par ce délai, quel que soit leur date de signature) \* Loi Macron 06 Août 2015

**Lettre formulée au bailleur**





**Prêt à démarrer le processus de vente immobilière par vous-même ?  
L'équipe Hello-immo.fr vous encourage dans vos démarches !**