



Guide DU LOGEMENT MGEN

Les conseils,
les démarches
et les aides
pour louer
votre logement


MGEN

MUTUELLE SANTÉ • PRÉVOYANCE
AUTONOMIE • RETRAITE

Comment trouver un logement et calculer son budget location ? De quelles aides bénéficier ?

Ce guide, réalisé par la MGEN, est destiné à vous accompagner dans votre recherche de logement et à vous informer des principales démarches à réaliser. Pratique sans être exhaustif, il a pour ambition de vous aider à vous poser les bonnes questions au bon moment.

Sommaire

Trouver un appartement.....	04
Estimer votre budget location	08
Financer votre projet	11
Connaître vos obligations et vos démarches.....	13
Annexes.....	22
Exemple de bail	
Exemple d'état des lieux	

Trouver un appartement

Vous cherchez un logement ? Plusieurs types ou formules de location sont à votre disposition : logement privé (meublé ou non) ou social (HLM), en colocation ou en sous-location. Découvrez les principales caractéristiques de ces différentes formules.

1. LES LOGEMENTS PRIVÉS

La location de logements privés à usage de résidence principale, est encadrée par la loi du 6 juillet 1989, destinée à améliorer les rapports entre bailleurs et locataires.

Elle fixe les règles applicables en matière de bail, de contrat de location, de loyer, de charges...

Les locations meublées, les logements de fonction et les locations saisonnières en sont donc exclus.

2. LA LOCATION HLM

Les logements en HLM répondent à des conditions spécifiques.

Pour tout savoir sur les conditions d'attribution et les plafonds de ressources :

www.offices-hlm.org

3. LA COLOCATION

La colocation est un phénomène majoritairement répandu dans les grandes villes où les loyers sont de plus en plus élevés.

De nombreux étudiants sont tentés par la colocation. Il est vrai que partager un loyer est plus avantageux financièrement et permet de disposer d'un appartement spacieux plutôt que d'un studio pour le même prix.

En cas de colocation, chacun des colocataires peut bénéficier d'une aide au logement.

Pour être colocataire, chaque occupant doit signer le bail. Tous les colocataires de l'appartement sont solidaires les uns par rapport aux autres pour le paiement du loyer, comme en cas de litige.

Les offres de colocation sont souvent proposées dans le cadre d'une sous-location.

4. LA SOUS-LOCATION

Vous recherchez un appartement pour quelques mois ? La sous-location semble être une solution idéale par sa souplesse.

Locataires, vous partez pour quelques mois à l'étranger... ou en vacances, ou pour toute autre raison, vous pouvez avoir la tentation de sous-louer votre appartement.

Attention, cette pratique répandue, qui concerne la grande majorité des offres de colocation, n'est pas sans risque ! En principe, elle est interdite mais peut être autorisée avec l'accord express et écrit du bailleur. Dans ce cas, les conditions de la sous-location sont librement négociées entre le locataire et le sous-locataire. Le montant du loyer est fixé avec l'accord du bailleur et ne doit pas excéder celui du loyer principal. La sous-location non expressément autorisée est une cause de résiliation de bail.

Les risques et inconvénients

Pour le sous-locataire	Pour le locataire principal
<ul style="list-style-type: none">• L'impossibilité de demander l'allocation logement, sans compter les risques des contrats non écrits et des règlements de la main à la main...• Les sous-locataires n'ont de lien qu'avec le ou les locataires en titre -appelé(s) locataire(s) principal(aux)- et ne connaissent pas le propriétaire, ni ne sont connus de lui. Lorsque le bail principal prend fin, le sous-locataire n'a aucun droit vis-à-vis du bailleur à se maintenir dans les lieux.	<ul style="list-style-type: none">• Sans autorisation expresse de sous-louer, le locataire principal ne bénéficie pas des droits normaux du bailleur, à commencer par celui de percevoir les loyers. Il est en fait privé de tout fondement contractuel pour poursuivre en recouvrement ou en expulsion, et se trouve soumis au bon vouloir du sous-locataire, y compris s'il veut donner lui-même congé.• S'y ajoutent les risques d'assurance en cas de vol, d'incendie ou de dégât des eaux.

5. LA LOCATION DITE « DE MEUBLE »

Il s'agit de tout logement permettant aux locataires de vivre convenablement, sans apport extérieur de meubles et objets nécessaires à la vie courante. Les meubles doivent être en quantité suffisante.

Les locations meublées ne sont pas soumises à la loi du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation.

6. LA LOCATION « 1948 »

La loi du 01/09/1948 garantit aux locataires des loyers très bas et un maintien dans les lieux. Le nombre de logements soumis à cette loi ne cesse de diminuer (seulement 300 000 logements bénéficient encore de ce statut en France actuellement).

Pour chercher un logement, plusieurs pistes possibles :

• Les professionnels :

Agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires par exemple..., moyennant une commission de 10 à 15% du loyer annuel -hors charges- répartie entre le locataire et le bailleur, à laquelle s'ajoutent les frais d'agence de l'ordre d'un mois de loyer.

• Les « petites annonces » ou Internet :

Avant de vous déplacer, n'hésitez pas à vérifier par téléphone les éléments d'information figurant dans l'annonce.

Quelques sites :

www.pap.fr

www.seloger.com

www.immostreet.fr

www.appartager.com

Quelques conseils pour préparer une visite...

Avant de visiter un appartement, assurez-vous d'avoir une liste des éléments clefs que vous tenez à vérifier, ainsi qu'une liste de questions à propos de l'appartement et de la façon dont l'immeuble est géré.

Si vous le pouvez, allez faire un tour dans le quartier avant de visiter l'appartement pour avoir une première impression sur le voisinage et l'immeuble.

Visitez en plein jour et à une heure d'activité normale.

Ouvrez les fenêtres, vous pourrez ainsi vérifier le niveau sonore.

N'hésitez pas à poser toutes les questions qui vous semblent utiles.

Au-delà du loyer, voici une liste de quelques pistes de questionnement possibles :

L'appartement

- nombre de m², nombre de pièces
- étage/ascenseur/cave/parking
- agencement
- rangement
- luminosité/exposition
- balcon(s), terrasse(s), cour, jardin

Les charges

- charges locatives (montant moyen par mois, incluses dans les charges...)
- taxes d'habitation
- autres taxes

L'état

- plafonds, murs, huisseries
- isolation thermique et phonique
- robinetteries, tuyauteries, sanitaires
- électricité
- chauffage (électrique, central...)
- équipements électroménagers
- prises (téléphone, TV...)

Le quartier

- cadre de vie
- nuisances sonores (bars, restaurants à proximité, circulation...)
- ambiance
- transports en commun
- école(s), crèche(s)...
- commerces
- loisirs

Avant de quitter les lieux, soyez sûr(e)(s) d'avoir compris comment poser sa candidature et quelle est la date possible d'emménagement dans l'appartement.

Faites la liste des points positifs et des points négatifs pour vous décider.

Si vous n'êtes pas intéressé(e)(s) par l'appartement, prévenez le propriétaire.

Estimer votre budget location

Au-delà du loyer, il faut aussi intégrer dans votre budget, le dépôt de garantie appelé communément « caution », les charges et autres taxes.

1. LE LOYER

Le loyer initial est **fixé librement** par le propriétaire et le locataire (sauf dans le cas d'un logement HLM). Les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 n'ont un loyer fixé librement entre les parties que pour les logements neufs, les logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise en conformité, les logements conformes aux normes (définies par décret) faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur. A défaut, le loyer est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les logements comparables s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

La révision annuelle du loyer ne peut être effectuée que **si le bail la prévoit**. Elle est calculée en fonction de l'indice de référence des loyers.

A l'expiration du bail, le propriétaire peut revoir à la hausse le montant du loyer initial, s'il estime qu'il est manifestement sous-évalué (prix du voisinage, prestations de l'immeuble et du bien loué...). Dans ce cas, il doit adresser au locataire 6 mois au moins avant le terme, une offre de renouvellement avec le nouveau loyer.

Dans la région parisienne, cette hausse de loyer est encadrée par voie de décret pris pour une année et ne doit pas dépasser la moitié de l'écart constaté avec les loyers pratiqués dans le voisinage.

• Quittance de loyer

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

• Loyers impayés

Il existe plusieurs recours pour le propriétaire en cas de loyers impayés. L'expulsion est la solution extrême, mais les aléas que présente cette procédure peuvent l'inciter à rechercher d'autres voies pour régler les difficultés rencontrées avec son locataire. En cas d'échec des tentatives de médiation, le propriétaire peut, avec l'autorisation du juge, faire procéder à la saisie des biens (saisie sur les meubles, saisie sur les salaires) de son locataire pour se faire payer au prorata de sa créance.

Si votre logement est inadapté à votre situation et votre loyer trop élevé, contactez l'ADIL, la préfecture ou les services sociaux (mairie, centre médico-social, commission d'action sociale d'urgence...) qui vous orienteront vers le dispositif le mieux adapté.

2. LE DEPOT DE GARANTIE OU CAUTION

Le plus souvent, le bailleur exige un dépôt de garantie pour couvrir les risques de non paiement du loyer et des charges. Son montant **ne peut être supérieur à 1 mois de loyer principal** (sans les charges) et le bailleur est en droit de l'encaisser. Le dépôt de garantie ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors de son renouvellement. Il doit être restitué au locataire, dans un délai maximum de 2 mois à compter de la restitution des clefs, sous déduction des sommes qui resteraient à devoir au bailleur.

3. LA CAUTION D'UN TIERS

Les informations qui suivent concernent les cautions données à compter du 31/07/1998 pour les locations de logements soumises à la loi du 6/07/1989.

Le propriétaire peut également vous demander la caution d'un tiers (un parent généralement) qui se substituera à vous en cas de difficulté, sauf si le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives et dans des hypothèses très restreintes, si le bailleur est une personne morale autre qu'une SCI « familiale ». **C'est un engagement important pour celui qui se porte caution**, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de caution est strictement réglementée.

Dans la pratique, l'acte de caution est le plus souvent signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution (acte dit sous seing privé).

Il peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique. Dans tous les cas, il convient de demander et de conserver un exemplaire de l'acte de caution, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou une copie notariée, s'il s'agit d'un acte authentique.

• Si la personne se porte caution pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial ou en cours, sous réserve qu'elle soit précisée clairement), elle ne pourra pas retirer sa caution avant le terme prévu.

• Si la personne se porte caution pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), elle pourra retirer sa caution à tout moment. Toutefois, la caution ne prendra fin qu'à l'expiration du bail en cours, qu'il s'agisse du bail initial, renouvelé ou reconduit, au cours duquel le bailleur aura reçu la notification de résiliation. La personne se portant caution sera donc tenue pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail. Pour des raisons de preuves, la résiliation de la caution doit impérativement être modifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

DECOUVREZ les Solutions Location MGEN en page 11.

4. LES CHARGES

D'une façon générale, les charges (à l'exception de la consommation de gaz, d'électricité et éventuellement d'eau) et les taxes (à l'exception de la taxe d'habitation) sont payées par le propriétaire qui peut les refacturer, pour partie, au locataire (on parle de charges « récupérables »).

Le bailleur peut demander au locataire :

- Soit le versement de provisions pour charges tous les mois ou tous les trimestres.
- Soit le paiement des charges une fois par an.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles. Cette régularisation se fait sur la base de justificatifs fournis par le loueur.

• Sont considérées comme locatives :

- Les charges correspondant à des consommations (eau, combustibles, électricité, etc.) ou à l'entretien courant et aux « menues réparations » des bâtiments et des équipements, ainsi que celles correspondant à des services rendus, liés à l'usage des différents éléments du bien loué.
- Le locataire doit répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

• Sont considérées du ressort du bailleur :

- Les dépenses d'entretien lourd (ravalement, réfection de peintures ou revêtements, remplacement de matériels, etc.), les réparations de dégâts accidentels.

En savoir plus sur les charges

www.anil.org

5. LES TAXES

Tout occupant d'un logement, qu'il soit propriétaire, ou locataire est soumis au paiement d'impôts locaux.

• La taxe d'habitation

Propriétaire, locataire à titre onéreux ou gracieux ou usufruitier.

C'est l'occupant au 1^{er} janvier de l'année d'imposition qui est redevable de cette taxe et quel que soit son statut.

S'y ajoutent la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** et la **taxe de balayage**.

Simulez votre budget sur

www.lemoneymag.fr

Financer votre projet

Besoin d'aide pour boucler votre budget ? Quelques pistes pour trouver des solutions de financement.

1. LE PRÊT INSTALLATION MGEN-CASDEN*

Créé en partenariat avec la CASDEN Banque Populaire, le Prêt Installation MGEN-CASDEN vous aide dans tous vos projets d'installation (dépôt de garantie, frais d'agence, financement de travaux ou même achat d'électroménagers...).

- Vous pouvez emprunter de 1 000 € à 3 000 € au taux de 0% et sans frais de dossier.
- Votre assurance de prêt est prise en charge totalement par la MGEN.
- Vos remboursements sont adaptés à votre situation :
 - un minimum de 28 € par mois,
 - des mensualités que vous pouvez échelonner de 12 à 36 mois.

Pour demander à bénéficier du Prêt Installation MGEN-CASDEN, il vous suffit :

- D'être membre participant MGEN.
- D'être ou de devenir Sociétaire CASDEN (souscription de 2 Parts Sociales d'adhésion pour les nouveaux Sociétaires = 17 €).
- D'avoir moins de 36 ans.



*sous réserve d'acceptation par la Casden Banque Populaire, organisme prêteur.

2. L'AIDE A L'INSTALLATION DES PERSONNELS DE L'ETAT

Elle est destinée à accompagner l'accès au logement locatif des fonctionnaires civils stagiaires ou titulaires et des ouvriers d'Etat. Il s'agit d'une aide non remboursable, destinée à contribuer à la prise en charge des dépenses engagées au titre du 1^{er} mois de loyer, y compris la provision pour charges, ainsi que les frais d'agence et de rédaction du bail. Elle est gérée par MFP Services. Les montants varient en fonction de la région d'affectation (jusqu'à 700 € en Ile de France).

Pour télécharger les formulaires

www.mfpservices.fr

3. LES AIDES DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

Vous pouvez, sous conditions de ressources, bénéficier d'une aide au logement (Aide personnalisée au logement, aide au logement familial ou social) qui allègera la charge de votre loyer. Elle est versée dans certains cas, directement à votre propriétaire et vient alors en déduction du montant de votre loyer. Renseignez-vous auprès de votre CAF, Caisse d'Allocations Familiales ou de votre CMSA, Caisse de Mutualité Sociale Agricole.

Pour connaître le détail de ces aides :

www.caf.fr

4. CCAS (CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE)

Le CCAS peut se révéler être une aide utile dans la recherche d'un logement social (auprès de votre mairie).

Remarque : Dans certains cas (par exemple les cautions saisonnières), le bailleur a souscrit une assurance couvrant les risques. Il est important de le vérifier au préalable, et à défaut, de souscrire cette assurance.

Connaitre vos obligations et VOS démarches

Vous avez maintenant trouvé un appartement. Quelques conseils pratiques sur les principales démarches à réaliser.

Avant d'entrer dans votre appartement

1. PRENDRE UNE ASSURANCE

La loi oblige le locataire à assurer ses responsabilités envers le propriétaire. La garantie des risques locatifs doit couvrir les dommages d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux.

Vous devez justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du propriétaire. Ce dernier a le droit d'introduire dans ses nouveaux contrats de location, ou lors du renouvellement des anciens, une clause de résiliation pour défaut d'assurance. Vous avez toute liberté dans le choix de tel assureur ou de telle société d'assurances.

L'assurance multirisque couvre en fait plusieurs types d'événements. Certaines garanties de base se retrouvent dans (à peu près) tous les contrats :

- l'incendie et l'explosion
- le dégât des eaux
- le vol
- le bris de glaces
- les catastrophes naturelles

S'y ajoutent souvent des garanties annexes (remboursements de frais spécifiques comme le relogement, la protection juridique...). Enfin, les contrats incluent généralement une garantie responsabilité civile qui couvre les dommages causés à autrui par l'assuré et les membres de sa famille.

Mais, comme pour tout contrat, afin d'éviter les mauvaises surprises, il est vivement recommandé de lire attentivement son contenu.

Par exemple : votre contrat prend-il en charge les frais de recherche de fuites, les dégâts provoqués par le gel, le remplacement d'urgence d'une garde-robe détruite dans l'incendie ?

2. VOS DEMARCHES AVANT DE DEMENAGER

Les formalités liées à un déménagement sont nombreuses.

Pensez à signaler votre nouvelle adresse au service des impôts, aux organismes d'assurance maladie, à La Poste... Un nouveau service gratuit est à votre disposition sur Internet pour déclarer en une seule opération votre changement d'adresse à plusieurs organismes de son choix. Sont pour le moment concernés la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), les Assédics, l'Assurance Maladie (régime général), les impôts et la direction du service national du ministère de la Défense.

Pensez aussi :

- A signaler votre changement d'adresse à l'assureur de votre véhicule. Vous aurez également à modifier votre carte grise (au plus tard dans le mois qui suit votre déménagement) auprès de la préfecture de Police.
- A vous inscrire sur les listes électorales si vous changez de ville.
- Si vous avez des enfants, aux inscriptions dans les crèches, haltes-garderies, écoles...

Une fois dans l'appartement

1. L'ETAT DES LIEUX

A l'arrivée dans les lieux, comme au départ, un état des lieux est nécessaire. Il protège les deux parties. **Il doit être joint au contrat de location.**

C'est une **formalité obligatoire** qui constate l'état d'un logement lors de la remise des clés et lors de sa restitution (état des lieux de sortie).

Cette formalité est **établie à l'amiable entre un propriétaire d'appartement et un locataire** ou avec l'intervention d'un professionnel, agent immobilier, huissier, notaire... Il n'y a pas de modèle officiel d'état des lieux ou de formulaire-type « état des lieux ». C'est un simple document qui décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte. Vous trouverez un exemple en annexe de ce guide.

Il est indispensable d'apporter beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et l'état des lieux dressé au départ du locataire que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés ou que le locataire pourra prouver que ces dégradations ne sont pas de son fait.

L'état des lieux est contradictoire. Pour être valable, l'état des lieux doit être signé par le propriétaire ou son représentant et le locataire. Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut réclamer le concours d'un huissier pour l'établir. La rémunération de l'huissier est alors partagée par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

A défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état s'il a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux et donc tenu au paiement des diverses réparations lors de son départ. Dans le cas contraire, il devra prouver, éventuellement, qu'il n'est pas responsable de certaines dégradations.

• Les abonnements nécessaires

Pensez à :

- **EDF/GDF** : effectuer un relevé du compteur et faire établir un nouveau contrat.
- **Eau** : voir si le compteur est individuel ou collectif ; s'il est individuel, effectuer un relevé du compteur et faire établir un nouveau contrat.
- **Téléphone (et Internet)** : il est parfois possible de reprendre le N° de l'ancien locataire, cela évite les frais de mise en service.
- **Télévision** : voir s'il existe une antenne collective ; son coût sera alors inclus dans les charges. Une information sur les modalités de réception des services de télévision doit être annexée au bail.

2. LE BAIL, UN DOCUMENT OFFICIEL

Le bail est un document essentiel pour le propriétaire et le locataire. Son contenu varie en fonction des types de locations (les meublés par exemple qui ne s'inscrivent pas dans la loi du 6 juillet 1989).

Dans tous les cas, il est vivement recommandé d'établir un bail écrit.

Pour les logements privés soumis à la loi du 6 juillet 1989, la loi prévoit un contrat écrit qui doit contenir, a minima, des mentions obligatoires.

• Les mentions obligatoires

- Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. En cas de changement de propriétaire pendant le cours du bail, le nouveau bailleur doit notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi, qu'éventuellement, ceux de son mandataire. Le bail doit préciser sa date d'effet qui ne coïncide pas forcément avec le moment de la signature, car la signature du contrat est en général antérieure à la date d'effet du bail.

- La durée est de trois ans si le bailleur est une personne physique ou une Société Civile Immobilière familiale, ou de six ans, si le bailleur est une personne morale (société commerciale par exemple).

Un bail d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins 1 an, peut être conclu lorsqu'un événement précis (d'ordre professionnel ou familial), justifie que le bailleur reprenne son logement avant 3 ans (retour de l'étranger, perspective d'une mutation, études ou mariage d'un enfant...).

Le contrat doit alors obligatoirement mentionner les raisons et l'événement invoqués.

- La description des lieux ainsi que la destination de ceux-ci (habitation ou mixte habitation-professionnel). Le contrat doit également énoncer les équipements privatifs (les pièces, éléments de confort, agencement de cuisine, salle de bains) ainsi que les éléments ou accessoires communs qui sont fournis par l'immeuble, à savoir le chauffage, l'eau chaude, l'ascenseur, les services de conciergerie, l'antenne, etc.
- Le montant du loyer et ses modalités de paiement, ce qui interdit tout montant global forfaitaire stipulé, charges comprises. Cette interdiction s'explique par l'obligation de récupérer sur le locataire les charges selon les dispositions légales.

• Les mentions facultatives

Ces mentions facultatives sont au nombre de trois : l'indexation du loyer, le dépôt de garantie et la réalisation de certains travaux par le locataire.

- La révision annuelle du loyer

Pour que le loyer soit révisé annuellement, il faut que le bail prévoie les règles de révision du loyer.

- Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie n'est qu'une possibilité et non pas une obligation. Si le contrat ne prévoit pas cette clause, aucun dépôt de garantie n'est exigible. Il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal, mais aucun dépôt de garantie ne peut être exigé si le bailleur exige le paiement du loyer d'avance pour une période supérieure à deux mois.

- La clause de travaux

Le locataire pourra d'abord exécuter ou faire exécuter les travaux prévus par l'article 6a de la loi du 6 juillet 1989 qui incombent normalement au propriétaire, dans la mesure où le logement délivré est un logement décent. C'est par exemple la remise en peinture complète d'un logement dont les tapisseries et aménagements intérieurs sont vétustes. Dans une telle hypothèse, le locataire conviendra avec le bailleur de l'imputation du coût de ces travaux sur les loyers à venir. La clause de travaux peut également viser des travaux de transformation des locaux ou d'équipement que souhaite faire le locataire avec l'accord du propriétaire.

• Les annexes obligatoires

- L'état des lieux.
- Les références de loyers si le prix de la location est fixé par comparaison à ceux habituellement pratiqués dans le voisinage.
- Les extraits du règlement de copropriété relatifs à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que la quote-part dans les charges.
- Divers diagnostics techniques obligatoires.
- Le dossier de diagnostic technique.

• Les clauses prohibées

Ces clauses ne peuvent en aucun cas restreindre les droits des locataires. Elles concernent :

- la visite des lieux par le bailleur les jours fériés ou plus de 2 heures par jours ouvrables,
- le choix de l'assureur imposé par le bailleur,
- la suppression unilatérale des prestations par le propriétaire,
- le respect de la vie privée,
- la détention d'animaux domestiques,
- l'obligation pour le locataire de payer son loyer par prélèvement...

La loi autorise, cependant, le propriétaire à prévoir certaines clauses rigoureuses pour le locataire, ces clauses étant destinées à sanctionner le défaut de paiement du loyer par la résiliation du bail ou certaines infractions aux obligations du bail par des pénalités financières.

A la signature du bail, vous aurez en général à payer...

- Un mois de loyer d'avance.
- Le dépôt de garantie : il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. A la fin du bail, le propriétaire doit vous le restituer déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées que vous lui devez. En location non meublée, son montant est limité à un mois de loyer hors charges.
- Les honoraires de l'intermédiaire : aucune rémunération n'est due à un agent immobilier avant la signature du bail par le propriétaire et le locataire. Dans le cas d'un logement loué vide, les frais d'établissement du bail sont partagés par moitié entre le propriétaire et vous-même.
- Les frais d'état des lieux : dans le cas d'un logement loué vide, à défaut d'accord entre le locataire et le propriétaire (ou l'agent immobilier), l'état des lieux est établi par un huissier et les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire. Portez une attention particulière à son établissement pour éviter tout litige à la fin du bail.
- Votre assurance habitation : vous devez obligatoirement la souscrire auprès de l'assureur de votre choix.
- L'ouverture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ; la mise en service du téléphone le cas échéant.

3. DROITS ET OBLIGATIONS

• Pour les locataires

Loyers et charges

Le locataire a l'obligation de payer le loyer.

Il ne peut sous aucun prétexte s'y soustraire sous peine de se voir opposer la résiliation du bail.

En plus du loyer, le locataire doit payer :

- les charges locatives,
- les dépenses d'entretien courant et de menues réparations sur les éléments d'usage commun (ascenseur, escalier...),
- les impôts et taxes correspondant à des services dont le locataire profite directement.

L'assurance

Le locataire doit souscrire une assurance habitation, et en apporter le justificatif au bailleur qui le demande.

Le contrat peut également prévoir la mise en œuvre d'une clause résolutoire de plein droit. Elle ne prend effet qu'un mois après un commandement d'huissier resté infructueux.

L'usage personnel

Le locataire ne peut ni céder le bail ni sous-louer sans l'accord express et écrit du propriétaire, sous peine de résiliation. Le sous-locataire devra quitter les lieux à la fin du bail principal.

L'entretien

Le locataire doit procéder à l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat. Le locataire peut faire des travaux d'aménagement, sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer. En revanche, s'il veut effectuer des transformations (par exemple, abattre une cloison), il doit obtenir l'accord écrit du propriétaire. A défaut, celui-ci pourrait exiger la remise en état des lieux ou conserver le bénéfice des transformations sans indemniser le locataire. Il pourra éventuellement obtenir la résiliation judiciaire du bail.

Les devoirs

Le locataire doit user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée dans le contrat de location : habitation ou habitation et professionnelle. C'est-à-dire respecter les voisins et notamment leur tranquillité. Le bail doit être respecté ainsi que l'usage du logement tel qu'il y est défini. Par exemple, si le logement est destiné à l'usage exclusif d'habitation, aucune activité professionnelle ou commerciale ne peut y être exercée (sachant qu'est prohibée toute clause qui interdirait au locataire d'exercer une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle dans les lieux).

• Pour le propriétaire

Le bailleur est tenu de fournir un appartement en bon état. Il est également tenu de fournir un appartement, ne présentant aucun risque manifeste pour la santé et la sécurité du locataire (ex : installation électrique aux normes...).

Est considéré comme décent un appartement supérieur à 9 m² et dont la hauteur de plafond est supérieure à 2m20. Si le logement ne satisfait pas à ces caractéristiques, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine la nature des travaux à réaliser et leur délai d'exécution. Si le bailleur n'effectue pas cette mise en conformité, le juge pourra réduire le montant du loyer.

Le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Il est également tenu d'indiquer dans le contrat de location par une clause claire et lisible, la zone de bruit dans laquelle le bien est situé (Code de l'urbanisme : art. L.147.5 / Loi du 12.7.99 - JO du 13-7-99).

• Le recours du locataire

Si le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité et cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut d'accord entre les parties soit directement, soit devant la commission départementale de conciliation, c'est le juge qui détermine la nature des travaux et leur délai d'exécution. A défaut de réaliser les travaux dans le délai convenu, le juge peut réduire le montant du loyer.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige portant sur la notion de décence du logement, ils peuvent donner mandat à une organisation de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion, pour agir en justice en leur nom.

4. LA FIN DU BAIL

• Le congé :

A l'initiative du locataire

Le locataire peut donner congé à tout moment, même en cours de bail, par lettre recommandée avec AR ou par huissier. Il doit payer le loyer et les charges pendant tout le préavis, à moins qu'un autre locataire n'occupe le logement avant son terme, en accord avec le propriétaire. Le délai de préavis est en principe de 3 mois.

ATTENTION : le délai de 3 mois commence à courir à compter du jour de la réception effective par le propriétaire de la notification de congé. Par conséquent, si le bailleur n'est pas allé chercher le recommandé, le délai de 3 mois ne court pas et il est nécessaire de procéder, soit à une nouvelle notification, soit de recourir à un huissier. De plus, le locataire est tenu de s'acquitter du loyer pendant toute la durée du délai de préavis, sauf si le bailleur trouve un nouveau locataire.

Le délai de préavis peut toutefois être réduit à 1 mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ainsi que pour les locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que les bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active.

ATTENTION : il s'agit d'une liste limitative de sorte que l'on ne peut invoquer un délai de préavis réduit pour un autre motif. A défaut de congé, le bail se renouvelle tacitement pour 3 ans ou 6 ans (selon les cas) aux conditions du bail initial.

A l'initiative du propriétaire

Il ne peut donner congé au locataire qu'en fin de bail initial ou renouvelé, en le motivant.

Le délai de préavis est de 6 mois. Il doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier. Quand le congé est délivré par lettre recommandée, en cas d'absence du locataire ou s'il ne va pas retirer le recommandé dans les délais, il est considéré comme nul car délivré tardivement.

Pendant le préavis, le locataire n'est redevable des loyers et des charges, que pour la période où il a réellement occupé le logement (tout mois commencé n'est pas dû et doit donc être proratisé).

Les motifs que peut invoquer le bailleur sont strictement réglementés par la loi.

Il s'agit de :

- la vente du logement : le locataire bénéficie alors d'un droit de préemption sur le bien. Le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente. L'offre est valable pendant les 2 premiers mois de préavis.
- la reprise du logement pour l'habiter ou y loger son conjoint, son concubin depuis au moins un an, son partenaire pacsé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire, ou de son concubin notoire.
- un motif légitime et sérieux, comme par exemple, le non respect par le locataire de ses obligations (ex : défaut de paiement des loyers ou des charges, défaut d'assurance...).

A noter : une résiliation en cours de bail pour motif légitime et sérieux est possible devant les tribunaux (ex : le locataire qui gêne fortement le voisinage par un bruit excessif).

Lorsque le bailleur n'a pas donné congé (ou de proposition de renouvellement) dans les formes et délais requis, le bail se renouvelle tacitement pour 3 ou 6 ans selon les cas, aux conditions du bail initial, le locataire pouvant toutefois donner son congé à tout moment dans les formes et délais requis.

Cas particuliers

● Colocation

Pour être colocataire, chaque occupant doit signer le bail. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur et est responsable du paiement du loyer et de toute somme due au bailleur. En cas de départ de l'un des colocataires, il faut signer un autre contrat entre les parties restantes ou signer un « avenant » à l'actuel contrat. Attention car si une seule personne signe le bail, ce n'est pas de la colocation et lors du départ du locataire officiel, les autres devront quitter les lieux.

De même, si l'un des colocataires quitte l'appartement, il reste engagé vis-à-vis des autres et du bailleur jusqu'à la fin du contrat. La lettre de résiliation du bail n'est valable que si elle est signée par tous les colocataires.

● Location HLM

Le bail doit être écrit et la rédaction du contrat doit être gratuite. L'organisme HLM peut exiger un dépôt de garantie d'un montant maximum de 2 mois de loyer principal. Il doit être restitué dans le mois suivant le départ du locataire. L'état des lieux est obligatoire dans les mêmes conditions que pour une location régie par la loi de 1989. Lorsque le congé émane du locataire, le délai de préavis est de 3 mois. Ce délai est réduit, sous certaines conditions (perte d'emploi, mutation...) à 1 mois.

● La location de meublés

(Contrats de location conclus à compter du 20/01/05)

La location meublée n'est pas spécifiquement réglementée. Cependant, dès lors que le logement loué constitue la résidence principale de l'occupant, celui-ci bénéficie d'une protection minimum (Code de la construction et de l'habitation : art L 632-1, L 632-2 et L 632-3). Elle concerne la durée du bail et les conditions pour donner congé.

Annexes

Exemple de contrat de bail
Exemple d'état des lieux

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

M. ou Mme (ou dénomination si société)

propriétaire,

demeurant à (si société : siège social)

ci-après dénommé le bailleur, d'une part ,

M. ou Mme

demeurant à

ci-après dénommé le locataire, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue au locataire qui accepte **les lieux ci-après désignés** : (description la plus complète possible y compris éléments d'équipement et des annexes) à usage d'habitation ou mixte d'habitation et professionnel (rayer la mention inutile), situé : [adresse complète], le locataire déclarant connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-dessus énumérés.

• Régime juridique

Le présent contrat est soumis aux dispositions du titre 11, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et notamment, en ce qui concerne le prix, aux dispositions de l'article 17 a, b ou c) de la loi précitée.

• Durée

Le contrat est conclu pour une durée de ans à compter du
qui prendra fin le

• Tacite reconduction - renouvellement - congé

A l'échéance du bail, sauf congé ou offre de renouvellement donnés dans les formes légales, le contrat se renouvellera par tacite reconduction pour une durée de ans.

A l'échéance du bail, le bailleur peut donner congé pour :

- vendre le logement,
- le reprendre notamment pour l'habiter ou le faire habiter,
- un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice. Le motif pour lequel il est délivré doit être indiqué.

• Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de €, payable d'avance et au plus tard le de chaque mois au bailleur en son domicile ci-dessus indiqué. Le premier paiement est fixé au

• Révision du loyer

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année, à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers. Les indices de référence sont respectivement l'indice du trimestre dont la valeur de la moyenne sur quatre trimestres s'établit à et celui du même trimestre de chaque année.

• Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées par le décret n° 87-713 du 26/08/1987.

Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles, payables dans les mêmes conditions que le loyer, pour un montant de € et d'une régularisation annuelle.

Le locataire reconnaît avoir eu communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et du budget prévisionnel, s'il y a lieu.

• Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de la remise des clés et de leur restitution.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat.

Pendant la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

• Dépôt de garantie

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de €, représentant mois de loyer (un mois maximum), à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera rendu au locataire dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

• Conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir :

- Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lesquels il les trouve au moment de l'entrée en jouissance.

- Il devra jouir des lieux loués, suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de la maison, et tenir les lieux loués constamment garnis des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat. Si le bien loué est situé dans une copropriété, le locataire respectera les clauses du règlement de copropriété, dont il a reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble et à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions du syndicat de copropriété concernant l'usage de l'immeuble. S'il y a lieu, il s'engage en outre à respecter le règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance.

- Il ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements mentionnés au contrat sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut, il devra laisser les lieux, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation, à moins que le bailleur ne préfère lui demander leur restitution dans leur état primitif ; si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger une remise en état immédiate, aux frais du locataire.

- Il devra prendre à sa charge, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par la loi, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Il s'engage à faire connaître au bailleur toute dégradation ou détérioration nécessitant des travaux de réparation incombant à ce dernier.

- Il devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique. Si les travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail pourra être diminué, à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

- Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité du logement et de l'immeuble. Il devra en outre laisser le bailleur visiter la chose louée, en vue de sa vente, chaque jour ouvrable, durant deux heures qui seront fixées par lui entre heures et heures.

- Il devra répondre de toutes dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins que celles-ci n'aient été provoquées par un cas de force majeure, la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs. Il devra justifier de la souscription d'une assurance, conformément aux dispositions de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur.

- Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou trouble de jouissance survenus du fait des autres locataires ou de toute autre personne et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

• Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location des lieux loués est interdite, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.

• Résiliation par le locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, en cours d'exécution ou à son terme, sous réserve de respecter un préavis de trois mois et d'en aviser son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier.

Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi du locataire ou lorsque l'état de santé de ce dernier, s'il est âgé de plus de soixante ans, justifie un changement de domicile ou enfin lorsque le locataire est bénéficiaire du Revenu de Solidarité Active.

• Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résolu de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux et faute de saisine du juge dans les conditions prévues par la loi, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, le bail sera résolu de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

• Pièces annexes

Sont annexés à l'exemplaire remis au locataire qui reconnaît les avoir reçus :

- l'état des lieux établi à l'occasion du présent bail ;
- une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- une copie du règlement intérieur de l'immeuble (s'il existe) ;
- le dossier de diagnostic technique ;
- les divers diagnostics obligatoires ;
- l'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.

• Election de domicile

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

Les frais exposés pour la conclusion du présent bail ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Fait à le

en autant d'exemplaires que de parties

Le bailleur [*] Le locataire [*]

[*] Signature précédée de la mention « lu et approuvé ». S'il y a plusieurs locataires, la même mention s'impose pour chacun d'eux.

ETAT DES LIEUX

A utiliser à l'entrée et à la sortie du logement

Établi entre

Le propriétaire

Nom (1) :

Prénoms :

Domicile (2) :

Le locataire

Nom :

Prénoms :

Domicile :

• L'entrée dans les lieux

Les personnes ci-dessus désignées ont procédé, contradictoirement ce jour, à l'examen des diverses pièces et dépendances de l'appartement, de la villa (3) que le propriétaire vient de louer au locataire à usage d'habitation ou mixte, d'habitation et professionnel (3), situé (4) :

Désignation générale du bien : il est du type et comprend (5) :

(1) Si société : dénomination sociale

(2) Si société : siège social

(3) Rayer la mention inutile

(4) Adresse complète

(5) Énumération précise

• Intérieur

Pièces	Sol	Plafond	Murs	Equipement	Commentaires
ENTREE					
SEJOUR					
CHAMBRE 1					
CHAMBRE 2					
CHAMBRE 3					
CHAMBRE 4					
CUISINE					
WC					
SALLE DE BAINS OU D'EAU					
	BAIGNOIRE	DOUCHE	LAVABO	BIDET	

**Pour en
savoir plus
sur nos
Solutions
Logement**

**Contactez-nous au
36 76**

(seulement pour la métropole)
Coût d'un appel local depuis
un poste fixe, hors coût opérateur.

**Consultez notre site Internet
www.mgen.fr**

**Venez nous rencontrer dans la
section départementale
MGEN**



MGEN, Mutuelle Générale de l'Éducation Nationale, immatriculée sous le numéro SIREN 775 685 399, mutuelle soumise aux dispositions du livre II du Code de la mutualité
3, square Max Hymans 75748 Paris cedex 15.

Ce guide du logement MGEN vous est adressé afin de vous aider dans votre recherche de logement. Les informations contenues dans ce guide n'ont qu'une valeur indicative et ne sauraient engager la responsabilité de la MGEN. Si vous souhaitez en savoir plus, nous vous recommandons de vous adresser à un professionnel, spécialiste de l'immobilier.