



Trouver sa location
Conclure le contrat de bail
Louer tranquille
Rompre le contrat de bail

Le petit guide du locataire



Sommaire

Pourquoi ce *Petit guide du locataire* ?

Vous avez choisi ParuVendu.fr pour trouver votre futur logement. Bravo, vous avez fait le bon choix ! Car vous n'y trouverez pas seulement des centaines de milliers d'annonces, mais nous l'espérons, le logement qui vous convient grâce à ce petit guide du locataire !

Parce qu'une location ne se résume pas seulement à la signature du **contrat de bail** mais vous engage jusqu'à votre départ et à la remise des clés, nous avons organisé le guide en 4 parties chronologiques : trouver votre location, conclure le contrat de bail, louer tranquille et rompre le contrat de bail.

Ce guide n'a pas la prétention de vous transformer en expert immobilier. Ce n'est d'ailleurs pas son but. Il s'agit plutôt de répondre aux questions que vous vous posez le plus souvent et d'y apporter une réponse pratique et claire. A cet égard, nous parlerons ici essentiellement de la location nue servant de résidence principale.

Pour tout complément d'information, notamment au sujet de cas particuliers non traités dans ce guide, rendez-vous sur ParuVendu.fr. Notre rubrique « Conseils et actu » vous propose 350 articles et vidéos conseils, nos baromètres des prix de l'immobilier ainsi que des lettres types à télécharger gratuitement.

www.paruvendu.fr/conseils-et-actualites



Trouver sa location page 3

- Définir ses besoins et son budget
- Chercher sa location
- Location et handicap
- Visiter un logement

Conclure le contrat de bail page 8

- Préparer son dossier de location
- Louer à deux
- Faire l'état des lieux entrant
- Signer le contrat de bail

Louer tranquille page 14

- Bailleur et locataire : obligations et devoirs
- Loyer et charges locatives
- Accidents et dégâts : que faire ?
- Nuisances et litiges : que faire ?

Rompre le contrat de bail page 19

- Résilier le contrat de bail
- Etat des lieux sortant et dépôt de garantie

Annexe page 22

- Liens utiles



Trouver sa location

Définir ses besoins et son budget

Avant de vous lancer dans la recherche de votre futur logement, il vous faut définir trois points essentiels : vos envies bien sûr, mais aussi vos besoins réels et votre budget. Ainsi ciblée, votre recherche se révélera plus efficace et plus rapide.

Définir ses envies : « selon moi, le logement idéal ressemble à... »

Votre prochain logement sera votre lieu de vie quotidien, une location où vous devrez vous sentir comme chez vous. C'est donc le moment où jamais d'écouter vos envies !

Faites le bilan : pourquoi souhaitez-vous quitter votre logement actuel ? Quels sont ses avantages et ses défauts ? Sur quels points n'êtes-vous pas prêts à transiger ? Les points réellement gênants de votre logement actuel vous serviront à définir vos critères de recherche.

Définir ses besoins : les questions à se poser

• Devez-vous valoriser la proximité de votre lieu de travail ou la qualité de vie ?

Préférez-vous arriver rapidement sur votre lieu de travail ou habiter dans un quartier bien desservi par les transports en commun, où sont présents crèches ou écoles, espaces verts, commerces de proximité, etc. ?

• Combien de temps allez-vous passer dans votre logement ?

Quelles sont vos habitudes au quotidien ? Serez-vous

souvent présent dans votre logement ? Si non, prenez le temps d'évaluer vos besoins : une grande cuisine ou un grand salon seront-ils vraiment nécessaires ?

• De quelle superficie avez-vous besoin ?

Dans la mesure du possible, n'achetez pas trop exigu... mais ne tombez pas dans l'excès inverse ! Une trop grande surface est lourde à entretenir au quotidien et influence le montant des taxes locales.

Orientez votre recherche vers des logements où le volume et l'organisation des pièces sont bien conçus.

Si la surface est pour vous un critère majeur, s'éloigner des centres villes peut vous permettre de gagner en espace.

Définir son budget : les recettes et les dépenses à prévoir

Les dépenses

• **L'assurance** : la loi oblige le locataire à souscrire une assurance couvrant notamment les dommages incendie, d'explosion et de dégât des eaux (page 17).

• **La révision du loyer et des charges** : elle doit être prévue dans le bail, sous la forme d'une clause d'indexation (page 16).

• **La taxe d'habitation** : elle est établie annuellement, en fonction de votre situation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Dans certains cas, en fonction de votre situation personnelle ou des locaux, vous pouvez bénéficier d'une exonération ou d'une limitation de cette taxe.

• **La contribution du locataire sur les travaux d'économie d'énergie** : dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le ministère de l'Economie incite les propriétaires-bailleurs à réaliser des travaux qui amélioreront les rendements énergétiques des logements loués. Le locataire qui bénéficierait de factures d'énergie allégées peut être mis à contribution.

Enfin, n'oubliez pas les factures d'eau, d'électricité et autres.

Les recettes

• Les aides de la Caisse des allocations familiales

(CAF) : elles prennent en charge une partie du loyer via l'Aide personnalisée au logement (APL). Elles sont calculées en fonction notamment du montant du loyer, de vos ressources et du lieu d'habitation.

• **Les aides d'Action Logement** : elles prennent plusieurs formes : le Loca-pass (avance gratuite du montant du dépôt de garantie limitée à 2 300 €), l'aide Mobili-Pass (subvention couvrant certaines dépenses liées au changement de logement pour raisons professionnelles), etc.

Plus d'infos sur : www.caf.fr

La location meublée

Pour ce type de location, sachez que le contrat de bail n'est pas obligatoire, bien que fortement recommandé.

Pendant le bail, les règles de révision et d'augmentation du loyer indiquées dans le contrat s'appliquent. Si aucune n'est mentionnée, le loyer ne peut être augmenté. Au terme du contrat, le loyer devient libre : le bailleur peut augmenter le loyer comme bon lui semble.

Le délai de préavis n'est pas réglementé. Vous devez vous reporter aux clauses prévues dans le contrat. Si aucun contrat n'a été rédigé, il est équivalent au terme du loyer, soit un mois en cas de paiement mensuel.



Trouver sa location

Chercher sa location

La recherche d'une location prend souvent l'allure d'une course contre la montre ! Sur la ligne de départ ? Toutes celles et ceux, qui, comme vous, sont à la recherche de la perle rare ! La première épreuve qui vous départagera ? Le décryptage de la petite annonce et votre aptitude à y répondre bien et rapidement ! Voici de quoi prendre un peu d'avance !

Savoir lire une annonce immobilière

Pour trouver votre location, votre premier réflexe sera de consulter les petites annonces... où les abréviations sont légion !

Ch : Chambre
Sdb : Salle de bain
Sde : Salle d'eau
Gge : Garage
CC, TTC, TCC : Charges comprises
HC : Hors charge
En sus : Supplément

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la performance énergétique du logement doit obligatoirement figurer dans le texte de l'annonce.

Trouvez votre location sur ParuVendu.fr

Pourquoi faire vos recherches sur notre site ?

• **Plus de 75 000 annonces !** ParuVendu.fr est l'un des sites qui propose le plus d'offres de location partout en France.

• **Les fiches visites** : elles sont accessibles depuis chaque annonce, pour vous accompagner dans vos visites. Elles recensent toutes les informations données par le propriétaire ainsi que toutes les questions à lui poser.

• **Un formulaire de recherche détaillé** : vous effectuez des recherches très précises, sans avoir à visualiser des centaines d'annonces qui ne correspondent pas à vos besoins !

• **Une alerte e-mail** : vous êtes informé en temps réel des nouvelles offres correspondant à vos critères dès leur arrivée sur notre site.

• **Une application iPhone et Android** : pour les plus nomades d'entre vous, ParuVendu est aussi accessible sur votre mobile.

Passer par un particulier ou par une agence ?

Passer par un particulier

Le propriétaire se chargeant en général lui-même de la visite, cela présente l'avantage d'avoir un contact direct et parfois, de pouvoir négocier quelques loyers en échange d'un rafraîchissement que vous prendriez à votre charge.

Mais attention, les propriétaires sont souvent très exigeants quant au choix de leur futur locataire ! Soignez particulièrement bien votre dossier de location !

Passer par un professionnel, une agence immobilière

Elle est mandatée par le propriétaire pour effectuer les visites, choisir le futur locataire, rédiger le contrat de bail et effectuer l'état des lieux. Leurs services sont facturés au locataire sous la forme d'honoraires après la signature du contrat de bail.

Vérifiez bien que l'agence dispose d'une carte professionnelle !

Passer par un professionnel, un vendeur de liste

Il vous facture immédiatement un forfait, vous donnant accès à leur base d'annonces disponibles.

Attention ! Depuis le 1^{er} juillet 2004, il ne peut plus réclamer la moindre somme d'argent sans avoir fourni au préalable les listes de logements prévues au contrat. Vérifiez bien que le contrat ou la convention fournis mentionnent les points obligatoires suivants :

- les caractéristiques du bien immobilier recherché
- la nature de la prestation à fournir au client
- le montant de la rémunération
- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation n'est pas fournie dans les délais prévus

Répondre à une annonce

N'attendez pas plusieurs jours avant de contacter l'annonceur : il sera peut-être déjà trop tard !

• Comment prendre contact ?

Privilégiez le téléphone et n'hésitez pas à renouveler l'appel si votre interlocuteur est sur messagerie. Multipliez vos chances en envoyant un e-mail depuis l'annonce. S'il s'agit d'une annonce de professionnel, rendez-vous directement à l'agence, muni de votre dossier de location (page 9) et de votre fiche visite ParuVendu.fr.

• Que dire à votre interlocuteur ?

Indiquez le support où vous avez trouvé l'annonce, l'éventuelle référence, le descriptif de l'annonce, demandez enfin si le bien est toujours disponible.

Attention aux annonces suspectes !

Méfiez-vous des offres trop alléchantes souvent à l'origine de mauvaises surprises... ParuVendu.fr dispose d'un service entièrement dédié au contrôle des annonces suspectes. En dépit de ces précautions, nous vous invitons à rester vigilant. Comment reconnaître les annonces suspectes ?

- Le montant du loyer est très attractif et le logement bénéficie d'un emplacement de rêve ;
- Pas de numéro de téléphone ou un faux numéro : le propriétaire (souvent situé à l'étranger) veut être contacté par mail. Aucune somme d'argent ne doit vous être demandée avant d'avoir signé un bail.

N'échangez aucune information personnelle avec ces personnes : elles risqueraient de les utiliser à votre insu.

Si vous êtes confronté à une annonce de ce type ou si vous avez le moindre doute, n'hésitez pas à nous la signaler à cette adresse : infos@paruvendu.fr.



Trouver sa location

Location & handicap

Le quotidien acquiert une autre signification lorsqu'en situation de handicap, vous habitez un logement inadapté. C'est pourquoi les bailleurs sont aujourd'hui soumis à un certain nombre d'obligations en faveur des locataires handicapés. Le point.

Une réponse législative à la question du handicap

Trente ans après la promulgation de la Loi d'orientation en faveur des personnes handicapées de 1975, une nouvelle législation a pris place avec la loi du 11 février 2005. Un de ses objectifs : élargir le parc immobilier adapté et accessible.

Cette loi fut encadrée par l'arrêté du 30 novembre 2007, qui s'applique aux immeubles d'habitation et maisons individuelles dont le permis de construire est déposé depuis le 1^{er} janvier 2007. Il impose des aménagements aux propriétaires qui veulent louer.

Les aménagements obligatoires pour un logement accessible

• Stationner devant votre logement

La place de stationnement doit se trouver à moins de 30m de votre demeure. Sa largeur minimale est de 3m30 : elle doit permettre à une personne en fauteuil roulant de quitter son emplacement une fois sortie de la voiture.

• Rentrer chez vous

Un cheminement accessible et usuel doit vous permettre d'accéder à votre domicile. Il ne doit pas mesurer

moins de 1m40, afin d'autoriser les croisements. Il doit être bien éclairé, en particulier les parties pouvant être source de déséquilibre pour les personnes handicapées.

• Vivre chez soi

Toutes les pièces de vie doivent être accessibles, y compris les balcons et terrasses. Veillez donc à l'absence de marches ou de seuils.

La salle de bain doit être adaptable en salle de douche. Évitez les risques d'enfermement dans les sanitaires en supprimant les loquets. Un interrupteur pour la lumière doit être situé à l'entrée des pièces. Tous les dispositifs de commande (interrupteurs...) et de manœuvre (installations de gaz, d'eau, fenêtres et volets...) doivent être situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1m30 du sol.

Quant aux prises électriques et autres branchements, ils doivent être situés à une hauteur inférieure ou égale à 1m30, c'est-à-dire à hauteur de main.

• Emprunter les espaces collectifs

Le revêtement du sol ne doit pas être glissant. Des mains courantes doivent être installées.

Si le bâtiment compte plus de 3 étages, la présence d'un ascenseur est obligatoire. En-deçà, c'est la présence de 50 personnes ou plus aux étages supérieurs qui rendra son installation obligatoire. Une fois installé, tous les niveaux doivent être desservis par l'ascenseur.

La liste exhaustive des aménagements sur :

www.legifrance.gouv.fr

Les aménagements complémentaires pour un quotidien facilité

Préférez les poignées à bec de canne plus facilement manœuvrables avec le coude, que des poignées rondes et lisses. Les portes fenêtres coulissantes à seuils encastrés sont également très pratiques.

En termes de rangements bas, portez votre choix sur les portes coulissantes plutôt que sur les portes battantes.

Lorsque vous installerez vos meubles de cuisine, prévoyez un espace suffisant pour circuler une fois le réfrigérateur ou le four ouverts : comptez un dégagement d'au moins 80cm de large sur 130cm de long. Quant au plan de travail, vérifiez que vous pourrez libérer des espaces sans meubles pour un accès facilité.

Enfin, vous trouverez dans les nouvelles technologies une aide considérable (automatisation, commande à distance...).

Les aides financières

Il existe un certain nombre d'aides financières pour les personnes handicapées : aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), aides personnalisées au logement (APL, ALF, ALS), primes à l'amélioration des logements à usage locatif, etc.



Trouver sa location

Visiter un logement

La première visite d'un logement doit vous permettre d'évaluer le lieu et de repérer ses défauts éventuels. La mission est d'autant plus difficile qu'elle est souvent brève ! Pour être sûr de ne rien laisser passer, nous avons dressé pour vous une liste à imprimer des points à surveiller.

Parlons un peu de vous !

La visite est un moment clé ! Pour mettre toutes les chances de votre côté, faites la meilleure impression possible à votre interlocuteur ! Arrivez en avance au rendez-vous et soignez votre présentation. Pour votre dossier de location, prévoyez un classeur bien rangé plutôt que des feuilles volantes et chiffonnées. Préparez des photocopies au cas où.

A observer avant la visite

Essayez d'arriver en avance au rendez-vous et faites un tour dans le quartier.

Vous semble-t-il accueillant ? oui non

Voyez-vous à proximité les commerces dont vous aurez besoin ? oui non

Où est l'arrêt de bus ou de métro le plus proche ?
.....

Combien de temps mettez-vous pour vous rendre au travail ?

Y-a-t-il à proximité des sources de nuisances olfactive ou sonore ? oui non

Autres :
.....
.....

A demander au propriétaire

A quelle date commence la location ?

.....

Et pour quelle durée ?

Quel est le montant des charges et que comprennent-elles ?

.....

Souhaite-t-il une caution ? oui non

Des travaux sont-ils prévus ? oui non

Disposerez-vous d'une cave ou d'un parking ?

oui non

Quel est le type de chauffage ?

Est-il compris dans les charges ?

Autres :
.....
.....

A surveiller lors de la visite

• Le logement

Si le logement est loué meublé :
Le style d'ameublement vous convient-il ?
 oui non

Si non, aurez-vous la possibilité de stocker les meubles dont vous ne voudrez pas ailleurs, le temps de votre location ? oui non

Vérifiez l'ouverture et la fermeture des portes et fenêtres. S'ouvrent-elles sans difficulté ? oui non

Les cadres de portes et de fenêtres sont-ils sains, voyez-vous des traces d'humidité ? oui non

Vérifiez l'état des peintures et des sols. Sont-ils corrects ? oui non

Faites couler les robinets et actionnez la chasse d'eau. Fonctionnent-ils bien ?
 oui non

Regardez l'agencement des pièces . Vos pièces sont-elles suffisamment grandes pour vos meubles ? oui non

Les sanitaires jouxtent-ils votre chambre ?
 oui non

Y'a-t-il suffisamment de placards ?
 oui non

Le logement est-il suffisamment lumineux ?
 oui non

• Évaluez l'environnement

Les voisins sont-ils bruyants ? oui non
Les fenêtres donnent-elles sur une rue très passante ?
 oui non
Y-a-t-il un vis-à-vis gênant ? oui non

Enfin et surtout : en arrivant sur les lieux, votre première impression fut-elle bonne ? oui non

• Les parties communes

N'oubliez pas les parties communes s'il s'agit d'un appartement :
Sont-elles propres ? oui non
Des travaux sont-ils prévus ? oui non

Autres :
.....
.....

Si le bien vous convient

N'hésitez pas à présenter votre dossier immédiatement. Puis renseignez-vous sur les étapes à venir, et notamment : quand le propriétaire prendra-t-il sa décision ?

L'obligation d'un logement décent

« Est décent le logement qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et [qui est] doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. » (art. 6 loi 89-462 du 06/07/89 ; décret n° 2002-120 du 30/01/2002). Cela implique notamment une superficie habitable minimale au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond égale à 2m20. Plus de renseignements sur le site www.logement.gouv.fr

Conclure le contrat de bail

Préparer son dossier de location

Les pièces constituant un dossier de location peuvent être nombreuses. Ne prenez pas le risque de perdre l'appartement ou la maison de vos rêves faute d'avoir les documents appropriés ! Voici la liste complète et à imprimer des pièces que le bailleur peut vous demander... ou pas.

Si vous signez le bail à deux, en tant que concubins ou partenaires pacsés, sachez que tous les justificatifs suivants peuvent être demandés à chacun des signataires.

Le bailleur peut vous demander...

Votre identité

- Une carte d'identité, un passeport, une carte de séjour *(dans tous les cas, la photo devra être rendue méconnaissable)*
- Un livret de famille

Vos revenus

- Vos trois derniers bulletins de salaire *(vos revenus mensuels doivent atteindre au moins 3, voire jusqu'à 5 fois le montant du loyer)*
- Votre déclaration d'impôt sur le revenu
- Votre contrat de travail ou une attestation d'embauche
- Votre avis d'imposition, notamment pour les professions libérales et les gérants de société
- La caution d'une tierce personne *(respectant elle aussi la règle des trois, voire cinq revenus)* ou celle d'une banque si votre dossier seul est insuffisant

Le dépôt de garantie

- Un dépôt de garantie d'un mois de loyer hors charges pour les locations nues. Pour celles meublées, le montant est libre. Le dépôt est restitué en fin de bail selon l'état des lieux

Autres informations

- Les dernières quittances de votre logement précédent
- La dernière facture EDF, tenant lieu de justificatif de domicile pour le garant
- Un Relevé d'identité bancaire (RIB)

Le bailleur ne peut pas vous demander...

Votre identité

- Une photographie d'identité
- Votre carte d'assuré social

Vos revenus

- Une copie de relevé de compte bancaire ou postal

- Une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal
- Une autorisation de prélèvement automatique

Autres informations

- Un dossier médical personnel
- Un extrait de casier judiciaire
- Un contrat de mariage ou un certificat de concubinage
- Un jugement de divorce
- Une attestation de votre précédent bailleur stipulant que vous êtes à jour dans le règlement du loyer si vous pouvez présenter d'autres justificatifs telles que des quittances de loyer
- Une attestation de votre employeur si vous pouvez fournir un contrat de travail ou des bulletins de salaire

> Article 162 de la loi du 17 janvier 2002 relative à la modernisation sociale

La caution

La caution est un acte manuscrit, signé par le garant qui s'engage ainsi à prendre la suite du locataire au cas où ce dernier ne pourrait plus assurer le paiement du loyer.

Il existe plusieurs types de caution :

- la caution solidaire (cas le plus courant) : locataire et garant sont engagés d'égale manière. En cas de loyer impayé, le bailleur peut demander le paiement à l'un comme à l'autre.
- la caution simple : en cas de loyer impayé, le bailleur doit d'abord engager des poursuites contre le locataire ; si celui-ci n'est pas solvable, le bailleur pourra alors se tourner vers le garant.

Les cas de discrimination

La loi interdit au bailleur de refuser son logement à un locataire en raison de son sexe, de sa race, de sa religion, de sa situation familiale, de son orientation sexuelle, de son handicap, de son apparence physique, de son état de santé...

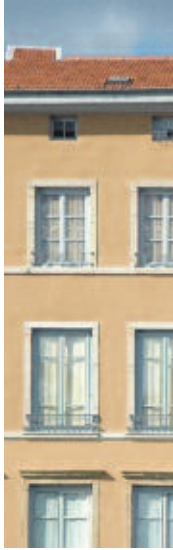
Articles 225-1 du Code Pénal et 1er de la loi du 6 juillet 1989 modifié par l'article 158 de la loi de modernisation sociale.

Conclure le contrat de bail

Louer à deux

Avant de louer à deux (ou plus !), renseignez-vous sur les obligations liées à votre statut matrimonial. Car, mariés, pacsés, concubins ou simples colocataires, à chacun ses formalités !

	Vous êtes mariés	Vous êtes pacsés	Vous êtes concubins <i>(et signez tous les deux le bail)</i>	Vous êtes concubins <i>(seul l'un d'entre vous signe le bail)</i>	Vous êtes colocataires
La signature du bail	Le bail peut n'être signé que par l'un d'entre vous, l'autre est de fait considéré comme co-titulaire du bail.	Le bail doit être signé par les deux parties, au risque de voir le signataire devenir le locataire en titre.			Sont considérés comme locataires ceux ayant signé le contrat de bail.
Le paiement des loyers	Même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre vous, vous êtes tous les deux solidaires du paiement du loyer. Autrement dit, si l'un de vous ne peut plus payer, l'autre devra prendre la suite.	Chacun devra payer la moitié du loyer.		Si celui qui a signé ne peut plus assumer sa partie, l'autre n'est pas tenu de payer sa part	En cas d'impayés par l'un des colocataires, les autres ne sont redevables que de leur quote-part sauf si le bailleur a fait signer une caution solidaire.
Le bailleur souhaite modifier le contrat	Il doit s'adresser à chacun d'entre vous, séparément.			Il doit s'adresser au(x) signataire(s).	
Vous souhaitez quitter tous les deux le logement	Soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos deux noms et signée par vous deux.			Le locataire en titre doit envoyer son préavis au bailleur.	Soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos noms et signée par vous tous.
Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement	Seul le prononcé du divorce pourra libérer celui qui est parti du paiement du loyer. Celui qui désire rester devra, lui, en faire la demande au juge	Vous restez solidaires du paiement du loyer, jusqu'à la résiliation du Pacs. Si le signataire souhaite partir et donne son préavis, l'autre ne figurant pas sur le contrat est tenu de quitter le logement au terme du préavis, sauf accord avec le propriétaire et signature d'un nouveau bail.	Celui qui souhaite partir doit donner son congé au bailleur, mais ne récupérera son dépôt de garantie qu'au moment où le logement sera libéré par l'autre. Si le contrat contenait une clause de solidarité, il reste solidaire de paiement du loyer. Celui qui souhaite rester peut le faire, sans démarche particulière à effectuer.	Votre nom ne figure pas sur le contrat : vous pouvez partir sans avoir à accomplir de démarche particulière. Si vous souhaitez rester, vous devez prouver une cohabitation d'au moins un an pour devenir le locataire en titre.	Celui qui souhaite partir doit donner son congé par lettre recommandée et se retrouve libre de tout engagement, sauf s'il a signé une clause de solidarité.
L'un de vous décède	L'autre devient titulaire du bail.			L'autre devient titulaire du bail s'il occupait le logement depuis au moins un an.	Le bail se poursuit normalement pour le(s) autre(s).
Votre situation change	Prévenez votre bailleur par courrier recommandé, afin de bénéficier des protections locatives liées à votre nouveau statut.				



Conclure le contrat de bail

Faire l'état des lieux entrant

L'état des lieux entrant est obligatoire et doit être rédigé de préférence au moment de la remise des clés, dans un logement vide afin qu'aucune dégradation ne soit masquée. Nos conseils pour réussir cette étape cruciale.

Pourquoi un état des lieux entrant ?

L'état des lieux doit prévenir tous litiges entre bailleur et locataire à propos de dégradations constatées dans le logement : il permet de déterminer les réparations qui incombent au locataire et au bailleur. Il vous sera tout particulièrement utile lors de votre départ, afin de vous voir restituer le juste montant de votre dépôt de garantie.

Une formalité à réaliser de manière contradictoire

L'article de la loi prévoit que cet état des lieux doit être fait de façon contradictoire, c'est-à-dire en présence des deux parties. Un état des lieux établi unilatéralement n'est pas valable.

Si l'une des parties ne peut pas être présente, l'état des lieux doit être dressé par huissier. La facture sera alors partagée par moitié entre propriétaire et locataire.

A observer le jour de l'état des lieux

L'état des lieux doit être fait méthodiquement. Pour cela, procédez pièce par pièce, du sol au plafond :

- Passez en revue les moindres recoins de la pièce (cheminée, placard...)

- Soyez vigilant à la moindre détérioration, aussi petite soit-elle (fissure, tache...)

- Faites fonctionner tous les équipements (plaques de cuissons, chauffage...)

- Vérifiez l'état de la plomberie en ouvrant tous les robinets

- Allumez toutes les lumières et le chauffe-eau

- Tirez la chasse d'eau

- Relevez les compteurs d'eau et autres

- Assurez-vous de l'absence de calcaire dans les parties sanitaires

- Vérifiez la fraîcheur des tentures et rideaux

- Essayez les serrures pour être sûr que toutes vos clés marchent

- Ouvrez les fenêtres et les volets, évaluez leur degré d'étanchéité

Répertoriez tous les équipements : éléments de cuisine et de salle bain, étagères dans et en dehors des placards, les verrous, les plafonniers... .

N'oubliez pas de visiter la cave, le parking ou le box.

Soyez très précis dans la rédaction de l'état des lieux

En cas d'anomalies, comme un éclat d'email, une fissure dans un mur ou une rayure sur le carrelage, soyez le plus précis possible. Indiquez son emplacement, ses dimensions, qui réparera et quand.

En cas de désaccord sur une appréciation, consignez les deux. Si le litige persiste, l'huissier pourra trancher.

N'hésitez pas à émettre des réserves

Si l'électricité est coupée lors de l'état des lieux, émettez des réserves quant au fonctionnement des appareils électriques.

Si vous constatez un défaut important après avoir signé l'état des lieux, signalez-le au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les jours qui suivent.

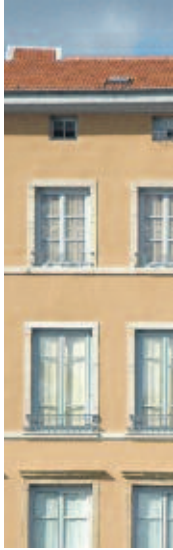
Un document essentiel lorsque vous quitterez les lieux !

Ce document doit être annexé au contrat de bail et être conservé précieusement pendant toute la durée du bail : il sera indispensable lors de votre sortie des lieux et de la rédaction de l'état des lieux sortant (page 21).

Aucun état des lieux n'a été rédigé

Si aucun état des lieux n'a été fait lors de votre entrée dans le logement soit par négligence des deux parties soit parce que vous êtes opposé à sa rédaction, vous êtes présumé avoir reçu les locaux en bon état.

Si c'est le propriétaire qui a refusé, il devra apporter la preuve que les dégradations éventuelles sont bien le fait du locataire.



Conclure le contrat de bail

Signer le contrat de bail

Il existe plusieurs régimes de location. Nous ne parlerons ici que du contrat de bail des logements vides à usage d'habitation principale. Voici tout ce qu'il faut savoir pour un contrat de bail dans les règles.

Les impératifs

• Premier impératif

Le contrat de location doit être écrit.

• Deuxième impératif

Un certain nombre d'informations doivent figurer dans votre contrat de bail. En voici la liste (*non exhaustive*).

Les clauses obligatoires

• L'identité et la domiciliation des parties

Le contrat doit comporter l'identité et la domiciliation du bailleur, qu'il s'agisse d'une personne physique (*particulier*) ou morale (*société*). Il en va de même en ce qui concerne le mandataire éventuel (*agence immobilière*).

• La date de prise d'effet et la durée du bail

Si le bailleur est une personne physique, la durée du contrat est d'au moins trois ans. Si c'est une personne morale (*compagnie d'assurances, caisse de retraite...*), la durée est d'au moins 6 ans. Regardez de très près la date à laquelle le bail prend effet : celle-ci peut être différente de la date d'entrée dans les lieux ou de signature du contrat.

> Article 10 de la loi du 6 juillet 1989

• La description du local, des annexes et des parties communes

Doivent figurer dans le contrat la superficie habitable, le nombre de pièces et tous les équipements loués avec le logement (*chauffage, baignoire, W/C, cuisine équipée ou non, ballon d'eau chaude...*), sans oublier la description des annexes (*cave, place de parking individuelle*) et des parties faisant l'objet d'un usage commun (*ascenseur, parking collectif, jardin...*)

• La nature et la destination du local

Le contrat doit préciser s'il s'agit d'un appartement ou d'une maison. La destination du local quant à elle fixe l'usage qui va être fait du logement : habitation ou usage mixte (*habitation/profession*) ?

• Le montant du loyer et ses modalités de paiement

Outre le montant du loyer hors charge, la date du paiement du loyer et sa fréquence doivent être déterminées : paiement mensuel, trimestriel, à terme échu (*fin de mois*) ou à échoir (*en début de mois*). Le paiement mensuel reste le plus répandu. Toutefois, sachez que si le contrat prévoit un paiement trimestriel, le locataire est en droit d'exiger un paiement mensuel. Enfin, il est bon de noter que la garantie loyer impayé peut être ajoutée au prix du loyer.

• Le montant du dépôt de garantie

Si le versement d'un dépôt de garantie est prévu, le contrat doit préciser son montant.

> Articles 3, 7 et 22 de la loi du 6 juillet 1989

Les clauses supplémentaires

Certaines clauses peuvent être insérées dans le contrat par le bailleur tant qu'elles ne sont pas contraires à la loi.

• Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer hors charges.

Si le paiement d'avance du loyer est prévu pour une période supérieure à un mois, le bailleur ne peut exiger le versement d'un dépôt de garantie.

• La révision du loyer

La révision du loyer n'étant pas obligatoire, le bailleur doit insérer dans le contrat une clause la prévoyant. Il devra alors obligatoirement y faire figurer la date de la révision. A défaut d'une date fixée conjointement, la révision interviendra au terme de chaque année de contrat.

• La clause résolutoire

Il s'agit d'une clause permettant au bailleur d'interrompre le bail et de faire expulser le locataire dans 3 cas seulement :

- non paiement des loyers ou des charges au terme convenu
- non paiement du dépôt de garantie si le contrat en prévoit un
- non souscription par le locataire d'une assurance contre les risques locatifs (*page 17*)

• Une durée supérieure à 3 ans

Le bail signé avec un particulier doit avoir une durée minimum de 3 ans. Mais rien n'empêche le bailleur de signer un bail pour une durée plus longue.

• La présence d'une caution

Le bailleur peut vouloir qu'un tiers (*parents, banque*) se porte caution pour garantir le paiement des loyers.

• La réalisation de travaux

Selon l'article 6a de la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire doit délivrer au locataire un logement "en bon état d'usage et de réparation". La loi autorise cependant dans le même article, la possibilité pour les parties de prévoir que le locataire exécutera ou fera exécuter ces travaux. La clause devra alors préciser la nature des travaux et la durée de l'imputation des dépenses.

Conclure le contrat de bail

Signer le contrat de bail

Pour être tout à fait complet, le contrat de bail doit également comprendre certaines annexes dont vous trouverez la liste ci-dessous. Toutefois, soyez vigilant ! Il ne doit pas être trop complet non plus : certains clauses sont interdites. . .

Les clauses interdites

Dans son article 4, la loi du 6 juillet 1989 définit plusieurs clauses abusives qui, même si elles figurent au bail, sont réputées non écrites, c'est-à-dire sans valeur :

- Imposer au locataire la souscription d'une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur
- Obliger le locataire à laisser visiter les lieux les jours fériés ou plus de 2 heures les jours ouvrables
- Imposer le paiement du loyer par prélèvement automatique sur le compte courant
- Imposer le prélèvement direct du loyer sur salaire
- La clause de résiliation de plein droit pour un motif autre que le non-paiement du loyer et des charges, le non versement du dépôt de garantie ou la non souscription par le locataire d'une assurance contre les risques locatifs
- Interdire au locataire d'exercer une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle dans son logement
- Interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement chez lui
- Le remboursement des réparations locatives sur la base d'une estimation provenant uniquement du bailleur

La signature des parties

Précédée de la mention "lu et approuvé", la signature de chaque partie est obligatoire. Un exemplaire du bail est remis à chacune des parties, bailleur et preneur ainsi qu'aux personnes qui se sont portées caution.

Plus d'infos sur www.logement.gouv.fr

Les annexes obligatoires

Les documents obligatoirement annexés au contrat de bail sont :

- L'état des lieux (page 11)
- Les extraits du règlement de copropriété (pour un immeuble en copropriété).
- Un dossier de diagnostic technique, comprenant le diagnostic de performance énergétique, le contrat de risque d'exposition au plomb et l'état des risques naturels et technologiques.

La sous-location

La sous-location est interdite sauf si une clause dans votre contrat de bail vous y autorise ou si vous obtenez l'accord de votre bailleur.

Pour cela, envoyez-lui une lettre recommandée avec accusé de réception. Il devra vous donner sa réponse sous 15 jours. Si le sous-loyer est supérieur au loyer, ce dernier sera majoré. Sachez enfin que le bailleur est en droit de vous expulser ou de vous donner congé en cas de sous-location non autorisée.

Logement près d'aérodromes : une obligation d'information

Selon le code de l'urbanisme (art.L.147.5/Loi du 12.7.99-JO du 13-7-99), le bailleur doit indiquer dans le contrat la zone de bruit dans laquelle se trouve le logement.



Louer tranquille

Bailleur & locataire : obligations & devoirs

Si le bailleur est dans l'obligation de remettre au locataire un logement « décent », il revient au locataire « d'user paisiblement des locaux ». Bailleur et locataire ont des obligations réciproques. La liste.

Les obligations du bailleur

- Remettre au locataire un logement décent (page 7)
- Proposer un logement en bon état d'usage et de réparation
- Assurer au locataire un usage paisible du logement

Les travaux incombant au bailleur

C'est au bailleur qu'il revient d'effectuer les réparations nécessaires au bon état du logement loué.

En voici quelques exemples :

- Réfection de la toiture ou de l'étanchéité de la terrasse
- Remise aux normes d'une installation électrique ou sanitaire
- Remplacement de la chaudière, du chauffe-eau, du ballon d'eau chaude, de la chasse d'eau, de la porte du jardin ou du garage... hors d'usage pour cause de vétusté
- Remplacement des papiers peints ou moquettes hors d'âge
- Réparations liées à des vices de construction ou des malfaçons

Les obligations du locataire

- User paisiblement du logement, c'est-à-dire respecter le voisinage et respecter la destination du logement inscrite dans le contrat de bail (page 12)
- Assurer le logement contre les risques, au minimum, de dégâts des eaux, d'incendie et d'explosions
- Entretien des lieux et répondre des dégradations et des pertes

Les travaux incombant au locataire

Selon l'article 7d de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenu de prendre à votre charge « l'entretien courant du logement, des équipements, mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

Il s'agit en général des dépenses liées à :

- L'entretien des portes, fenêtres et dispositifs d'occlusion de la lumière (*graissage des gonds, réparation des poignées...*)
- L'entretien courant des plafonds, murs intérieurs, parquets et autres revêtements du sol

- L'entretien des installations électriques et de chauffage (*prises murales, minuteriers, ramonage, contrat d'entretien de la chaudière...*)
- La robinetterie (*dégorgements, nettoyage des dépôts de calcaire...*)
- Remplacement d'interrupteur ou de prise de courant, de flotteur de chasse d'eau, de joints de robinet...

> Décret 87-712 du 26 août 1987

Que faire en cas de désaccord ?

Il n'est pas toujours facile de déterminer si la réparation relève de l'entretien ou est due à la vétusté de l'équipement. L'humidité, par exemple, peut provenir d'une déficience de ventilation ou d'une isolation insuffisante : les travaux sont à la charge du bailleur. Si elle a sa source dans le mode de vie du locataire (*trop de vapeur dans la cuisine et la salle de bain...*), la réparation incombe à ce dernier. Si litige il y a, ce sera au locataire de prouver qu'il n'y est pour rien.

Le bailleur réalise de gros travaux en cours de bail ?

Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux et doit laisser libre accès à son logement. La gêne occasionnée n'ouvre pas droit à une indemnisation, sauf si la location est inhabitable pendant plus de 40 jours. Le locataire peut alors négocier une baisse de loyer. Si les réparations sont de telle nature que le logement est rendu inhabitable, le locataire peut faire résilier le bail.

Transformation ou aménagement ?

Selon l'article 7f de la loi du 6 juillet 1989, vous ne pouvez pas "transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire".

Vous avez le droit de réaliser « des aménagements », c'est-à-dire de changer la moquette ou de poser un radiateur électrique.

En revanche, vous devez prévenir le bailleur et obtenir son autorisation écrite en ce qui concerne les transformations du logement (distribution des pièces, cloisonnement...). Sans cela, celui-ci pourrait exiger de vous, à votre départ, la remise en état des lieux.



Louer tranquille

Loyer & charges locatives

Si vous en faites la demande, le bailleur est dans l'obligation de vous fournir une quittance de loyer. Celle-ci indique le montant du loyer et les charges versées pour une période donnée, une information essentielle puisque régulièrement soumise à modification en cours de bail. Les règles.

Le montant de votre loyer change : quand et à quelles conditions ?

Il ne faut pas confondre « révision » du loyer et « réévaluation » du loyer. La première est appliquée chaque année au cours du bail (voir page 12), par défaut à la date anniversaire du contrat.

La seconde peut intervenir dans deux cas :

- Suite à la réalisation de travaux d'amélioration par le bailleur en cours de bail
- Lors du renouvellement du bail. Dans ce cas, elle ne peut être demandée que si le loyer est « sensiblement inférieur à ce qu'il devrait être par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les logements comparables ».

> Article 17c de la Loi de 1989

Révision du loyer : quelle méthode de calcul ?

Le calcul de la révision du loyer est basé sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers.

Vous trouverez dans votre contrat de bail la date de référence de l'indice INSEE prise en compte pour le calcul de la révision. A défaut, il s'agit du dernier indice publié à la date

de la signature du contrat. Une fois cette donnée connue, il suffit d'appliquer cette formule :

Montant du loyer de base X (nouvel indice ÷ ancien indice) = montant du nouveau loyer.

La régularisation des charges

Outre son loyer, le locataire paie chaque mois des charges dont le montant est estimé par anticipation.

Au moins une fois par an, le bailleur doit procéder à une régularisation des charges, autrement dit vérifier que le locataire a bien versé le montant réel des charges.

Si le locataire n'a pas assez payé, le bailleur a cinq ans pour demander le paiement du supplément. A l'inverse, le locataire a cinq ans pour demander le remboursement du trop payé.

La répartition des charges : qui paie quoi ?

Le bailleur peut récupérer auprès de son locataire certaines charges dites locatives ou récupérables, énumérées dans le décret du 26 août 1987.

Vous trouverez ci-contre la répartition entre bailleur et locataire pour les principaux postes de charges.

Nature des charges	A la charge exclusive du bailleur	A la charge partielle ou exclusif du locataire
Eau froide et eau chaude	Consommation de la loge du gardien.	Consommation du locataire, mais aussi celle nécessaire à l'entretien des parties communes et extérieures...
Chauffage	Contrats P3 (grosses réparations) et P4 (investissement et financement de l'installation)	Contrats P1 (fourniture du combustible) et P2 (entretien courant et petites réparations)
Travaux	Installations nouvelles et améliorations	
Ascenseur		Le contrat simple d'entretien de l'ascenseur (visite mensuelle...) est à la charge du locataire. Le contrat complet (grosses réparations) ne concerne le locataire qu'à hauteur de 73%.
Parties communes	Grosses réparations (peintures des parties communes, ravalement...)	Entretien et petites réparations (sauf cas de malfaçon)
Nettoyage des parties communes		Effectué par une entreprise extérieure, il incombe au locataire. Effectué par le gardien, il est du, à 75 % par le locataire.
Désinfection et désinsectisation		Une part des produits est récupérable auprès du locataire
Espaces verts	Travaux de réfection de massifs ou d'entretien des pelouses et élagage	Entretien annuel (tonte, taille) d'un espace affecté à l'usage commun
Antenne TV et câble	L'installation, en particulier si l'antenne est individuelle	Entretien et petites réparations. Toutefois, le bailleur peut réclamer le remboursement d'une partie des frais occasionnés par l'installation de l'antenne collective ou du câble (Article 2 de la Loi du 10 juillet 1966)
Taxes	Taxe foncière et taxe additionnelle au droit de bail (si le loyer annuel est supérieur à 1829,39 €)	Taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage
Sécurité	Dépenses de sécurité	
Assurance	Assurance de l'immeuble	
Frais administratifs	Frais administratifs de gestion et de syndic	

> Décret n°87-713 du 26/08/1987



Louer tranquille

Accidents & dégâts : que faire ?

Le locataire a l'obligation d'assurer son logement. Les biens immobiliers, mobiliers, ainsi que les dommages corporels matériels et immatériels peuvent être couverts. Petit guide à consulter de préférence avant que les dégâts ne surviennent !

La responsabilité locative, ou l'obligation d'assurer son logement

La loi vous oblige à souscrire une assurance contre les risques locatifs, à savoir les dommages incendie, d'explosion et de dégât des eaux. Attention ! Cette obligation ne concerne pas les locations meublées (*malgré tout, il est fortement recommandé de vous assurer : vous pourriez être reconnu responsable de dégâts et être obligé de rembourser vous-même*).

Si le bailleur n'a pas le droit de vous imposer une compagnie d'assurance en particulier, il peut toutefois vous demander une attestation d'assurance afin d'être garanti de votre couverture. Sachez que le défaut d'assurance peut être motif de résiliation du bail.

Choisir son assurance locative

L'assurance logement « multirisques » couvre obligatoirement l'ensemble des risques locatifs. Sont également couverts les dégâts provoqués par les catastrophes naturelles et technologiques, les tempêtes et les actes terroristes. Elle couvre enfin certains de vos biens personnels à travers ses garanties « Vol », « Vandalisme » et « Bris de glace ».

L'assurance « Recours des voisins et des tiers » quant à elle intervient lorsque vos voisins subissent des sinistres dont vous êtes responsable.

A vérifier avant la signature du contrat

Bien que cela semble ennuyeux, lisez votre contrat plutôt deux fois qu'une ! Pensez à lire et relire très attentivement chaque garantie. Imaginez toutes les « catastrophes » qui pourraient arriver et traquez toutes les exclusions une par une. Vérifiez ce que vous assurez et sur quelles valeurs.

Que faire en cas de sinistre ?

- **Le sinistre vient de se produire :** parez au plus urgent ! Essayez de sauver ce qui peut l'être et comez le sinistre (*évacuez l'eau et séchez en cas de dégât des eaux...*) Ne jetez aucun objet qui pourrait être utile à l'expert.

- **Informez votre assureur :** cinq jours ouvrés maximum après le sinistre (*2 jours en cas de vol ; 10 en cas de catastrophe naturelle*), vous devez envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception pour prévenir votre assureur, même si vous l'avez prévenu par téléphone. Sur cette lettre, n'oubliez pas de mentionner le numéro de votre contrat et de décrire le sinistre (*causes, conséquences, estimation des travaux...*). Gardez une copie du courrier.

Pour les petits dégâts, relisez votre contrat pour connaître le montant de la franchise. Parfois, il vaut mieux ne pas faire jouer l'assurance.

- **En cas de cambriolage :** rendez-vous au commissariat. Vous devez porter plainte au commissariat de police en détaillant tous les objets et meubles qui vous ont été volés. Tout ce qui n'est pas inscrit dans ce procès-verbal ne sera pas pris en compte par l'assureur.

- **Le traitement de votre déclaration de sinistre :** une fois le courrier reçu par l'assureur, celui-ci mandate un expert chargé d'évaluer les dommages. Un ou plusieurs mois après, selon l'importance du sinistre, l'expert rend un rapport chiffré qui servira de base à votre remboursement.

Anticipez les sinistres !

S'ils ne peuvent pas toujours être évités, anticipez les sinistres ! Conservez précieusement les factures de vos achats. Prenez votre logement et vos objets de valeur en photo. Rangez tout cela à des endroits sûrs et différents : le remboursement des dégâts s'en trouvera facilité !



Louer tranquille

Nuisances & litiges : que faire ?

Vivre dans un immeuble ou dans une maison individuelle de quartier pavillonnaire peut favoriser l'émergence de certains conflits avec vos voisins, sans oublier votre propriétaire. Définitions des troubles et solutions pour une location sereine.

« Jouir paisiblement de son logement »

Le locataire est tenu par la loi de jouir paisiblement du logement. Il peut voir son bail résilié par le bailleur s'il ne satisfait pas cette exigence.

Les troubles de voisinages condamnables en justice

Le trouble (*odeur, bruit, végétation...*) ne devient répréhensible qu'à partir du moment où il est considéré comme « anormal », c'est-à-dire « excessif ».

Là est toute la difficulté : l'excès n'étant pas défini, il se mesure essentiellement en fonction du degré de tolérance que l'on peut endurer en temps normal. Les qualités intrinsèques de la victime du trouble (*l'âge par exemple*) sont également prises en compte.

Ainsi, si une faute est commise ou si une règle impérative (*règlement de copropriété...*) n'a pas été respectée, il ne s'agit pas forcément d'un « trouble excessif ».

Le bruit

Le bruit émis de jour (*tapage diurne*) peut être sanctionné lorsqu'il est « excessif », tout comme de nuit (*tapage nocturne*). Ce dernier peut entraîner une condamnation pénale à une amende de 3^e classe de 450 euros maximum.

Les plantations

La végétation (*arbres, buissons...*) est elle aussi la cause de nombreux litiges entre voisins. A défaut, la loi pose qu'un arbre haut de plus de 2 m doit être planté à plus de 2 m de distance de la ligne de démarcation entre deux propriétés. En-deçà de cette hauteur, la distance de plantation est égale ou supérieure à 0,5m.

L'article 671 du code civil prévoit cependant que ce sont d'abord « les règlements administratifs locaux et les usages constants et reconnus » qui déterminent cette distance.

Le bornage et les clôtures

Tout propriétaire a le droit de border et de clôturer son terrain. Il lui est en revanche interdit d'en abuser. S'il édifie un mur haut de 10m par exemple, ou s'il décide de clôturer ou de border bruyamment sa propriété en pleine nuit, cela peut être répréhensible.

Les litiges entre locataire et propriétaire

Les mésententes entre les deux parties peuvent intervenir dès l'état des lieux entrant, mais surtout pendant la durée du bail et lors de sa résiliation : état incorrect de votre intérieur, mauvaise répartition des charges locatives, augmentation du loyer jugée arbitraire, rupture dans les règles de votre contrat, retenue de la caution...

Les troubles de voisinage sont persistants : que faire ?

18

La courtoisie demeure une règle élémentaire pour vivre en bon voisinage, mais elle n'est pas toujours respectée. Ainsi, si les troubles sont tels qu'il est nécessaire d'avoir recours à la justice, les tribunaux ont pour rôle de sanctionner les voisins indécents. Ces derniers peuvent être condamnés à la réparation en nature ou au paiement de dommages et intérêts.

Les litiges avec votre propriétaire sont persistants : que faire ?

Saisissez la commission des recours locatifs si le litige porte sur le renouvellement du contrat de bail et le nouveau montant du loyer, mais aussi lorsque le logement n'est pas conforme aux exigences actuelles de décence.

Dans toutes les autres situations (*état des lieux, charges locatives, réparations, dépôt de garantie...*), la saisine de la commission est facultative et le litige peut être connu du tribunal directement.



Romp le contrat de bail

Résilier le contrat de bail

Vous souhaitez quitter votre logement ? C'est évidemment possible... à condition de respecter certaines démarches. Idem de la part de votre bailleur, s'il souhaite réinvestir son bien.

Le congé donné par le locataire

Si vous désirez quitter votre logement, vous devez prévenir votre propriétaire 3 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Sachez qu'une fois votre préavis donné, vous ne pourrez plus l'annuler, sauf accord avec votre bailleur.

Ce préavis peut être réduit à un mois si :

- vous êtes muté
- vous avez perdu ou retrouvez un travail suite à une perte d'emploi
- vous obtenez votre premier emploi
- vous êtes bénéficiaire du RSA
- vous êtes âgé de plus de 60 ans et votre santé vous oblige à changer de domicile

Pendant la durée de ce préavis, vous êtes tenu de régler loyer et charges, sauf si un nouveau locataire venait à occuper le logement avant la fin du préavis et avec votre accord. Votre bailleur pourra par ailleurs faire visiter le logement.

Le congé donné par le bailleur

Sauf cas précis (voir ci-après), le bailleur ne peut pas vous signifier votre congé avant le terme du bail. Il doit alors

respecter un préavis de 6 mois.

Il est cependant autorisé à le faire en cours de bail si :

- il souhaite reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou son conjoint par exemple : le préavis est de 6 mois
- il souhaite vendre le logement : le préavis est de 6 mois (vous êtes prioritaire si vous souhaitez vous porter acquéreur du logement)
- il fait valoir un motif légitime, comme par exemple le défaut d'entretien ou le non paiement du loyer par le locataire

Vous ne payez que le loyer et les charges correspondant à la durée d'occupation effective du logement.

Comment formuler votre lettre de résiliation ?

Indiquez vos coordonnées, ainsi que celles du bailleur, la date et le lieu.

Puis ajoutez :

« Madame, Monsieur,
J'ai décidé de résilier le bail signé le (date) pour l'appartement sis : (votre adresse).
Comme le stipulent les articles 12 et 15 de la loi

n°89-462 du 6 juillet 1989, le préavis est de 3 mois : mon bail prendra donc fin le (date).

Je me tiendrai à votre disposition pour vous rendre les clés ainsi que pour établir l'état des lieux contradictoire de sortie. »

Finissez par une formule de politesse et votre signature.

La rupture du contrat de bail par résiliation judiciaire

Si l'une des deux parties ne respecte pas ses obligations, l'autre peut entamer une action en justice auprès du Tribunal d'instance afin d'obliger le premier à tenir ses obligations ou tout simplement résilier le contrat.



Lien utiles

Liens utiles

Les principaux textes juridiques de référence :

Droit commun de la location (état des lieux, dépôt de garantie...) : > [loi du 6/7/1989](#)

Obligation d'un logement décent : > [loi du 6/7/1989, art.6, décret n°2002-120](#) du 30/12/2002

Louer à deux en étant marié : > [Code civil, art.1751](#)

Louer à deux en étant pacsé : > [Code civil, art.515-4](#)

Indice INSEE de référence des loyers

www.insee.fr

A lire et à voir sur ParuVendu.fr

- Notre série vidéo Julie et Benji, consacrée à l'immobilier, et notamment à la location : nos deux héros vous expliqueront :

- Le dossier de location
- L'état des lieux entrant
- L'état des lieux sortant
- Le dégât des eaux

- Nos articles « Guide de la location », dont nos lettres types à télécharger gratuitement et les prix à la location par région, et ville par ville

- Nos articles consacrés à l'univers de la maison : astuces déco, jardin, habitat écologique...

- Notre application iPhone et Android

Cette application vous permettra de consulter tous les événements, petites annonces et bons plans autour de vous.

www.paruvenu.fr/site-internet-mobile-paruvenu

Sachez enfin que ParuVendu.fr vous propose de nombreux articles traitant de nos autres univers, à savoir l'auto, la moto, les animaux, et les vacances.

www.paruvenu.fr/conseils-et-actualites

Autres sites utiles

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer : www.logement.gouv.fr

Agence nationale pour l'information sur le logement : www.anil.org

Aides au logement : www.caf.fr

Droit relatif au logement : www.legifrance.gouv.fr

Les autres guides de la collection Les indispensables



Ces guides sont à télécharger gratuitement sur notre site : www.paruvenu.fr/Tous-nos-guides-pratiques-immobiliers-a-telecharger