

La Location d'un logement : mode d'emploi

Vous recherchez des informations pratiques ...

Vous voulez connaître et défendre vos droits...

La CLCV vous propose des réponses pratiques, des conseils pour agir efficacement et pour prévenir les litiges.

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, de nouvelles obligations pèsent sur le bailleur, renseignez vous bien !!

Union Départementale de l'Isère - Siège Social
31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : isere@clcv.org

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International

RECHERCHER UN LOGEMENT ?

- DANS LE SECTEUR PRIVE

Les différentes pistes

- Les agences immobilières : les frais d'agence doivent être affichés dans les locaux
- De particulier à particulier : journaux gratuits et internet. Résidences étudiantes
- Les organismes spécialisés en fonction de votre activité (bureau d'accueil Vie Étudiante, collecteurs du 1% patronal)
Les marchands de liste (à éviter) «voir notre dépliant spécifique»

>Attention

- pas de versement en espèces sans un reçu écrit
- pas de dépôt de chèque à titre de réservation d'une location.
- pas de remise de photographies d'identité, de copie de la carte d'assuré social, de relevés bancaires ou d'une attestation de bonne tenue de compte bancaire.

Nouveauté : Les frais d'agence sont plafonnés à 12€/m² et pour les frais d'état des lieux à 3 €/m² sur l'agglomération grenobloise depuis le 15 septembre 2014

- DANS LE SECTEUR PUBLIC (HLM)

- Dépôt d'une demande :
 - en Mairie ou directement auprès de l'organisme HLM
 - toujours sous condition de ressources
 - avec un N° d'enregistrement unique pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département
- Attribution faite par une commission
 - municipale ou intercommunale (Métro)
 - interne à l'organisme sollicité

Attention

Les délais actuels d'attente sont très longs dans l'agglomération grenobloise !

Locataires : Guide de vos droits, démarches et recours 2014.
Edition La Découverte

QUEL TYPE DE BAIL SIGNER ?

Le contrat de location est établi par écrit, il précise les droits et obligations de chacun. **Un contrat-type sera défini par décret**

• LA FORME ET LE CONTENU DU BAIL : INDICATIONS INDISPENSABLES

-Le nom ou la dénomination du bailleur, son domicile ou le cas échéant celui de son mandataire.

-La date de prise d'effet et sa durée.

-Le loyer : le montant, les modalités de paiement et la clause d'indexation (variation de l'indice de référence des loyers (IRL)).

-Le montant des charges mensuelles. Elles doivent être régularisées au moins une fois par an.

-Le montant du dépôt de garantie égal au maximum à 1 mois de loyer hors charges.

-La description du logement et de ses annexes éventuelles ainsi que des équipements communs dans l'immeuble.

-La surface habitable (en cas d'erreur, possibilité de diminuer le loyer)

• L'ÉTAT DES LIEUX : UN DOCUMENT IMPORTANT

L'EDL entrant et sortant (**attente décret état des lieux-type**)

-écrit, détaillé et précis,

-établi entre le locataire et le bailleur (ou son représentant),

-gratuit (sauf intervention d'un huissier dans des situations précises ou d'un tiers mandaté par l'agence),

-remis au locataire dès signature par les parties,

-complété si nécessaire par lettre RAR dans les 10 jours suivant votre entrée. Sinon action possible contre le bailleur.

• LA CAUTION

Cet acte, qui peut vous être demandé, engage une tierce personne (parents...), un fonds d'aide (FSL, renseignement auprès du service social) ou LOCAPASS (renseignements auprès de l'employeur).

Attention, les meublés sont aussi concernés (signés à partir du 27 mars 2014)

Propriétaire Bailleur 2014 : Louez avisé et sans risques.

INFORMATIONS ET DEMARCHES ESSENTIELLES

A L'ENTREE DANS LES LIEUX :

Vous aurez à :

- payer le dépôt de garantie, le premier mois de loyer et éventuellement des frais d'agence
- souscrire une assurance multirisque et/ou responsabilité civile (obligatoire), le bailleur pourra le faire à votre place et se faire payer

Si des travaux sont nécessaires, négociez par écrit avec le bailleur une remise sur le loyer.

DES L'ENTREE ET PENDANT LA DUREE DU BAIL :

-Les charges récupérables (eau, électricité, chauffage, contrats...)

-Les réparations à la charge du locataire figurent dans le décret n°87-712 du 26/08/1987

Toute modification dans le logement doit faire l'objet d'une demande écrite auprès du bailleur.

Penser à déclarer à votre assurance, dans les délais, tous dégâts

des eaux pouvant survenir dans le logement.

A LA SORTIE DU LOGEMENT :

Le congé émanant du locataire :

- doit être donné par avec LRAR, par voie d'huissier ou contre émargement avec un préavis de 3 mois (**voir fiche le Congé**)

- est donné avec un préavis réduit à un mois (**voir fiche Le Congé**)

Pour information : le propriétaire ne peut donner congé à son locataire qu'au terme du bail par lettre RAR avec un préavis de six mois.

- Pour plus de conseils, n'hésitez pas à nous contacter.
- En cas de litige, réagissez vite (et par écrit)!
- La CLCV est là pour vous accompagner dans vos démarches amiables.

Pour toutes informations vous pouvez contacter la CLCV Isère

Permanences « Logement » : contactez le 04 76 22 06 38 pour un RDV