



## VOUS ETES PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT QUE VOUS SOUHAITEZ LOUER

### Vous aurez le choix entre plusieurs solutions :

- **rechercher vous-même un locataire ou confier cette mission à un professionnel ;**
- **assurer vous-même la gestion du logement loué ou en charger un professionnel.**

## Vous recherchez vous-même votre locataire

■ Vérifiez le montant des ressources de votre locataire en lui demandant ses dernières fiches de paie ou sa dernière déclaration fiscale. Vous avez intérêt à vous assurer contre les impayés de loyers ; à défaut, vous pouvez demander à votre locataire la caution d'un tiers en garantie du paiement de ses loyers ; pour les contrats de location conclus ou renouvelés à partir du 28 mars 2009, vous ne pouvez pas cumuler les deux.

■ Il est de votre intérêt de faire, comme la loi le prévoit, un contrat de location écrit : celui-ci a le mérite de préciser les droits et obligations de chacun et de prévenir les litiges en cas de désaccord. Des modèles de contrats sont disponibles auprès des associations de propriétaires ou de locataires, dans les librairies spécialisées et sur internet.

■ Vous pouvez demander un dépôt de garantie : destiné à couvrir les loyers et charges impayés et les éventuelles dégradations au moment du départ du locataire, son montant est limité à un mois de loyer hors charges ; il est restitué au locataire en fin de bail (cf. dépliant "La fin du bail").

■ Lors de la remise des clés, vous effectuez un état des lieux avec le locataire : vous notez par écrit dans un document signé par vous-même et le locataire, l'état précis du logement et de ses équipements. A défaut d'accord, vous-même ou le locataire pourrez demander à un huissier de l'établir ; les frais seront alors partagés par moitié entre vous et le locataire.

## Vous passez par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, notaire, par exemple)

En règle générale, il effectue les démarches pour trouver un locataire (par voie de publicité ou d'affichage dans ses locaux, notamment) et se charge de la rédaction du bail. L'agent immobilier peut vous représenter pour établir l'état des lieux.

■ **Si vous louez par l'intermédiaire d'un agent immobilier**, sachez que la profession est réglementée :

■ L'agent immobilier doit détenir une carte professionnelle

"transactions sur immeubles et fonds de commerce", délivrée par le préfet : son numéro doit être affiché dans l'agence.

■ Il doit souscrire à une société mutuelle garantissant sa responsabilité professionnelle : le nom et l'adresse de l'organisme garant doivent figurer sur ses documents.

■ Ces vérifications accomplies, vous rédigez un mandat écrit dans lequel vous définissez précisément la mission que vous confiez à l'agent immobilier et vous convenez du montant de ses honoraires de négociation : ils sont libres, mais doivent être affichés dans l'agence.

■ L'agent immobilier peut vous demander, en plus de ses honoraires de négociation, des frais pour la rédaction du bail et l'état des lieux.

■ **Si vous louez par l'intermédiaire d'un notaire**, sa rémunération, ainsi que le montant des frais de rédaction du contrat de location, sont réglementés.

Dès lors que le logement est loué non meublé, les honoraires de négociation du professionnel, frais de rédaction du bail inclus, sont partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

## Une fois le logement loué, vous pouvez en assurer la gestion vous-même ou la confier à un professionnel

Quelle que soit la solution que vous adoptez, la gestion courante d'un logement mis en location, comporte principalement :

■ Les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi notamment que celles qui sont dues à la vétusté. Les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire.

■ La perception du loyer et des charges, les actions de relance auprès du locataire en cas d'impayés.

■ La transmission gratuite d'une quittance à la demande du locataire, en contrepartie du paiement de son loyer.

■ La déclaration de vos revenus fonciers tirés de la location ; (dans votre déclaration de revenus, en février).

■ Les formalités pour signaler tout changement de locataire au service des impôts, sous peine d'être tenu responsable du paiement de la taxe d'habitation.

■ **Si vous confiez la gestion du logement à un professionnel** (administrateur de biens titulaire de la carte "gestion immobilière", agent immobilier cumulant les cartes "gestion et transaction immobilière" ou géomètre-expert autorisé à exercer cette activité), il pourra se charger de tout ou partie de cette mission.

■ Le mandat que vous signerez avec lui précisera l'étendue de ses pouvoirs pour gérer la location.

■ En contrepartie, il vous demandera une rémunération que vous négociez avec lui et dont vous préciserez le montant dans le mandat.

L'administrateur ne peut ni tenter une action en justice en votre nom, ni vous représenter. Il est responsable de toute faute commise dans l'exécution de son mandat.

### Dans tous les cas, vous pouvez vous assurer contre les impayés de loyers :

- soit en vous adressant à l'assureur de votre choix et selon les conditions proposées par celui-ci ; renseignez-vous auprès des professionnels et comparez les coûts et modalités de prise en charge qui vous sont proposés ;

- soit en contactant une assurance par l'intermédiaire du professionnel auquel vous avez confié, le cas échéant, la gestion de la location de votre logement (la prime d'assurance sera en général réduite) ;

- soit en demandant la garantie des risques locatifs GRL® auprès d'un assureur qui a adhéré au dispositif GRL® mis en place par l'Etat et le 1% logement (voir les conditions : [www.passgrl.fr](http://www.passgrl.fr)).

Si vous avez pris la précaution de souscrire une assurance contre les impayés de loyer vous ne pouvez pas demander la caution d'un tiers aux locataires.

Vous pouvez aussi faire le choix de louer votre logement à un organisme ou une association qui le sous-louera à des personnes en difficulté : il peut s'agir d'une association habilitée ou d'un organisme de logement social qui se chargera de trouver des sous-locataires et de gérer la sous-location. En contrepartie d'un engagement minimum sur la durée et le montant du loyer notamment, vous pouvez obtenir des avantages fiscaux et une aide de l'Anah en cas de travaux (renseignements auprès de l'ADIL).



## VOUS ETES LOCATAIRE, VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT

Vos démarches différeront selon le type de logement que vous recherchez

## Un logement dans le secteur privé

Vous avez intérêt à suivre plusieurs pistes à la fois...

■ Consulter les professionnels : agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires par exemple ; certaines organisations professionnelles ont mis au point des fichiers de logements accessibles par minitel ou internet.

■ Parcourir les "petites annonces" des journaux, sur minitel ou internet ; avant de vous déplacer, n'hésitez pas à vérifier par téléphone les éléments d'information figurant dans l'annonce.

S'il s'agit d'une offre émanant d'un particulier, votre recherche est gratuite, mais vous assumez seul le bon déroulement de la recherche.

■ Interroger votre employeur et votre entourage.

Vous serez peut-être tenté d'acheter des listes de "petites annonces" : sachez que la prestation de marchands de listes s'arrête à la fourniture de revues ou de listes pendant la durée de l'abonnement ; elle ne vous garantit pas de trouver un logement à votre convenance.

Ne versez aucune somme avant d'avoir obtenu la fourniture de listes ou fichiers conformément à la convention que vous aurez préalablement signée ; celle-ci doit préciser les caractéristiques du bien recherché, le service attendu et la rémunération de l'intermédiaire (qui doit avoir une carte professionnelle). Conservez la convention.

## Un logement social

Pour pouvoir bénéficier d'un logement HLM vous devez être français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité et vos ressources doivent être inférieures à un plafond réglementé.

L'attente peut, dans certains départements, durer plusieurs mois, voire plusieurs années en fonction de la disponibilité des logements dans la zone géographique où vous souhaitez habiter.

■ Pour accroître vos chances de trouver un logement HLM, vous avez intérêt à déposer votre candidature, simultanément :

- auprès des organismes HLM du département où vous souhaitez résider,
- à la mairie de la ville où vous souhaitez habiter et à la mairie de votre résidence actuelle ; la mairie transmettra votre demande à un ou plusieurs organismes HLM.

Dans certaines villes, des modalités d'inscription communes peuvent être convenues entre la mairie et les organismes HLM : renseignez-vous auprès de la mairie ou de votre ADIL.

■ En région parisienne, vous faites inscrire votre candidature à la mairie ; à Paris, à la mairie de votre arrondissement.

■ Vous avez intérêt à adresser également une demande :

- lorsque vous êtes salarié d'une entreprise privée de plus de dix personnes, à votre employeur pour savoir s'il dispose d'un logement parmi ceux qui peuvent lui être réservés par les Comités Interprofessionnels du Logement, en contrepartie de sa participation au 1% logement ;
- lorsque vous êtes fonctionnaire, au service social de votre administration ;
- dans certains départements, à votre caisse d'allocations familiales.

Un numéro départemental unique préalable à toute demande de logement social, vous sera délivré dans le délai maximal d'un mois sous la forme d'une attestation, personnalisée. Ce numéro vous garantit que votre demande est bien inscrite. En Ile-de-France le numéro d'enregistrement est régional (loi du 25.3.09).

## Ce que peut vous demander le propriétaire

Afin de s'assurer que vous serez en mesure de payer régulièrement votre loyer et vos charges, le propriétaire ou le professionnel chargé de la transaction peut vous demander :

■ **des justificatifs de vos revenus** : plusieurs fiches de paye, votre déclaration d'impôts sur le revenu et éventuellement votre dernière quittance de loyer si vous êtes déjà locataire ;

■ **la caution d'un tiers**, c'est-à-dire l'engagement d'une personne ou d'un organisme de payer le loyer et les charges en cas de défaillance de votre part.

Ce tiers peut être, par exemple : un membre de votre famille ; dans certains cas, un organisme 1% logement ; ou si vous disposez de ressources faibles et rencontrez des difficultés, le Fonds de Solidarité Logement.

Toutefois si vous signez ou renouvelez un contrat de location à compter du 28 mars 2009, la caution d'un tiers ne peut plus, dans certains cas, vous être demandée :

- si le bailleur est une personne physique (ou une SCI familiale) qui a souscrit une assurance contre les impayés de loyer ;

- si le bailleur est une personne morale (ex : un organisme de logement social, une société d'assurances) : il peut vous demander la caution d'une personne morale (ex : LOCA-PASS® ou FSL) ; il ne peut en revanche vous demander la caution d'une personne physique, sauf si vous êtes étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

■ **On ne peut pas vous demander** notamment, une photo d'identité hormis la production de votre carte d'identité, ni votre carte de sécurité sociale, ni un relevé de compte bancaire ou postal, ni une attestation de bonne tenue de ces comptes.

**Une garantie de paiement du loyer et des charges** peut dans certains cas, vous être accordée par un organisme du 1% logement qui s'engagera auprès de votre propriétaire à lui verser les loyers et charges en cas d'impayés. La garantie LOCA-PASS® du 1% logement couvre un montant maximal du loyer. En cas de mise en jeu, vous remboursez cette avance sans intérêt en trois ans (renseignez-vous à l'ADIL). Progressivement cette garantie devrait être remplacée par la GRL® (cf. ci-dessus).

**Ne versez pas d'argent avant d'avoir un engagement écrit de la part du propriétaire ou du professionnel. Payez par chèque et contre tout paiement, demandez au propriétaire ou à l'intermédiaire un reçu daté et signé précisant le motif et le montant du versement.**

## Ce que vous paierez à la signature du bail

En plus du premier mois de loyer généralement payable d'avance :

■ **Le dépôt de garantie**, si le bail le prévoit : son montant est

limité à un mois de loyer hors charges. Il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. Il ne produit pas d'intérêts à votre profit et n'est pas révisable pendant la durée du bail. Si le loyer est payable d'avance, par périodes de trois mois au moins, vous n'aurez pas à verser de dépôt de garantie. S'il s'agit d'un logement social conventionné, le dépôt de garantie est d'un mois et le loyer payé à terme échu.

### Pour constituer le dépôt de garantie :

• Un organisme 1% logement peut vous accorder une avance LOCA-PASS® sans intérêt, remboursable quand vous quitterez le logement. Cette avance est versée à l'entrée dans le logement directement à votre propriétaire, ou à vous-même dans certains cas (renseignez-vous à l'ADIL).

• Si vous disposez de ressources faibles et rencontrez des difficultés, vous pouvez demander une aide au Fonds de Solidarité Logement : elle peut prendre la forme d'un prêt sans intérêt ou d'une subvention.

Elle peut couvrir le dépôt de garantie et les frais de location divers auxquels vous avez à faire face.

Adressez-vous à une assistante sociale ou au FSL de votre département.

■ **Les honoraires de l'intermédiaire** : honoraires de négociation et frais de rédaction du bail.

Ils sont partagés par moitié entre vous et le propriétaire :

• si l'intermédiaire est un notaire, ses honoraires sont réglementés ;  
• si l'intermédiaire est un agent immobilier ou un administrateur de biens, ses honoraires sont libres, mais doivent être affichés dans l'agence.

■ **Les frais d'état des lieux** : si, à défaut d'accord entre vous-même et le propriétaire (ou l'agent immobilier), l'état des lieux a dû être établi par un huissier, les frais seront partagés par moitié entre vous-même et le propriétaire.

■ **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.

■ **Les frais éventuels de caution d'un tiers**, si vous êtes dans le cas où le bailleur peut vous en demander une (cf. ci-dessus) et si vous n'obtenez ni la caution d'un membre de votre famille, ni la garantie de paiement de loyer d'un organisme 1% logement ou du FSL.

Pour alléger votre charge de loyer, vous pouvez sous certaines conditions de ressources et de situation de famille, bénéficier de l'allocation logement ou de l'APL, aide personnalisée au logement.

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide ; la location est soumise à la loi du 6.7.1989.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL, étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



1

LOUER UN LOGEMENT

**Propriétaire,**  
vous avez un logement  
à louer

**Locataire,**  
vous cherchez un logement



EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - MAI 2009 - IMPRIMERIE DESSEAUX

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : **www.anil.org**

Votre ADIL vous conseille gratuitement  
**consultez-la**

### Les avantages de l'état des lieux

- Le propriétaire a intérêt à établir un état des lieux. S'il refuse, il devra faire la preuve que les dégradations qu'il invoque en fin de bail, sont dues à la faute du locataire.
- Si le locataire fait obstacle, à son entrée, à l'établissement de l'état des lieux, il sera présumé avoir reçu le logement en bon état.

## Quels risques courez-vous en l'absence de bail écrit ?

Bien que la loi du 6 juillet 1989 impose un écrit, une location verbale reste, en principe, valable, mais cette situation crée de nombreuses difficultés et ne profite pas au propriétaire.

Le propriétaire, comme le locataire, sont en droit d'exiger, à tout moment, l'établissement d'un bail écrit.

En l'absence d'un bail écrit, le propriétaire ne pourra invoquer la nullité du bail pour demander au locataire de quitter les lieux ; il ne pourra pas non plus augmenter le loyer.

## Quelle durée pour le contrat ?

■ La durée minimale du bail est de trois ans, si le propriétaire est un particulier et de six ans, si le propriétaire est une personne morale, par exemple une société ou une compagnie d'assurance.

### ■ Un bail de courte durée...

■ Lorsque le propriétaire est un particulier, il peut proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais de un an minimum, s'il est obligé de récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (ex : départ à la retraite, retour de l'étranger, nécessité de loger un membre de la famille).

Le bail doit indiquer l'événement précis qui justifie la conclusion d'un bail de courte durée.

■ Le propriétaire doit confirmer au locataire la réalisation de l'événement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

• Si l'événement se réalise plus tard que prévu, il doit lui proposer, dans le même délai, le report de la date de fin de bail.

• Si l'événement ne s'est pas produit ou si le propriétaire n'en a pas donné confirmation deux mois avant la fin du bail, le bail est automatiquement porté à trois ans, à compter de la signature du contrat.

## Où trouver des modèles de contrats de location ?

Des modèles de contrats sont disponibles notamment auprès des professionnels, auprès d'associations de locataires ou de propriétaires ou dans les librairies spécialisées.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

2

## UN BAIL ECRIT POUR QUOI FAIRE ?

# Un contrat écrit clarifie les relations



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre **ADIL** vous conseille gratuitement  
**consultez-la**

> **Le bail, ou contrat de location, est un document essentiel pour le propriétaire comme pour le locataire. En précisant clairement les droits et obligations de chacun, il favorise les bonnes relations.**

## Un bail écrit obligatoire

La loi du 6 juillet 1989 impose la rédaction d'un bail écrit signé par le propriétaire et le locataire.

■ Le bail peut être établi directement entre le propriétaire et le locataire, "sous seing privé" (sur papier libre), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, huissier). Il doit être fait en deux originaux dont un exemplaire est remis à chaque partie.

■ Il peut aussi être établi par un notaire, c'est alors un acte notarié, dont une copie doit être délivrée au propriétaire et au locataire.

### Le locataire est marié

Quel que soit le régime matrimonial, les époux sont automatiquement co-titulaires du bail, même si un seul d'entre eux a signé le bail (avant le mariage, par exemple).

Si l'un des époux quitte les lieux ou décède, l'autre pourra invoquer le transfert ou la continuation, à son profit, du contrat de location.

Le propriétaire ou son mandataire doit adresser toute notification (ex : congé, augmentation de loyers) à chacun des deux conjoints, dès lors que le locataire lui a fait connaître son mariage.

**Le locataire a contracté un pacte civil de solidarité** (cf. dépliant "location et PACS")

### Le locataire vit en concubinage

• Si les deux concubins ont signé le bail, ils seront dans une situation analogue à celle d'un couple marié.

• Si un seul concubin signe le bail, lui seul sera locataire, l'autre n'a aucun droit vis-à-vis du bailleur.

Mais en cas d'abandon des lieux ou de décès du locataire en titre, le bail se transmettra à l'autre concubin, à condition qu'il prouve une cohabitation effective depuis au moins un an (cf. dépliant "location en union libre").

## Certaines clauses doivent être mentionnées dans le bail

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire
- la durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement
- la description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres) et la surface habitable du logement (loi du 25.3.09)

- l'énumération des parties communes
  - la destination du local loué, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des locaux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel
  - le montant et les termes de paiement du loyer ainsi que les conditions de sa révision éventuelle
  - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu : il est limité à un mois de loyer sans les charges et ne peut être révisé ni en cours de bail, ni lors du renouvellement du bail.
- Si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut demander de dépôt de garantie.

## Propriétaire et locataire peuvent convenir de clauses facultatives

Elles ne doivent pas être contraires à la loi.

Par exemple, le bail peut comporter une durée de location plus longue que la durée minimum légale.

Le propriétaire peut exiger qu'un tiers (membre de la famille, employeur...) se porte caution pour garantir le paiement des loyers et charges.

## Certaines clauses sont interdites

Même si elles figurent dans le contrat, elles sont nulles ; c'est notamment le cas de toute clause qui...

- impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus du dépôt de garantie, du mois de loyer payé d'avance et de la rémunération du professionnel intervenu dans la transaction (partagée par moitié avec le propriétaire) ;
- oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables ;
- impose au locataire la souscription d'une assurance habitation après d'une compagnie choisie par le propriétaire ;
- impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ;
- prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble ;
- prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;
- interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ;
- prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans si le bailleur est une personne physique et 6 ans si le bailleur est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

## Plusieurs documents doivent être joints au bail

### L'état des lieux.

■ Si l'immeuble est en copropriété : les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges.

■ L'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire.

■ Lorsque le propriétaire est en droit d'exiger du locataire la caution d'un tiers : un engagement de caution comportant la durée et l'étendue de la caution, ainsi qu'une mention manuscrite de la personne qui se porte caution, indiquant qu'elle a connaissance de l'étendue de son obligation. En cas de bail conclu ou renouvelé à compter du 28 mars 2009, si le bailleur est une personne physique (ou une SCI familiale) qui a souscrit une assurance contre les impayés de loyer, il ne peut pas, en plus, demander au locataire la caution d'un tiers ; si le bailleur est une personne morale (ex : une société d'assurances) : il peut demander la caution d'une personne morale (ex : LOCA-PASS® ou FSL), mais ne peut en revanche demander la caution d'une personne physique, sauf si le locataire est étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur.

■ Un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique (depuis le 1.7.07) ; le constat de risque d'exposition au plomb (depuis le 12.8.08) ; un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité (renseignements auprès de l'ADIL).

### L'état des lieux

■ Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué. Apportez beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés.

■ Le locataire et le propriétaire doivent constater l'état des lieux ensemble, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Ils le consignent par écrit ; cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valable, l'état des lieux doit être signé par les deux parties.

■ 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. En dehors de ce cas, l'état des lieux ne doit pas être facturé au locataire.

■ Le locataire peut faire compléter l'état des lieux pour ce qui concerne le système de chauffage pendant le premier mois de la période de chauffe.

➤ **Des obligations s'imposent au propriétaire et au locataire pendant toute la durée du bail.**

## Propriétaire, vos obligations

■ Vous devez remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

### Les caractéristiques d'un logement décent

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002.

• **Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :**

① Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre-mer il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.

② Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage.

③ La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

④ Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

⑤ Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

⑥ Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

• **Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :**

① Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.

② Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.

③ Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.

④ Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

⑤ Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

⑥ Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

• **Normes de surface et de volume**

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.*

■ Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut vous demander, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois ou d'accord entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre saisit la commission départementale de conciliation. Si le désaccord persiste, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. L'ordonnance ou le jugement constatant que le logement n'est pas décent est obligatoirement transmis au préfet par le juge.

Tant que le logement n'est pas décent, l'allocation logement cesse d'être versée directement au propriétaire (tiers payant) ; elle est versée au locataire si celui-ci justifie à l'organisme payeur (caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole) qu'il a demandé la mise en conformité de son logement au propriétaire.

■ 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 association agréée ou dont l'objet est le logement des personnes défavorisées, pour agir en justice pour leur compte.

*Cette obligation de délivrer un logement décent s'applique aux locations en cours ou à venir, de logements loués vides, mais également meublés, à titre de résidence principale.*

■ **Le logement doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation** et les équipements mentionnés au bail, en bon état de fonctionnement.

Vous devez entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, (cf. § "Les réparations locatives"), ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

■ Vous ne pouvez vous opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de votre logement - par exemple, lorsqu'il s'agit d'aménagements de détail qui ne modifient pas la distribution du logement, les cloisons, les portes ou les équipements sanitaires ou de chauffage.

■ Vous devez assurer au locataire un usage paisible du logement.

■ Vous devez transmettre gratuitement à votre locataire, à sa demande, une quittance de loyer et de charges.

■ En contrepartie des charges dont vous demandez le paiement au locataire, vous devez justifier les dépenses effectuées (cf. § "Les charges à payer par le locataire").

**Si vous avez confié la gestion de la location à un professionnel, c'est lui qui effectue ces formalités.**

## Locataire, vos obligations

■ Vous devez payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail. En général, ce paiement est mensuel. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez le demander au propriétaire.

■ Vous devez, en plus du loyer et des charges, assumer les réparations locatives (cf. § "L'entretien du logement").

■ Vous devez utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (par exemple, le logement peut être à usage d'habitation uniquement), ainsi que le règlement de copropriété.

■ Vous devez vous assurer contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol) ; le propriétaire est en droit de vous demander, chaque année, un justificatif de votre assurance. Une clause du bail peut prévoir la résiliation de la location en cas d'absence d'assurance.

■ Vous êtes responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins que vous ne prouviez qu'elles sont dues à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que vous n'avez pas introduite chez vous.

■ Vous ne pouvez vous opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes qui nécessitent une intervention dans votre logement. Si ces travaux durent plus de quarante jours, vous pouvez demander une diminution du loyer au propriétaire ; s'ils rendent le logement inhabitable, vous pouvez résilier le bail.

■ Vous ne devez pas transformer le logement, ni les équipements, sans l'accord écrit du propriétaire ; dans le cas contraire, lors de votre départ, il peut conserver le bénéfice des transformations sans vous indemniser ; il peut même exiger la remise en état initial des lieux, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

■ Vous ne pouvez céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire.

➤ **L'entretien du logement**

Le logement doit être loué, décent et en bon état. Les réparations importantes incombent au propriétaire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure ; le locataire effectue les menues réparations et les réparations d'entretien courant et il participe aux charges.

## Les charges à payer par le locataire

■ **Le locataire doit payer des charges correspondant à trois grandes catégories de dépenses :**

■ les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble lorsque ces services ont été rendus. Il s'agit par exemple des consommations d'eau ou d'énergie, des éléments d'équipement comme l'ascenseur ou un chauffage collectif ;

■ les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble ;

■ les taxes locatives, qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie, tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

■ **La liste des charges** à payer par le locataire est limitée (décrets n°87-713 du 26.8.87 et du 19.12.08). Seules les charges qui y sont mentionnées peuvent être facturées au locataire. Un accord collectif local peut toutefois prévoir que les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable pourront s'ajouter à cette liste et être mises à la charge du locataire.

**Exemples de charges qui incombent au locataire : les frais engendrés par**

■ Les ascenseurs et monte-charge

- dépenses d'électricité
- produits et petit matériel d'entretien
- petites réparations de la cabine ou des paliers
- dans le cadre d'un contrat d'entretien de l'ascenseur : opérations et vérifications périodiques minimales ; réparation et remplacement de petites pièces très usées ; interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement des appareils

■ L'eau et le chauffage

- dépenses d'eau individuelle
- dépenses d'eau nécessaire à l'entretien des parties communes
- électricité

- combustible ou fourniture d'énergie quelle que soit sa nature
- exploitation et entretien courant : réglage, nettoyage, graissage des installations techniques
- visites périodiques de contrôle
- menues réparations

- Les parties communes et espaces extérieurs
- salaire du personnel d'entretien
- électricité et entretien de la minuterie
- produits d'entretien
- menues réparations du matériel d'entretien
- opérations de coupe, désherbage, arrosage

- Les impôts et redevances
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- taxe de balayage

- Les antennes collectives : frais d'installation, d'entretien et de remplacement, dans certaines conditions (loi du 2 juillet 1966 et décret du 22 décembre 1967).

### ■ Le paiement des charges

Le propriétaire peut demander au locataire :

- soit le versement de **provisions** pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles. Si le montant des provisions change en cours d'année, le propriétaire doit préciser comment le nouveau montant a été calculé ;
- soit le paiement des charges sur **justificatifs**.

### ■ Des charges détaillées

Le décompte des charges doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle et doit indiquer :

- les différentes catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent, ainsi que les quantités consommées, par exemple pour l'eau et l'énergie ;
- dans les immeubles collectifs, la manière dont sont réparties les charges entre locataires.

Les pièces justificatives des charges, par exemple, les factures correspondant aux dépenses ou les contrats de fournitures pour l'immeuble, doivent être tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi du décompte des charges. Le locataire peut ainsi consulter le détail des dépenses auprès du propriétaire ou, si l'immeuble est en copropriété, auprès du syndicat.

### ■ Participation aux travaux d'économie d'énergie

Lorsque le propriétaire aura réalisé des travaux d'économie d'énergie dans le logement loué ou dans les parties communes, il pourra, sous certaines conditions, demander au locataire en plus du loyer et des charges, une contribution correspondant à une partie de la dépense ; son montant et sa durée seront

limités ; les travaux devront bénéficier directement au locataire, lui être justifiés et ils devront soit entraîner une amélioration de la performance énergétique, soit correspondre à un ensemble de travaux (loi du 25.3.09). Cette contribution entrera en vigueur à compter de la publication d'un décret (renseignements auprès de l'ADIL).

## Les réparations locatives

Le propriétaire prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire (décret n°712 du 26.8.87) :

### Exemples de réparations incombant au locataire :

- L'entretien des parties extérieures à usage privatif
  - entretien courant du jardin : tonte, taille, élagage
  - remplacement des arbustes
  - enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
  - dégorgement des conduits d'eau pluviale
- Les frais liés aux ouvertures intérieures et extérieures du logement (portes et fenêtres, vitrages, stores)
  - graissage
  - remplacement des poignées de portes, gonds
  - réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées
- Parties intérieures
  - maintien en état de propreté
  - menus raccords de peinture, de papier peint, de revêtement de sol
  - entretien courant de la vitrification
  - réparations des tablettes et tasseaux de placard et de leurs dispositifs de fermeture
- Installations de plomberie
  - débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers
  - vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance
  - menues réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz
  - éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches
- Electricité
  - remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles
  - remplacement des ampoules
- Autres équipements
  - ramonage des conduits de fumées, gaz et ventilation
  - entretien courant des appareils mentionnés dans le bail, tels que machines à laver, hotte, adoucisseur.

Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage "anormal" du logement sont également à la charge du locataire.

### VOS RECOURS

■ En cas de litiges sur les charges, les réparations locatives ou les "normes de décence", vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation (*renseignements auprès de l'ADIL*).

■ Lorsqu'un locataire a avec son propriétaire un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune, ils peuvent, pour agir en justice pour leur compte, donner mandat à une association agréée ou, en cas de problème lié à la décence du logement, à une association dont l'objet est le logement des personnes défavorisées.

■ Si le propriétaire ne respecte pas ses obligations, notamment s'il n'exécute pas certains travaux indispensables, après avoir recherché une solution amiable, le locataire peut entamer une procédure simplifiée en s'adressant au greffe du tribunal d'instance. Cette procédure permet en principe de saisir plus facilement le juge. En tout état de cause, le locataire ne doit pas faire les travaux à la place du propriétaire : il risque de ne pas être remboursé.

■ Sauf cas exceptionnel (logement ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et de péril), le locataire ne doit pas, de lui-même, cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

■ Le propriétaire peut si sa demande est justifiée, réclamer des charges impayées 5 ans maximum après leurs échéances. Le locataire dispose du même délai pour réclamer le remboursement de charges qu'il aurait payées en trop.

■ La résiliation du contrat de location pour non-paiement des charges dues par le locataire peut être prévue par une clause du contrat. La procédure est dans ce cas la même qu'en cas de non-paiement du loyer (*cf. dépliant "Le loyer"*).

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL, étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



IMPRIMERIE DESSEAUX

EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - MAI 2009 - IMPRIMERIE DESSEAUX

3

## DROITS & OBLIGATIONS

# Entretien, charges et réparations



Votre **ADIL** vous conseille gratuitement  
**consultez-la**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00** (0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : **www.anil.org**

de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. L'adresse du Fonds de Solidarité Logement doit être indiquée.

- le locataire dispose alors de deux mois pour payer intégralement sa dette.
- A défaut le propriétaire qui souhaite obtenir l'expulsion doit l'assigner devant le tribunal d'instance par huissier de justice (cf. dépliant "Impayés de loyers" n°2).

■ **Si le bail ne contient pas de clause résolutoire pour non-paiement des loyers et charges,** le propriétaire devra assigner le locataire devant le tribunal d'instance et demander au juge la résiliation du bail et l'expulsion (cf. dépliant "Impayés de loyers" n°2)

Le locataire sera condamné à payer les arriérés de loyers. Mais le juge pourra estimer que le manquement du locataire au paiement de ses loyers n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail et l'expulsion.

## Quels recours pour le locataire en difficulté ?

■ Afin d'éviter une procédure d'expulsion ou la saisie de ses biens, le locataire a tout intérêt à rechercher une solution amiable directement avec le propriétaire en acceptant un plan d'apurement des dettes.

Il peut saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions si elle existe déjà dans le département (cf. dépliants "Impayés de loyers" n°1-2-3).

■ Le locataire surendetté peut, pour le paiement de sa dette, également bénéficier de la loi sur le surendettement des particuliers :

■ le locataire saisit la commission départementale de surendettement afin de rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers (se renseigner auprès de l'ADIL ou du siège départemental de la Banque de France) ;

■ si aucune solution amiable n'est trouvée devant la commission, le locataire peut lui demander de recommander des mesures dont le juge pourra prononcer l'exécution d'office.

■ La créance du bailleur est prioritaire par rapport aux créances bancaires.

■ Le juge du surendettement ne peut suspendre une procédure d'expulsion.

En dernier recours, le locataire peut faire valoir son droit au logement opposable (renseignements auprès de l'ADIL). Pendant la période d'hiver (1er novembre au 15 mars), sauf s'il s'agit d'un "squatter" ou d'un local situé dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, aucune expulsion ne peut avoir lieu sans relogement.

Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

4

LE LOYER

# Fixation, augmentation, paiement du loyer

PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement  
**consultez-la**



## Les modalités de fixation et de révision du loyer pour les logements loués non meublés, par un propriétaire privé, sont prévues par la loi du 6 juillet 1989.

En contrepartie du paiement du loyer et des charges, le locataire peut demander une quittance, document qui indique distinctement le montant du loyer et des charges qu'il a payés. Le propriétaire ou le professionnel mandaté pour gérer la location, doit alors lui transmettre gratuitement la quittance.

## La fixation du loyer initial avec un nouveau locataire

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire. Il en est ainsi lorsqu'il s'agit d'un contrat de location consenti à un nouveau locataire, de la location d'un logement vacant ou mis en location pour la première fois, par exemple.

## L'augmentation du loyer en cours de bail

Le loyer peut être révisé une fois par an si une clause du bail le prévoit. La date de révision est celle indiquée dans le bail ou, à défaut, la date anniversaire du bail.

L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (loi du 8.2.08).

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre connu à cette date.

Exemple : un loyer fixé le 1.5.2009 à 700 € hors charges, s'établira au 1.5.2010, à :

$$700 \text{ €} \times \frac{\text{L'indice du 1er trimestre 2010}}{\text{L'indice du 1er trimestre 2009}}$$

L'indice de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'INSEE et au journal officiel.

Vous pouvez calculer la révision de votre loyer en consultant le site internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Depuis le 10 février 2008, la composition de l'IRL est modifiée. Le nouvel IRL s'applique aux contrats de location qui prennent effet à compter du 10 février 2008 et aux révisions des loyers des baux en cours à cette date ; il n'est pas nécessaire dans ce dernier cas de faire un avenant au bail.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

En revanche, si votre bailleur a omis d'appliquer la clause de révision prévue au bail, il peut à tout moment vous demander de régler

le loyer résultant des indexations annuelles omises, ceci pendant cinq ans maximum à compter de leurs échéances.

Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail lorsque le propriétaire et le locataire sont convenus, lors de la signature du bail ou ultérieurement, de travaux d'amélioration que le propriétaire fera exécuter à ses frais. Une clause du bail (ou un avenant) doit fixer la majoration de loyer qui deviendra applicable après l'achèvement des travaux.

Lorsque le bail arrivé à expiration est renouvelé, le loyer peut, à ce moment, être augmenté dans certaines conditions (cf. dépliant "La fin du bail" et ci-dessous).

## Le renouvellement d'un bail avec un nouveau loyer

Si à l'expiration du bail, le propriétaire considère que le loyer est manifestement sous-évalué, et uniquement dans ce cas, il peut pour le renouvellement du bail proposer une augmentation de loyer en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le propriétaire doit fournir au locataire des références de loyers :

- six références minimum dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants,
- trois références dans les autres zones géographiques.

Deux tiers de ces références, au moins, doivent correspondre à des locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

Les références de loyers doivent être représentatives de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Chaque référence doit mentionner :

- le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble, ainsi que l'étage de l'appartement
- la présence éventuelle d'un ascenseur
- la surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales
- l'existence d'annexes éventuelles
- son état d'équipement : notamment, présence d'eau courante, de WC intérieur, de salle d'eau, de chauffage
- la période de construction de l'immeuble
- l'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans
- le montant du loyer mensuel, hors charges, effectivement exigé.

Comment s'applique l'augmentation du nouveau loyer ?

Lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer : l'augmentation est étalée par tiers sur trois ans, si le propriétaire est un particulier, ou par sixième sur six ans, si le propriétaire est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers.

Lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer : elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'étaler lors du renouvellement suivant.

Des décrets peuvent limiter la hausse des loyers lors du renouvellement du bail. C'est le cas en région parisienne. Renseignez-vous auprès de votre ADIL.

Où trouver les références ?

Par tous moyens : auprès des professionnels, des associations de locataires ou de propriétaires ou auprès des observatoires de loyers là où il en existe.

## Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Si vous avez pris la précaution de souscrire une assurance impayés de loyers, adressez-vous en premier lieu à votre assureur.

En tout état de cause il existe plusieurs recours en cas de loyers impayés.

L'expulsion est la solution extrême, mais les aléas que présente cette procédure peuvent inciter le propriétaire à rechercher d'autres voies pour régler les difficultés rencontrées avec son locataire (cf. dépliant "Propriétaires / Impayés de loyers").

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.

En cas de loyers impayés résultant d'un bail écrit, le propriétaire peut aussi faire pratiquer, par acte d'huissier, une saisie conservatoire sur le compte bancaire du locataire. Cette procédure simple permet au propriétaire de bloquer le montant de l'impayé sur le compte bancaire de son locataire.

Le propriétaire peut, si sa demande est justifiée, réclamer des loyers impayés cinq ans maximum après leurs échéances. Le locataire peut dans les mêmes conditions, réclamer les sommes versées indûment au titre des loyers sur la même période.

## La résiliation du bail et l'expulsion

Une clause "résolutoire" du contrat peut permettre la résiliation du bail pour non-paiement du loyer ou des charges.

Dans ce cas, pour obtenir le départ du locataire :

le propriétaire doit faire délivrer par un huissier un commandement de payer comportant obligatoirement la reproduction intégrale



**A l'expiration du bail, si le propriétaire n'a pas manifesté son souhait de reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre, ou pour un motif sérieux et légitime, la location avec le locataire en place se poursuit.**

**Trois possibilités peuvent se présenter...**

### **Le propriétaire souhaite continuer la location dans les mêmes conditions**

■ Le propriétaire ne fait aucune démarche. Le bail est reconduit pour trois ans, si le propriétaire est un particulier, ou six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

L'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, à condition toutefois qu'une clause de révision figure dans le bail initial.

■ Il n'est pas nécessaire de refaire un nouveau contrat : la reconduction de la location se fait aux conditions du bail initial.

### **Le propriétaire souhaite conclure un bail de courte durée**

Le particulier qui est propriétaire peut proposer un bail inférieur à trois ans, mais d'au moins un an, si un événement précis l'oblige à récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou familiales (ex : départ à la retraite, nécessité de loger un membre de la famille).

■ Il doit avertir le locataire au moins six mois avant la fin du bail.

■ Un nouveau bail est établi ; il doit indiquer l'événement précis qui justifie une durée de location inférieure à trois ans. Le propriétaire devra confirmer au locataire la réalisation de l'événement deux mois avant la fin du contrat par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

■ Le loyer peut être révisé si une clause du contrat le prévoit ; l'augmentation du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

### **Le propriétaire propose de renouveler le bail avec un nouveau loyer**

■ La durée du bail renouvelé est de trois ans, si le propriétaire est un particulier et de six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

■ Le propriétaire peut proposer une augmentation de loyer, uniquement si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

■ Il doit alors adresser sa proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail.

Sa proposition doit reproduire l'article 17 c de la loi du 6 juillet 1989. Elle doit contenir les références précises qui justifient le nouveau loyer.

L'augmentation du loyer s'appliquera progressivement (cf. dépliant "Le loyer").

■ Le propriétaire qui propose un nouveau loyer ne peut, en aucun cas, donner congé pour l'échéance du bail en cours.

■ Soit le locataire accepte la proposition de nouveau loyer : il manifeste son accord au propriétaire par écrit.

■ Soit le locataire n'accepte pas la proposition : il manifeste son désaccord par écrit ou ne répond pas quatre mois avant la fin du bail.

■ Le propriétaire ou le locataire saisit alors, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

La commission de conciliation convoquera les parties et essaiera de trouver un accord. Lors de cette conciliation, le locataire peut présenter ses propres références. La commission rend son avis dans un délai de deux mois.

• Si aucun accord n'intervient avant la fin du bail, le propriétaire a intérêt à saisir le juge d'instance. Il doit toutefois au préalable avoir saisi la commission départementale de conciliation.

• Si avant l'expiration du contrat en cours, le juge d'instance n'est pas saisi et si aucun accord n'est intervenu, le contrat est reconduit aux conditions antérieures, c'est-à-dire avec le même loyer, pour trois ans si le propriétaire est un particulier, ou six ans si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance).

■ Le renouvellement du bail peut faire l'objet d'un contrat écrit ou si le bail initial était conforme à la réglementation, d'un simple avenant portant sur le nouveau montant du loyer.

Dans tous les cas, quelles que soient les conditions du renouvellement, avec ou sans changement de loyer, le dépôt de garantie versé par le locataire à l'entrée dans les lieux ne doit pas être augmenté.



**En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.**

### **Le propriétaire souhaite récupérer son logement à la fin du bail**

Il peut le faire mais uniquement, soit pour occuper le logement à titre de résidence principale pour lui-même ou sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime ; le congé doit toujours être donné avec un préavis de six mois minimum avant la fin du bail.

#### **Le propriétaire reprend le logement pour l'habiter**

Il peut le reprendre pour l'habiter lui-même, ou le faire habiter par son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin. Il doit donner congé au locataire en précisant le motif ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.

#### **Le propriétaire vend son logement**

Le locataire a la priorité pour l'acheter.

Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente (la mention de la superficie du logement n'est pas obligatoire). L'offre de vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

■ Si le locataire accepte l'offre de vente : il dispose d'un délai de deux mois pour réaliser la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire.

Le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois lorsque le locataire indique qu'il recourt à un prêt. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, le locataire doit quitter le logement.

■ Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans les deux premiers mois du préavis légal, il doit quitter le logement au plus tard à l'expiration du bail.

Si le logement est mis en vente à des conditions plus avantageuses : le propriétaire ou le notaire doit en informer le locataire ; la notification qui vaut offre de vente, lui est transmise à sa nouvelle adresse ou, lorsqu'il n'a pas fait connaître de changement, à son ancienne adresse.

Le locataire intéressé a un mois pour répondre : s'il accepte la nouvelle offre de vente, il dispose de deux mois à compter de sa réponse pour réaliser la vente (quatre mois en cas de recours à un prêt).

■ Le locataire ne bénéficie pas de priorité pour acheter, lorsque la vente est faite entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, à condition toutefois que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans à compter de l'expiration du préavis.

**Vente du logement en cours de bail :** le locataire n'a pas la priorité pour acheter et le bail se poursuit jusqu'à son terme lorsque le logement est vendu avant l'expiration du bail, sauf cas particuliers :

- en cas de première vente d'un appartement après la mise en copropriété de l'immeuble (loi du 31.12.75) ;

- en cas de vente en totalité et en une seule fois de plus de 10 logements dans un même immeuble appartenant à un bailleur quel qu'il soit (loi du 13.6.06) ;

- en cas de vente simultanée par lots, de plus de 10 logements appartenant à un bailleur institutionnel (société, compagnie d'assurance ou société d'économie mixte, par exemple) ; des mesures protectrices sont alors prévues par des accords collectifs.

Renseignez-vous auprès de l'ADIL pour connaître les modalités particulières applicables dans ces situations.

#### **Le propriétaire dispose d'un motif légitime et sérieux**

Le non-respect en cours de bail par le locataire de l'une de ses obligations (retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage...) peut notamment constituer un motif légitime et sérieux pour donner congé. Le congé doit indiquer le motif allégué.

■ Quel que soit le motif du congé donné par le propriétaire, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

■ A la fin du bail, si le locataire est âgé de plus de 70 ans et a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, le propriétaire qui veut donner congé doit lui proposer un relogement, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

**Attention au formalisme et aux délais !**

■ Quelle que soit son intention, proposition de nouveau bail ou de renouvellement ou congé, le propriétaire doit impérativement informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, au moins six mois avant la fin du bail. Chacun des cotitulaires du bail doit être destinataire de l'information, chacun des conjoints lorsque ceux-ci ont informé le propriétaire de leur mariage.

■ En cas de notification par lettre recommandée, le propriétaire doit s'assurer que le locataire l'a réceptionnée avant le point de départ du délai de six mois. A défaut, le propriétaire a intérêt à lui signifier sa proposition (ou le congé) par acte d'huissier, avant que le délai de six mois commence à courir.

**Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail**

■ Le locataire peut donner congé à tout moment, en cours de bail, avec un préavis de trois mois.

Ce délai est réduit à un mois :

- en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou de premier emploi ;
- si étant âgé de plus de 60 ans, son état de santé justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du RMI.

Le délai de préavis court à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier.

■ Même s'il quitte les lieux avant la fin du préavis, le locataire qui donne son congé doit payer le loyer et les charges pendant toute la durée du préavis, sauf si entre temps un nouveau locataire lui succède avec l'accord du propriétaire.

**Au départ du locataire****L'état des lieux de sortie**

A la remise des clés par le locataire, un nouvel état des lieux doit être établi directement entre le propriétaire et le locataire ou, en cas de désaccord, par un huissier (cf. dépliant "Un bail pour quoi faire ?").

**La restitution du dépôt de garantie**

Si un dépôt de garantie a été versé par le locataire à la signature du bail, le propriétaire le lui rend, dans un délai maximum de deux mois après la remise des clés.

Le dépôt de garantie doit être remboursé intégralement au locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées que doit le locataire au titre, notamment, des charges ou dégradations dues à un usage anormal du logement ; les dégradations dues à la vétusté ne sont pas imputables au locataire.

En cas de changement de propriétaire en cours de bail (vente, succession, par exemple), c'est le nouveau propriétaire qui doit restituer le dépôt de garantie au locataire, à charge pour le nouveau propriétaire de se retourner le cas échéant vers le vendeur (loi du 25.3.09).

**Les formalités diverses**

■ Le propriétaire a intérêt à vérifier, auprès des services concessionnaires, que le locataire a fait arrêter les compteurs d'eau, gaz, électricité et téléphone.

■ Il signale le changement d'adresse du locataire au service des impôts : en effet, la taxe d'habitation est due par le locataire qui occupait le logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

**Vos recours en cas de litige**

■ A tout moment, pendant ou à la fin de la location, en cas de litige portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges, les réparations locatives, les "normes" de décence ou une proposition d'augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail, le propriétaire ou le locataire peut saisir, sans frais, la commission départementale de conciliation, dont le siège est généralement à la préfecture ou la DDE, par lettre recommandée avec avis de réception. La commission convoquera les parties et essaiera de trouver un accord ; elle est tenue de rendre son avis dans un délai de 2 mois uniquement en cas de litige sur l'augmentation de loyer au moment du renouvellement d'un bail.

■ En cas de difficultés résultant de l'application d'un accord collectif de location, d'un plan de concertation ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble, la commission départementale de conciliation peut également être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires. (renseignements auprès de l'ADIL).

■ Lorsqu'un locataire a avec son propriétaire un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune, ils peuvent donner mandat à une association pour agir en justice pour leur compte.

*Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



**PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE**

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : **www.anil.org**

**Votre ADIL vous conseille gratuitement  
consultez-la**

état de réparations locatives ; si tel n'est pas le cas, le locataire devra en apporter la preuve.

### ■ Un inventaire et un état détaillé du mobilier

Ce document doit lister les meubles mis à la disposition du locataire et en décrire l'état. Il doit être le plus précis possible. Il permettra au propriétaire de prouver que les meubles en question sont sa propriété. Il permettra au locataire d'exiger le bon fonctionnement des éléments d'équipement qui lui ont été fournis en état de marche.

Le propriétaire pourra, au départ du locataire, lui demander réparation si certains meubles ont été détériorés.

■ Le locataire et le propriétaire doivent rédiger l'état des lieux et l'inventaire par écrit, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution : cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valables, ils doivent être signés par l'un et l'autre.

■ Le propriétaire et le locataire peuvent aussi convenir de les faire établir par un professionnel : il faut alors préciser qui supportera le coût de cette intervention.

### ■ Un dossier de diagnostic technique

Il comprend : le diagnostic de performance énergétique (depuis le 1.7.07) ; le constat de risque d'exposition au plomb (depuis le 12.8.08) ; un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité (renseignements auprès de l'ADIL).

## Où trouver des modèles de baux de location ?

Des modèles de contrats sont disponibles auprès des professionnels, auprès d'associations de propriétaires ou de locataires, sur internet ou dans les librairies spécialisées.

## Le régime fiscal de la location meublée

■ Propriétaire, les bénéfices que vous tirez de votre location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Vous aurez aussi à vous acquitter de la taxe professionnelle.

Dans certains cas, vous pouvez être exonéré de ces impositions.

■ Les locations meublées occasionnelles, permanentes ou saisonnières sont en principe exonérées de T.V.A.

Renseignez-vous à l'ADIL ou au service des impôts sur le régime fiscal applicable à la location meublée.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : **08 20 16 75 00**  
(0,12 € la minute au 1.5.09)

Internet : **www.anil.org**

6

## LA LOCATION MEUBLÉE

**Précisez vos droits  
et devoirs  
dans un  
contrat écrit**



**Votre ADIL vous conseille gratuitement  
consultez-la**



**Toute location meublée d'une résidence principale qui fait l'objet d'un bail à compter du 20 janvier 2005 est soumise à une réglementation minimum.**

*Une location est meublée lorsque le logement (maison, appartement, chambre...) est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante.*

■ Le bail peut être établi directement entre vous, sur papier libre (sous seing privé), éventuellement avec l'aide d'un professionnel (agent immobilier, notamment). Chacun doit en conserver un original.

■ Il peut aussi être établi par un notaire ; c'est alors le plus souvent un acte authentique dont une copie doit être délivrée à chacun de vous.

### **Le logement est la résidence principale du locataire**

*Il peut s'agir notamment d'une chambre ou d'un logement indépendant ou situé dans un hôtel.*

Lorsque le logement n'est pas la résidence principale du locataire, sa location n'est pas spécifiquement réglementée : le contenu du bail est alors librement négocié entre le propriétaire et le locataire. En l'absence d'écrit, vos relations seront réglementées par le code civil et les usages locaux.

## **Le logement doit être décent**

Le propriétaire doit délivrer au locataire un logement décent. Il peut comme s'il s'agissait d'un logement loué vide, déroger aux normes de surface (cf. dépliant «Droits et obligations») lorsqu'il loue par l'intermédiaire d'une association d'insertion agréée par le préfet ou d'un Centre régional des œuvres universitaires.

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

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois ou d'accord entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre saisit la commission départementale de conciliation. Si le désaccord persiste, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

## **Un bail écrit dont le contenu est partiellement réglementé est obligatoire**

### **■ Les clauses obligatoires**

■ La durée de la location est d'un an. Si le bailleur est lui-même titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou si sa cessation d'activité est prévue, le contrat de location peut être d'une durée inférieure à un an ; il doit mentionner la raison.

■ A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

■ Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

■ Si la révision du loyer est prévue, elle intervient une fois par an à la date convenue ou, à défaut, au terme de chaque année du bail. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers.

■ A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois :

- proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
- ou refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

*Cas particulier : lorsque le logement meublé est loué à un étudiant, la durée du bail signé à compter du 28 juillet 2005 peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est alors pas reconduit.*

### **■ Les clauses non réglementées**

Les clauses concernant notamment, le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, les documents annexes, ne sont pas réglementées.

Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir :

- Le point de départ du bail ;
- Les modalités de congé : sous quelle forme doit-il être donné ? à quel moment ? par lettre recommandée ou notification d'huissier ?
- la destination des lieux, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des lieux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel ;
- le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision (à défaut, le loyer ne peut être révisé) ;
- le montant des charges et notamment, la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire. Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;
- le montant du dépôt de garantie que le propriétaire est en

droit de demander afin de se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;

■ l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) ;

■ les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles : c'est-à-dire les clauses permettant au propriétaire de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou de charges ou de défaut d'assurance.

### **Les obligations du propriétaire et du locataire**

Propriétaire et locataire peuvent convenir librement d'obligations réciproques plus ou moins contraignantes.

En l'absence de précisions dans le bail :

#### **■ Le propriétaire devra,**

- mettre le logement à la disposition du locataire et le conserver en bon état de réparation ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat ;
- assurer la jouissance paisible du logement à son locataire ;
- garantir le locataire contre tous les vices ou défauts qui l'empêcheraient d'utiliser normalement le local loué : humidité, infiltrations, défaut d'étanchéité des cheminées par exemple.

#### **■ Le locataire devra,**

- payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail ;
  - utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail ;
  - répondre, le cas échéant, des dégradations et de l'incendie des locaux, à moins qu'il ne prouve qu'ils sont dus à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.
- Le propriétaire peut d'ailleurs obliger le locataire à souscrire un contrat d'assurance incendie et dégâts des eaux, notamment.

### **Les documents à annexer au bail**

Vous avez intérêt à joindre au bail un état des lieux et un inventaire précis du mobilier.

#### **■ L'état des lieux**

Il est recommandé d'établir un état des lieux à l'entrée et au départ du locataire. Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée...). Apportez beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés. En l'absence de ce document, le locataire sera présumé avoir reçu les lieux en bon

famille, s'il dépend de la communauté, sont engagés. Les biens personnels de votre conjoint seront en principe épargnés : par sécurité, il est conseillé de le préciser.

■ Si votre conjoint ne donne pas son accord exprès, seuls vos biens personnels et vos revenus sont engagés.

#### **Vous ne pouvez faire face à votre engagement de caution :**

- vous pouvez demander au juge des délais de paiement ;
- vous pouvez, sous certaines conditions, saisir la commission départementale d'examen des situations de surendettement ;
- si le débiteur pour lequel vous vous êtes porté caution dépose lui-même un dossier à cette commission, votre cautionnement doit être déclaré à la commission par le créancier qui doit aussi indiquer si votre caution a été engagée. La commission qui constate votre cautionnement doit vous informer de l'ouverture de cette procédure et vous pourrez lui faire connaître vos observations.

### **La fin de la caution**

L'engagement de la caution prend fin en principe :

- au terme prévu dans l'acte de caution, si celui-ci a fixé une durée déterminée ;
- à l'expiration du bail au cours duquel vous avez résilié votre engagement si la durée de ce dernier n'était pas précisée (cf. § "La durée de la caution") ;
- au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- au décès du débiteur garanti, si le contrat principal disparaît avec lui ;
- à votre décès si l'acte le prévoit ; dans le cas contraire, vos héritiers sont en principe tenus de payer.

**En cas de bail conclu ou renouvelé à compter du 28 mars 2009, la caution d'un tiers ne peut plus être demandée à un locataire :**

- si le bailleur personne physique (ou SCI familiale) a souscrit une assurance contre les impayés de loyer ;
- si le bailleur est une personne morale (ex : un organisme de logement social, une société d'assurances). Il ne peut demander la caution d'une personne physique que si le locataire est étudiant non bénéficiaire d'une bourse de l'enseignement supérieur ; il peut en revanche demander la caution d'une personne morale (ex : LOCA-PASS® ou FSL).

Si vous choisissez de ne pas prendre le risque de vous porter caution, indiquez au locataire qu'il peut recourir, soit à une garantie LOCA-PASS® du 1% logement, soit à une garantie du Fonds de Solidarité Logement du département, ou à défaut, à une caution financière ou mutuelle : l'ADIL l'orientera vers les spécialistes appropriés.

*Ces informations concernent les cautions données pour les locations de logements soumises à la loi du 6.7.1989.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

**L'ADIL vous conseille, consultez-la !**

**Avec l'ADIL,  
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation**



**Pour tout renseignement  
concernant le réseau des ADIL,  
composez le : 08 20 16 75 00  
(0,12 € la minute au 1.5.09)**

**Internet : [www.anil.org](http://www.anil.org)**

7

## **SE PORTER CAUTION D'UN LOCATAIRE**

### **Un risque à mesurer**



EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - MAI 2009 - IMPRIMERIE DESSEAUX



*Votre ADIL vous conseille gratuitement  
consultez-la*



**Un membre de votre famille ou un ami vous demande votre caution personnelle pour garantir son propriétaire du paiement du loyer et de l'exécution des autres obligations qui lui incombent.**

En vous portant caution, vous vous engagez à payer à la place de la personne que vous cautionnez, si elle ne peut faire face elle-même au paiement de sa dette.

Il ne s'agit pas d'un simple engagement moral mais d'un acte qui peut être lourd de conséquences pour votre situation personnelle et familiale : ne vous engagez pas à la légère.

Le bailleur ne peut refuser votre caution au motif que vous ne possédez pas la nationalité française ou que vous résidez en dehors du territoire métropolitain.

## Prenez bien connaissance de l'acte de caution

Vous y trouverez certains termes qu'il vous faut bien identifier : vous êtes la "caution" ; la personne pour laquelle vous vous portez caution est le "débitéur" ; le propriétaire-bailleur est le "créancier".

### L'engagement de caution doit être écrit

■ Dans la pratique, l'acte de caution est le plus souvent établi "sous seing privé", c'est-à-dire signé directement entre le bailleur et celui qui apporte sa caution.

Votre caution peut figurer sur le bail, ou en annexe, plutôt que dans un acte séparé : ainsi, vous aurez une meilleure connaissance des obligations du locataire que vous cautionnez.

■ L'acte de caution peut aussi être établi par un notaire, sous sa responsabilité : c'est alors un acte authentique. Le notaire vous informe et vous conseille sur l'engagement que vous allez prendre.

■ Dans tous les cas, demandez et conservez un exemplaire de l'acte de caution que vous avez signé, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou une copie notariée, s'il s'agit d'un acte authentique. Le bailleur doit vous remettre un exemplaire du contrat de location.

### L'acte de caution doit obligatoirement comporter, écrit de la main de la caution :

■ Le montant du loyer et les conditions de sa révision qui figurent dans le bail.

■ Vous mentionnez une somme maximale (principal, intérêts, frais et accessoires compris) au-delà de laquelle vous ne cautionnerez pas : même si la dette est supérieure, il ne pourra vous être réclamé un montant plus élevé.

■ Vous ne mentionnez pas de montant maximum : votre engagement est alors plus étendu et non chiffrable. Chaque année, le bailleur doit vous informer de l'évolution de votre garantie. A défaut, vous ne serez pas tenu au paiement des accessoires, frais et pénalités.

■ Une mention exprimant clairement que vous avez connaissance de la nature et de l'étendue de votre engagement.

■ La reproduction de l'article 22-1 de la loi du 6.7.89 (alinéa 1)

*"Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation".*

### Quelle est la durée de la caution ?

■ Si vous vous engagez pour une durée déterminée (par exemple, la durée du bail initial ou en cours, sous réserve qu'elle soit précisée clairement) : vous ne pourrez pas retirer votre caution avant le terme prévu.

Vous pouvez prévoir par écrit, que certains événements mettront fin à votre caution : par exemple, le divorce des époux que vous cautionnez ou le décès du locataire.

Si le bail du locataire se poursuit alors que votre engagement de caution est expiré, vous êtes dégagé de vos obligations pour les sommes dues postérieurement à cette date, à moins que le bailleur ne vous ait demandé de signer un nouvel acte de caution.

■ Si vous vous engagez pour une durée indéterminée ou non précisée (exemple : la durée du bail sans précision de durée), vous pouvez retirer votre caution à tout moment ; toutefois, elle 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 votre notification de résiliation. Vous serez donc tenu pour les sommes dues jusqu'à l'expiration du bail.

■ Afin d'éviter tout litige, vous avez intérêt à notifier le retrait de votre caution au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception.

■ Si vous ne vous manifestez pas avant l'expiration du bail en cours : vous êtes engagé jusqu'à la fin de la période qui fait suite au bail en cours, c'est-à-dire jusqu'à la fin du bail renouvelé ou reconduit.

## La personne que vous avez cautionnée ne rembourse pas sa dette

■ Si le créancier de la personne pour laquelle vous vous êtes porté caution est un professionnel, il doit vous informer dès le premier impayé non régularisé dans le mois de son exigibilité.

■ Dans tous les cas, à partir de la date à laquelle il a signifié un commandement de payer au locataire, le bailleur ou son représentant a quinze jours pour vous signifier ce commandement.

■ Si ces obligations ne sont pas respectées, vous ne serez pas tenu de payer des pénalités ou intérêts de retard.

■ Vous bénéficiez des délais de paiement accordés au locataire, le cas échéant.

## Plusieurs situations sont alors possibles, en fonction de la nature de votre caution et du nombre de personnes qui se sont portées caution :

### Vous êtes caution simple

■ Le *bénéfice de discussion* vous permet de demander au bailleur de poursuivre directement sur ses biens, la personne que vous avez cautionnée.

Vous ne serez alors tenu de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui échouent.

En revanche, si l'acte de caution comporte une clause par laquelle vous renoncez au *bénéfice de discussion*, le bailleur pourra s'adresser à vous avant même d'avoir effectué des poursuites contre le locataire que vous cautionnez.

■ S'il y a plusieurs cautions (renseignez-vous auprès du créancier) : vous ne serez poursuivi que pour une part de la dette et le montant total sera réparti entre les différentes cautions, à moins que vous n'ayez renoncé au *bénéfice de division*.

### Vous êtes caution solidaire

■ Vous vous êtes engagé au même titre que la personne que vous cautionnez ; le créancier peut à son choix s'adresser à l'un ou l'autre.

Vous pouvez être poursuivi pour toute la dette dont le débiteur est redevable, dans la limite des sommes pour lesquelles vous vous êtes engagé.

■ S'il y a plusieurs cautions, chaque caution peut être poursuivie pour l'ensemble de la dette, ou seulement la plus solvable, au choix du créancier.

### Vous bénéficiez ensuite d'une action directe contre le débiteur

Vous pouvez le poursuivre par tous les moyens légaux, vous disposez des mêmes droits à son encontre que le créancier initial.

## Quels sont les biens concernés par l'acte de caution ?

La caution que vous avez donnée engage tous vos biens personnels, vos revenus, salaires ou pensions, ainsi que votre logement s'il vous appartient ; vous pourriez être privé de la majeure partie de vos ressources (sauf d'un minimum égal au RMI).

### Mesurez donc bien les conséquences financières de votre engagement par rapport à votre patrimoine

■ Si vous êtes marié sans contrat, sous le régime légal, le créancier exigera probablement que votre conjoint donne son consentement exprès à l'acte de caution : dans ce cas, vos biens personnels et les biens communs du ménage, notamment le logement de la