

SÉCURISER LA LOCATION

adil
des Yvelines

**Vous êtes locataires
Propriétaires**



Et vous souhaitez vous assurer avoir fait toutes les démarches nécessaires avant une entrée prochaine dans le logement loué...

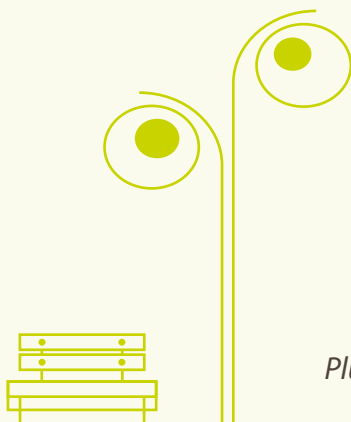


ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org



Bailleur : les garanties possibles pour sécuriser votre investissement locatif

Le bailleur ne peut cumuler les garanties locatives, sauf en cas de contractualisation avec un étudiant. Celui-ci pourra donc choisir entre plusieurs modes de garanties et demander au prétendant locataire de fournir celle-ci lors de la signature du contrat :

- **La caution bancaire** : il est possible de demander au locataire de sécuriser les loyers par la consignation auprès de sa banque d'une certaine somme équivalente à un nombre déterminé de loyers. La banque agissant ici comme garant et le bailleur pouvant débloquer cette somme en cas d'impayés de la part du locataire.
- **La caution personne physique** : les proches peuvent également se porter garant pour le locataire, respectant un formalisme plus contraignant (mention à reproduire dans l'acte, mention expresse de la conscience de son engagement).

Attention : en cas de colocation, les actes doivent désormais préciser, sous peine de nullité, pour lequel des colocataires s'engage le garant. Cela n'a pas d'impact en cours de location si une clause de solidarité est jointe au bail, mais permet à la caution d'être désengagé envers le locataire restant si le locataire pour lequel il s'est porté caution donne congé (Solidarité de 6 mois à compter de la prise d'effet du congé délivré en cas de clause de solidarité).

- **La garantie VISALE** : Action logement participe à la sécurisation des locations par le biais de cette garantie qui couvre les impayés de loyers et de charges mais également les dégradations locatives dans la limite d'un certain montant. Celle-ci ne peut concerner que les jeunes de moins de 30 ans, les plus de 31 ans mais salariés ou les personnes ayant contracté un bail mobilité.
- **Les assurances loyers impayés** : Les bailleurs peuvent désormais souscrire des assurances couvrant les impayés et parfois les dégradations et se substituant ensuite dans l'action contre le locataire pour remboursement. Ces assurances peuvent être prises dans le cadre de l'assurance multirisque habitation en tant que propriétaire non occupant. Ces assurances seront plus exigeantes concernant le choix du locataire, afin de s'assurer une intervention limitée ; sera alors étudié en plus du revenu mensuel équivalent à un certain nombre de fois le montant du loyer, la stabilité professionnelle par la contractualisation de Contrat à Durée Indéterminé notamment.

Sources : articles 8-1 et 22-1 de la loi du 6.7.89 n°89-462

Locataires, attention au développement en ligne de l'offre de cautionnement par des sociétés !

Elles sont parfois intéressantes pour débloquer des situations logement, notamment en panne de propositions, mais ont un coût élevé venant s'ajouter aux charges mensuelles déjà supportées.

Lors de l'état des lieux d'entrée, en tant que locataire, soyez très vigilants, afin d'éviter que des désordres déjà présents à l'origine vous soient imputés à la sortie des lieux.

Évitez de réaliser les états des lieux longtemps avant la signature et remise des clefs, sans quoi vous pourriez être tenu pour responsables des désordres qui seraient arrivés entre les deux événements.

Pour plus de précisions sur les états des lieux, n'hésitez pas à consulter notre flyer «**entretien du logement**» !

Le locataire doit fournir le jour de la signature :

- **Une attestation d'assurance.** Celle-ci peut couvrir le bien loué et les biens du locataire ou uniquement la location, contre les effractions et sinistres par exemple. L'attestation d'assurance sera à fournir annuellement. Si le locataire n'en prend pas, le bailleur pourra en souscrire une pour compte et ajouter la somme correspondante sur les avis d'échéance du locataire ;
- **Le dépôt de garantie** qui correspond à maximum un mois de loyer pour les logements nus et 2 mois pour les logements loués meublés. Il est normalement reversé à la sortie des lieux, si aucune dégradation n'a été annotée à l'état des lieux.

Attention : il peut être encaissé par le bailleur, il faut donc réellement prévoir cette somme ;

- **Le premier mois de loyer et de charges.**

Attention : donner son préavis en avance pour éviter de devoir payer deux mois de loyer sur deux locations différentes en même temps peut sembler intéressant financièrement m'ait n'est pas sécurisant juridiquement si vous ne pouvez au final pas quitter les lieux à la date prévue ;

- **Les frais d'agence et d'état des lieux** si le bailleur est passé par des professionnels.

3€ / m² pour la réalisation de l'état des lieux.
pour les frais d'agence : 12€ / m² en zones très tendues, 10€ / m²
en zones tendues et 8 € / m² pour le reste du territoire.

Sources : articles 7, 22 et 25-5 de la loi du 6.7.89 n°89-462

Le bailleur doit fournir :

- **Le contrat de location** en autant d'exemplaires que de parties. Les clauses illégales rajoutées ne seront pas opposables au locataire, la législation étant supérieure au contrat ;
- **Une notice d'information sur les droits du locataire ;**
- **Les extraits du règlement de copropriété** concernant l'usage des parties communes notamment ;
- **Un ensemble de diagnostics** concernant le bien et sa localisation.

Astuce : vous trouverez plusieurs exemples de clauses illicites dans l'article 4 de la loi du 6.7.89 et dans la *recommandation N°13-01* de la commission en charge de veiller à l'interdiction de ces clauses (elle vaut pour le meublé mais plusieurs clauses sont communes meublés/nus).

Sources : articles 3 et 3-3 de la loi du 6.7.89 n°89-462

Avez-vous pensé au Fond de Solidarité Logement (FSL) ?

Le FSL est une aide aux ménages ayant un quotidien familial inférieur à 1 200 euros et souhaitant louer dans les Yvelines.

Cette aide peut prendre la forme d'une aide au paiement partiel du 1^{er} loyer, au dépôt de garantie, aux frais d'agence et d'assurance et à l'équipement en mobilier.

Locataire : la sécurisation de votre budget

Afin d'éviter des impayés durant la location, il est important pour le locataire d'estimer le montant qu'il aura à payer durant la location et ses fluctuations.

En effet, le locataire doit prendre en compte le fait que le loyer et les charges pourront être augmentés au cours de la location.

Le loyer pourra être révisé en fonction de l'indice de référence des loyers, chaque année.

Les charges elles, selon leur forme (provisions ou forfait), pourront soit faire l'objet d'une régularisation au réel sur 3 ans, soit être révisées comme le loyer.

Il est donc important de prévoir une marge de manœuvre pour que **le loyer + les charges n'excèdent pas le tiers des ressources mensuelles du locataire** durant les premières années, s'il ne souhaite pas devoir partir rapidement.

Attention, aux charges appelées par le bailleur, il faudra rajouter les abonnements mensuels d'électricité et internet, puisque le choix vous est libre (règle moins stricte dans le meublé).

Sources : articles 17-1, 23 et 25-10 de la loi du 6.7.89 n°89-462



Bon à savoir !

Il existe maintenant un autre type de contrat meublé, appelé le bail mobilité pour un certain type de public en études, en formations, subissant une mutation ou étant en service civique.

Les spécificités de ce contrat :

- pas de dépôt de garantie ;
- une durée comprise entre 1 mois et 10 mois ;
- les charges sont forcément appelées sous forfait et, tout comme le loyer, elles n'ont pas le temps d'être révisées ;
- le locataire peut donner congé sous 1 mois mais pas le bailleur.



Les juristes de l'ADIL conseillent aux propriétaires de toujours se munir des baux types.

Des pochettes de mise en location avec des exemplaires de baux et d'état des lieux sont vendus en librairie.

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - mars 2023

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org