

LE GUIDE DE L'ADIL 80 POUR LES LOCATAIRES



AVANT DE LOUER EN MEUBLE, POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !

Attention : ce guide a été rédigé exclusivement à l'attention des locataires qui louent un logement meublé à titre de résidence principale. Pour les autres locations meublées (saisonniers, résidence secondaire etc.), renseignez-vous directement auprès des juristes de l'ADIL de la Somme.

Qu'est ce qu'un logement meublé ?

La loi n'a pas établi de liste précise de l'équipement minimal devant être fourni par le bailleur. Une location est meublée lorsque le logement est garni d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre la vie courante.

Quel budget prévoir avant de louer ?

Votre propriétaire peut exiger, à l'entrée :

- ◆ une assurance habitation ;
- ◆ un dépôt de garantie dont le montant est généralement égal à un ou deux mois de loyer hors charges.

Par conséquent, vous devez payer, le cas échéant, avant l'entrée dans le logement, le premier loyer, le dépôt de garantie et l'assurance habitation.

Ensuite, votre budget mensuel doit tenir compte de votre loyer et des charges locatives : eau, électricité, chauffage.

Une fois par an, vous êtes tenu de payer la taxe d'habitation si vous occupez un logement meublé indépendant du logement du propriétaire. Des dégrèvements sont néanmoins possibles.

Les étudiants qui occupent chez des particuliers des chambres ne constituant pas des logements distincts ne sont pas soumis à la taxe d'habitation.

Pouvez-vous prétendre à une aide pour financer le dépôt de garantie ?

Réservée initialement aux salariés du secteur privé non agricole et à certains jeunes de moins de 30 ans (salariés, boursiers d'Etat...), l'avance LOCA-PASS® peut désormais être sollicitée par tout candidat locataire sans exclusion.

Cette aide, délivrée par les organismes collecteurs d'Action Logement, consiste à avancer gratuitement, au locataire, sous forme d'un prêt remboursable sans intérêt, le montant du dépôt de garantie.

Pouvez-vous prétendre à une aide au logement dès votre emménagement ?

L'aide au logement (sous réserve que vous remplissiez les conditions d'attribution) est attribuée à compter du mois suivant la date d'entrée dans le logement.

Aussi, si vous emménagez en septembre, l'aide sera due à compter du mois d'octobre.

L'aide sera versée au début du mois de novembre.

Votre propriétaire peut demander à ce qu'elle lui soit versée directement en « tiers payant » sans avoir, au préalable, à recueillir votre accord. Il devra alors déduire l'allocation logement du montant du loyer et vous en informer.

Le contrat de location est-il obligatoire ?

Oui, il est obligatoire.

Vous souhaitez louer avec votre ami(e). Devez-vous chacun signer un contrat de location ?

Non, un seul contrat est nécessaire.

- ◆ Soit vos deux noms figurent dans le bail : vous êtes colocataires, c'est à dire tous les deux locataires et bénéficiez d'un droit équivalent sur le logement.
- ◆ Soit un seul nom figure dans le bail : il y a, alors, un seul locataire. L'autre personne est « occupant sans titre » et n'a pas de droit sur le logement.

Existe-t-il un seul contrat de location meublée type ?

Non, car la location en meublé n'est que partiellement règlementée.

Si la **forme du contrat** (qui doit être établi par écrit), la **durée** de la location et son terme (délais et motivation du congé) ainsi que les **modalités de révision du loyer** sont règlementées, les autres clauses du contrat (concernant notamment le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire) peuvent être librement aménagées.

Un contrat de location est obligatoire ; mais faut-il demander au propriétaire de rédiger d'autres documents ?

Nous vous conseillons d'établir avec votre propriétaire et bien que ce ne soit pas obligatoire, les deux actes suivants :

- ◆ un état des lieux ;
- ◆ un inventaire détaillé du mobilier.

Si aucun état des lieux n'est rédigé, vous serez présumé avoir reçu le logement en bon état.

La loi impose d'annexer à tout contrat de location un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- depuis le 1^{er} juin 2006, un état des risques lorsque le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels ou dans une zone de sismicité ;
- depuis 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique ;
- depuis le 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb lorsque le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Comment établir un état des lieux ?

L'état des lieux doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, daté et signé par vous et votre propriétaire.

Il est recommandé de l'établir en autant d'exemplaires qu'il y a de personnes intéressées au contrat.

Il doit être détaillé : ne vous contentez pas de termes généraux et subjectifs du type « *logement en bon état, état moyen, mauvais état* » qui peuvent donner lieu à des interprétations différentes.

Nous vous invitons à faire une description du logement, du sol au plafond, pièce par pièce, ainsi que des équipements tels que placards, éléments de chauffage. N'hésitez pas à inscrire des détails sur l'état du logement.

Exemples :

Sol : parquet en bon état sauf une latte fendue

Sanitaires : lavabo neuf ou fêlé ou présentant 3 éclats...

Si vous utilisez un état des lieux type, ne vous contentez pas de répondre au questionnaire par des croix : rédigez des commentaires précis.

Comment établir un inventaire du mobilier ?

L'inventaire du mobilier doit être constaté par écrit, sur papier libre ou sur formulaire, daté et signé par vous et votre propriétaire.

Il est recommandé de l'établir en autant d'exemplaires qu'il y a de personnes intéressées au contrat.

Il doit être détaillé.

N'oubliez pas de mentionner l'état précis de chaque meuble.

Quelle doit être la durée de votre contrat de location meublée ?

La durée de location est d'un an.

A l'expiration du bail, le contrat de location se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par votre propriétaire ou vous même.

En revanche, si vous êtes étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas, le bail n'est pas reconductible.

Etes-vous obligé(e) de rester un an dans la location ?

Non.

Quelle que soit la durée de votre contrat (1 an ou 9 mois), vous pouvez donner congé à tout moment à votre propriétaire avec un préavis d'un mois.

Le montant de votre loyer peut-il être révisé ?

Cette révision n'est possible que si une clause du contrat le prévoit.

Elle interviendra alors à la date prévue au contrat ou, à défaut, à la date anniversaire du bail.

La révision du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

En cours de bail, votre propriétaire peut-il vous donner congé ?

Le propriétaire ne peut vous donner congé que pour la fin du bail, soit au plus tôt au terme d'un an.

Pour vous donner congé, votre propriétaire doit, d'une part, respecter un préavis de trois mois et d'autre part, motiver son congé.

Il ne peut ainsi vous donner congé que pour l'un des motifs suivants :

- ◆ pour reprendre le logement ;
- ◆ pour vendre le logement ;
- ◆ pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution de l'une des obligations vous incombant.

Le contrat de location meublée doit obligatoirement respecter les dispositions légales relatives à la durée de la location, aux modalités de révision du loyer, à la motivation des congés et aux durées de préavis. D'autres règles sont-elles obligatoires ?

La loi n'impose pas d'autres règles.

Nous vous conseillons, afin de clarifier vos relations avec votre propriétaire, de vérifier si le contrat prévoit :

- ◆ le point de départ de la location ;
- ◆ le montant du loyer, ses modalités de paiement ;
- ◆ le montant des charges et notamment la liste des charges, réparations et taxes que vous devrez 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 vous pourriez être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;
- ◆ l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) et d'en justifier lors de la remise des clefs puis chaque année ;
- ◆ 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 des charges ou de défaut d'assurance ;
- ◆ les modalités pour donner congé : nous vous conseillons de vérifier si le contrat prévoit, par exemple, que le congé devra être délivré par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Votre propriétaire peut-il vous interdire, par une clause du bail, la détention d'un animal familier ?

Une telle clause est interdite. Cependant, depuis le 1^{er} juillet 1999, une clause interdisant la détention d'un chien d'attaque est licite.

Votre propriétaire peut-il vous interdire, par une clause du bail, l'hébergement d'un proche ?

Vous avez le droit d'héberger un proche.

Certains contrats prévoient parfois une clause réduisant ou supprimant ce droit d'hébergement. Cependant, il faut savoir qu'en pratique de telles clauses seront souvent inefficaces. En effet, les décisions judiciaires rendues sur cette question considèrent généralement qu'aucune clause d'un bail ne peut avoir pour effet de priver le locataire de la possibilité d'héberger ses proches.

Votre propriétaire peut-il vous interdire, par une clause du bail, l'occupation du logement le week-end et les vacances scolaires ?

Votre contrat de location est d'une durée d'un an (voire 9 mois si vous êtes étudiant). Par suite, vous avez entière liberté d'occuper le logement, si vous le souhaitez, pendant le week-end et les vacances scolaires.

Pour plus d'informations, renseignez-vous gratuitement auprès des juristes de l'ADIL de la Somme.



ADIL
Maison du Logement
13, boulevard Maignan Larivière
80000 AMIENS
03.22.71.84.50
www.adil.org/80/