

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA CONCURRENCE,
DE LA CONSOMMATION ET DE LA RÉPRESSION DES FRAUDES

Vous cherchez à louer un logement ?

Que vous soyez étudiant ou non, voici ce que vous devez savoir...



■ Introduction	3
----------------------	---

■ Choisir un logement vide ou meublé ?

● quelles différences ?	4
● la visite	5
● les honoraires d'agence	6

■ Ce que vous devez regarder dans le contrat de location (ou bail)

● l'état des lieux	7
● le bail	8
● la fin de bail	9
● la caution	10
● le dépôt de garantie	10
● la quittance de loyer et l'avis d'échéance	10
● les charges locatives	11
● la colocation	12
● la taxe d'habitation	13
● les clauses abusives et illicites	13

■ Quelles sont vos obligations ? Et celles du bailleur ?

● les obligations du locataire	14
● les obligations du bailleur	14

■ Que faire en cas de litige ?

● privilégiez la conciliation	14
-------------------------------------	----

■ Pour plus d'informations

15

Introduction



- *Vous cherchez à louer un logement ?*
- *Vous êtes étudiant et vous souhaitez vous installer seul ou en colocation ?*
- *Vous hésitez entre une location vide ou meublée ?*

Pour mener à bien ce projet et le faire dans les meilleures conditions, vous devez savoir à quoi vous vous engagez.

Vous devez aussi connaître vos droits.

On vous parle de caution, de dépôt de garantie, de loyer, de charges, de bail ou encore d'état des lieux.

Assurez-vous que vous êtes au clair avec ces termes.

Et découvrez ce qui a changé avec la loi ALUR¹ de mars 2014.

Cette brochure fait le point sur ce que vous devez savoir absolument.

1. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR)

■ Choisir un logement vide ou meublé ?

Quelles différences ?

Location vide	Location meublée
<p>Durée de location de 3 ans.</p> <p>« Exceptionnellement la durée du bail peut être inférieure à trois ans mais supérieure à un an lorsqu'un évènement précis justifie que le bailleur, personne physique, ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales. Le contrat doit alors mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Le locataire doit se voir confirmer la réalisation de l'évènement deux mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut, le contrat de location est réputé établi pour une durée de trois ans. »</p>	<p>Durée de location d'un an (ou 9 mois pour les étudiants)</p>
<p>Dépôt de garantie s'élevant à un mois de loyer hors charges maximum</p>	<p>Dépôt de garantie fixé à deux mois de loyers hors charges maximum, compte tenu des éléments de mobilier mis à disposition</p>
<p>Équipement minimal (arrivées d'eau, électricité, ...)</p>	<p>Un logement meublé doit être équipé en nombre et en quantité suffisants pour y vivre convenablement.</p> <p>L'inventaire du mobilier doit être annexé au bail.</p>

La visite

Vous avez trouvé un logement ? Vous projetez de le visiter ? Acquérir les bons réflexes peut vous aider à faire votre choix.

Ne vous fiez pas à votre première impression, restez vigilants :

- ▶ Ouvrez et fermez toutes les portes et fenêtres.
- ▶ Soyez attentifs aux éventuelles traces d'humidité dans la cuisine ou dans la salle de bain.
- ▶ Vérifiez l'isolation et regardez les radiateurs.
- ▶ Observez l'état des prises électriques, des murs et des sols. Testez les tuyauteries.

Enfin, n'hésitez pas à poser des questions. Si vous êtes intéressé, donnez tout de suite au propriétaire ou à l'agent immobilier votre dossier préparé à l'avance (photocopie de votre pièce d'identité, bulletins de salaire, justificatif de domicile pour le garant, information sur la caution, etc...)². Si vous changez d'avis par la suite, vous pourrez toujours vous rétracter.

Attention ! Le versement d'un chèque de réservation est strictement interdit.

Un conseil : visitez en compagnie d'un parent ou d'un ami qui verra l'appartement sous un autre angle ; son avis pourrait être utile !



2. L'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 renvoie à un décret (non encore paru) qui listera les pièces justificatives pouvant vous être demandées. Les propriétaires ou agents immobiliers n'ont pas le droit d'exiger un document qui ne figurerait pas dans cette liste, sous peine d'encourir une amende administrative prononcée par le préfet de département.

Les honoraires d'agence

La loi limite la contribution du locataire au partage des honoraires aux seules prestations dont il bénéficie directement : la visite du logement, la constitution du dossier, la rédaction du bail et l'état des lieux. Les trois premières sont payables dès la signature du bail tandis que l'état des lieux ne l'est que le jour de sa réalisation.

Depuis le 15 septembre 2014, le montant TTC facturé au locataire doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par **le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014**. Ces plafonds évolueront chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

Ils varient en fonction du lieu de situation du bien loué (et non du lieu de l'agence immobilière). Ils s'élèvent, toutes taxes comprises, à :

Attention !

Le bailleur doit également payer obligatoirement des frais d'agence. Leur montant ne peut en aucun cas être inférieur à celui qui vous a été effectivement facturé.



- 12 € par mètre carré de surface habitable pour les zones dites très tendues (communes de la zone « A bis » situées exclusivement en Ile-de-France listées par l'arrêté du 30 septembre 2014) ;
- 10 € par mètre carré de surface habitable pour les zones dites tendues (commune listées en annexe du décret 10 mai 2013, à l'exception de celles appartenant à la zone « A bis ») ;
- 8 € par mètre carré de surface habitable pour les autres zones géographiques.

S'agissant de la prestation d'état des lieux, la part facturée au locataire ne peut excéder 3 € TTC par mètre carré de surface habitable quel que soit le lieu de situation de l'immeuble.

Ces plafonds doivent, à peine de nullité, être mentionnés dans votre contrat de location.

■ Ce que vous devez regarder dans le contrat de location (ou bail)

Avant d'établir le contrat de location, un état des lieux doit être fait. De même, un état des lieux de sortie doit être établi lorsque vous rendez le logement.

L'état des lieux

À l'entrée : un état des lieux est établi de manière contradictoire en présence des deux parties ou de leur représentant. S'il s'agit d'un meublé, l'inventaire des meubles doit obligatoirement être annexé au bail. Il doit être conservé précieusement pendant toute la durée de la location. Le locataire peut désormais demander au bailleur de le compléter dans un délai de 10 jours suivant son établissement. Si ce dernier refuse, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation des rapports locatifs placée auprès de la préfecture.

N'oubliez pas de mentionner tous les défauts éventuels (fissures, trous, tâches, etc.) avant de signer le document. S'il s'agit d'un logement meublé, pensez à préciser l'état des équipements et à vérifier l'exactitude de l'inventaire.



Attention !

L'état des lieux devra respecter un modèle-type fixé par la loi.

Si l'état des lieux est réalisé par un professionnel, cette prestation peut vous être facturée dans la limite d'un plafond fixé à 3 € par mètre carré de surface habitable (voir décret du 1^{er} août 2014). Cette somme est payable le jour de la réalisation de l'état des lieux d'entrée. Elle inclut l'état des lieux de sortie : vous ne devez rien payer lors de la restitution des clés.

À la sortie : un second état des lieux doit être établi. Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. Il conditionne la restitution de votre chèque de caution lorsque vous quittez le logement.

Vous cherchez à louer un logement ?

Le bail

Un contrat type est désormais formalisé avec de nouvelles mentions obligatoires :

- ▶ les équipements du logement ;
- ▶ le montant et la description des travaux effectués depuis la fin du dernier bail, ou depuis son dernier renouvellement ;
- ▶ le montant du loyer, et, le cas échéant, les règles de révision en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL), et celui du dernier loyer payé par le locataire précédent³.
- ▶ en annexe au bail, une notice pour le locataire sur ses droits et obligations ;
- ▶ un dossier de diagnostic technique à la charge du bailleur, comportant deux nouveaux diagnostics, sur la présence d'amiante et l'état de l'installation électrique. Ils viennent s'ajouter au diagnostic de performance énergétique (DPE), au diagnostic plomb, et dans les zones concernées, par l'état des risques miniers, naturels et technologiques.
- ▶ la surface habitable

Afin de s'assurer que vous serez en mesure de payer votre loyer et vos charges, le bailleur peut vous demander les justificatifs de vos revenus ou de ceux de votre garant. Le bailleur ne peut exiger la co-signature d'un ascendant ou descendant une

Le saviez-vous ?

Lorsque la surface habitable du logement est inférieure de plus d'un 1/20^{ème} à celle mentionnée dans le contrat de location, ce constat ouvre droit au locataire à une réduction de loyer proportionnelle à l'écart constaté entre la surface mentionnée et la surface réelle.

condition de la formation du contrat de bail, sous peine d'amende administrative prononcée par le préfet.

La durée du bail varie selon que la location soit vide ou meublée. : trois ans dans le premier cas et un an dans le second. Le contrat est tacitement reconduit c'est-à-dire qu'il se renouvelle automatiquement après trois ans ou un an sauf si l'une des parties en décide autrement

À noter : il est interdit de prévoir une durée plus courte (clause illicite), sauf s'il s'agit d'un logement meublé loué à un étudiant. Dans ce dernier cas, le contrat peut être réduit à 9 mois et n'est pas renouvelable automatiquement.

3. Pour les zones « tendues », les loyers sont en effet encadrés lors de la relocation d'un bien. Le propriétaire ne peut, sauf exceptions, augmenter son loyer que dans la proportion de l'indice de référence des loyers (IRL) fixé par l'INSEE (voir fiche sur le site servicepublic.fr et décret du 30 juillet 2014).

La fin de bail

À l'initiative du locataire

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, sous réserve d'un préavis de trois mois pour une location vide et d'un mois pour les meublés et les locations vides situées en zones tendues.

Il doit formaliser sa demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier. Le locataire est tenu de payer son loyer jusqu'à la fin du délai de préavis ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire (avec l'accord du bailleur).

À l'initiative du bailleur

À l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de six mois pour les locations vides ou de trois mois pour les locations meublées :

■ pour les locations meublées uniquement, proposer un renouvellement du contrat en modifiant certaines conditions (par exemple, l'équipement du logement) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;

■ mettre fin au bail, sous conditions. Il doit alors justifier :

- soit de la volonté de vendre le logement ;

Le saviez-vous ?

Le préavis démarre à compter de la réception de votre courrier par le bailleur.

- soit de la volonté de reprendre le logement (à son profit ou à celui de son conjoint, de ses ascendants ou descendants ou de ceux de son conjoint, etc.) ; dans ce cas, le congé donné par le bailleur doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire et justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise ;
- soit d'un manquement du locataire aux obligations du bail (par exemple, le non-paiement répété du loyer).



Vous cherchez à louer un logement ?

La caution

Le bailleur demande généralement une caution, c'est-à-dire l'engagement d'une personne ou d'un organisme qui assurent qu'ils paieront le loyer et les charges en cas d'empêchement ou de carence de la part du locataire.

Un organisme, Action-Logement, peut sous certaines conditions vous accorder une AVANCE LOCA-PASS® sans intérêt, remboursable en 3 ans maximum.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une provision que vous devez avancer au bailleur lors de la signature du contrat de location. Pour la location en meublé, il s'élève généralement à 2 mois de loyer et pour une location vide, il est plafonné à 1 mois de loyer hors charges.

Si le loyer est payable d'avance, par périodes de 3 mois au moins, vous n'aurez pas à verser de dépôt de garantie.

Le bailleur dispose d'un délai d'un mois, à compter de la remise des clefs, pour vous restituer votre dépôt de garantie. Si des dégradations sont constatées, il dispose alors de deux mois. Au-delà, le bailleur doit s'acquitter de pénalités fixées à 10 % du loyer par mois de retard.

Un organisme, Action Logement, peut sous certaines conditions vous accorder un prêt LOCA-PASS® sans intérêt.

En cas de litige sur la restitution du dépôt de garantie, pensez à vous renseigner auprès de l'Association départementale de l'information sur le logement (ADIL) compétente.

La quittance de loyer et l'avis d'échéance

La quittance est un document écrit remis par le propriétaire à la demande du locataire qui atteste que le loyer a bien été acquitté par ce dernier. Ce document est gratuit, il peut être dématérialisé à la demande du locataire.

La quittance doit comporter :

- l'adresse du logement ;
- le nom du locataire et des colocataires éventuels ;
- le loyer de base ;
- le montant des charges locatives ;
- le mois concerné.

La quittance peut servir de justificatif de domicile.

L'avis d'échéance est un document qui informe le locataire des sommes prochainement exigibles. Il ne peut en aucun cas être facturé au locataire.

Les charges locatives

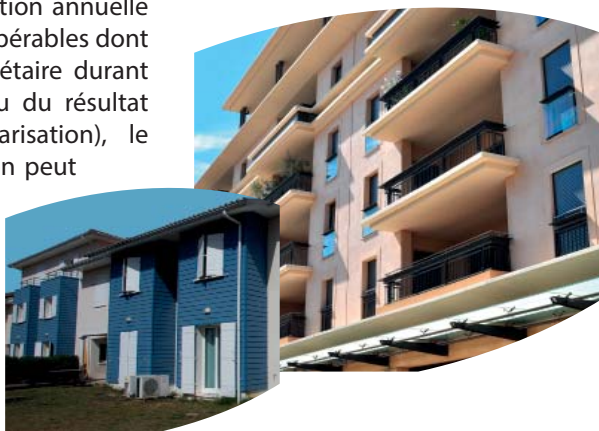
Elles correspondent à des services à l'usage de la chose louée (eau, chauffage collectif, ascenseur, électricité). La liste des charges récupérables est fixée par le **décret du 26 août 1987**. Elles sont fonction du type de logement et de la superficie de ce dernier. Elles sont :

- ▶ payables au réel pour les locations vides ;
- ▶ payables au réel ou au forfait pour les locations en meublé (selon le choix des parties) ou les colocations de logements vides.

Lorsque les charges sont facturées au réel, une provision pour charges peut être exigée. Cette provision doit faire l'objet d'une régularisation annuelle au vu des charges récupérables dont s'est acquitté le propriétaire durant l'année écoulée. Au vu du résultat (trop-perçu ou régularisation), le montant de la provision peut être ajusté à la hausse ou à la baisse. Le bailleur doit alors mettre à la disposition du locataire les justificatifs de ses charges pendant une période de six mois à compter de l'envoi du décompte. À compter du 1^{er} septembre 2015, ces justificatifs

pourront être envoyés par voie dématérialisée aux locataires qui en font la demande. Elles peuvent faire l'objet de provisions payables tous les mois mais doivent être régularisées au moins une fois par an.

Lorsque les charges sont forfaitisées, le montant de ce forfait doit être fixé en fonction des charges réelles acquittées par le bailleur. En tout état de cause, aucune régularisation ultérieure ne peut intervenir. En revanche, le montant du forfait peut évoluer annuellement, selon les mêmes règles que le loyer principal (indice de référence des loyers).



La colocation

La colocation consiste à partager un logement meublé, ou vide, à plusieurs (au moins deux personnes) tout en étant chacun signataire d'un contrat de location avec le même bailleur.

La colocation peut donner lieu à plusieurs contrats de location (autant de baux que de locataires), ou à un contrat de location unique signé par tous les locataires.

Pendant la durée du bail, les colocataires partagent la responsabilité des engagements contractuels (caution, dépôt de garantie, loyer, charges). La solidarité du colocataire sortant cesse au plus tard 6 mois après la fin

de son préavis (sauf si un nouveau colocataire vient le remplacer, dans ce cas la solidarité cesse immédiatement à la fin du préavis).

Le saviez-vous ?

Les personnes qui occupent un logement sans lien juridique avec le locataire signataire du bail, n'ont aucun droit sur le logement. Elles sont occupantes sans titre, même si elles participent au paiement du loyer.



La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est due par toute personne ayant occupé un logement au 1^{er} janvier de chaque année. Elle est calculée en fonction de la superficie du logement, de la composition de votre foyer fiscal (nombre de parts) et de l'implantation géographique.

Le saviez-vous ?

Si vous avez de faibles ressources, il est possible d'obtenir une exonération de cette taxe. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre centre des impôts.

Les clauses abusives et illicites

Les clauses abusives sont définies comme les clauses créant un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat.

Les clauses illicites sont les clauses contraires à un texte législatif ou réglementaire⁴.

Le Code de la consommation comporte deux listes recensant les clauses dites « noires » considérées comme abusives sans qu'il soit besoin de le démontrer et les clauses dites « grises », ou *a priori* abusives, soumises à l'appréciation du juge.

Si l'une des clauses de votre contrat figure dans la liste des clauses interdites, elle est réputée non écrite (nulle). Vous ne l'appliquez pas mais vous devez en avertir le bailleur.



Dans les autres cas, vous devez informer le bailleur que la clause introduit un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat et saisir la DGCCRF.

4. Voir notamment l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989

■ Quelles sont vos obligations ? Et celles du bailleur ?

Les obligations du locataire

Le locataire doit :

- payer le loyer au terme convenu ;
- entretenir le logement et le mobilier lorsque le logement est loué meublé ;
- user paisiblement des lieux loués et en conformité avec leur destination ;
- procéder aux réparations locatives à l'exception de celles rendues nécessaires par la force majeure ou la vétusté ;
- laisser exécuter les travaux liés à la décence.

Au moment de rentrer dans votre logement, vous devez obligatoirement verser un mois de loyer et de charges. Vous devez également souscrire une assurance multirisques habitation annuelle (dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile, vol, etc.) et remettre une attestation à votre bailleur à sa demande.

Le saviez-vous ?

En l'absence d'une assurance habitation, le bailleur peut en souscrire une à son nom et vous la facturer.

Les obligations du bailleur

Le bailleur doit :

- délivrer un logement en bon état (sans vices cachés) ;
- assurer une jouissance paisible ;
- procéder aux réparations nécessaires ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire s'ils ne constituent pas une transformation du logement.

■ Que faire en cas de litige ?

Si vous estimez être victime de mauvaises pratiques, vous avez des moyens d'agir pour les dénoncer, les faire sanctionner et y mettre fin.

Les conflits d'ordre civil (résiliation, exécution du contrat, caution non remboursée) relèvent de la compétence du tribunal d'instance.

Avant de vous lancer dans une action

judiciaire, pensez à saisir les instances de conciliation ou les associations de consommateurs.

Pensez également à vous renseigner sur vos droits auprès de l'agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) compétente. Ces agences tiennent des permanences juridiques gratuites.

Pour plus d'informations

Les éléments de ce dépliant sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas exhaustifs et ne sauraient se substituer à la réglementation applicable.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à contacter la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) de votre département :

www.economie.gouv.fr/dgccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP

Vous pouvez aussi consulter :

- ▶ le réseau des agences départementales d'information sur le logement : www.anil.org
- ▶ Commission départementale de conciliation (CDC) : renseignez-vous auprès de votre préfecture de département ou de région pour l'Île-de-France
- ▶ le site internet de la DGCCRF : www.economie.gouv.fr/dgccrf
- ▶ 3939 «Allô, Service Public» Info Service Consommation (0,15 € la minute en moyenne à partir d'un téléphone fixe)
- ▶ le site de l'Institut national de la consommation : www.conso.net
- ▶ les associations de consommateur de votre département : www.economie.gouv.fr/dgccrf/Les-associations-de-consommateurs
- ▶ l'organisme Action-Logement : LOCA-PASS : www.actionlogement.fr



Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
59, boulevard Vincent Auriol - 75703 Paris CEDEX 13 - Tél. : 01 44 87 17 17

www.economie.gouv.fr/dgccrf