

Adresses utiles

- Crij (Centre régional information jeunesse) Bretagne

Le 4 Bis
Cours des Alliés
35000 Rennes
02 99 31 47 48

- Chambre des notaires d'I&V

2 Mail Anne-Catherine
35043 Rennes Cedex
02 99 65 23 24

- Adil 35

22 rue Poullain Duparc
35000 Rennes
02 99 78 27 27

- Direction des services fiscaux

Bd de la Liberté
35021 Rennes Cedex
02 99 29 35 00

Juin 2010

mce

L'état des lieux

Il est **très important** d'établir très **précisément l'état des lieux d'entrée**. Il ne faut pas hésiter à tout noter y compris le détail le plus anodin (ex. : tache sur une moquette...). De même, à la fin de la location, c'est la comparaison des deux qui établira si le locataire est responsable de dégradations éventuelles de l'appartement et s'il devra contribuer à sa remise en état.

ATTENTION

- Si **aucun état des lieux** n'est réalisé à l'entrée, le **locataire** est censé avoir pris le **logement en parfait état**.
- L'état des lieux doit être **TRÈS détaillé**.
- L'état des lieux doit être **rempli sur place** (dans le logement) et en **présence simultanée des 2 parties** : locataire et propriétaire (ou son représentant qui peut être une agence). **Chacun** doit repartir avec **son exemplaire signé**.
- Un état des lieux de sortie (celui du précédent locataire) **ne doit pas servir d'état des lieux d'entrée**.
- L'état des lieux **ne doit pas être facturé au locataire**.

La personne caution

Aujourd'hui, les **propriétaires** demandent **systematiquement** qu'un **tiers se porte caution pour le locataire**. En général, ce sont les parents qui sont sollicités. Ce **n'est pas un engagement à la légère**, si le locataire cesse de payer ses loyers, la personne caution devra les payer à sa place. De même, s'il y a des dégradations dans l'appartement et que le locataire ne peut ou ne veut les assumer, c'est la personne caution qui devra le faire.

Maison de la consommation et de l'environnement

48 bd Magenta 35000 rennes – tel : 02 99 30 35 50 – <http://www.mce-info.org>



Se loger quand on est jeune : mode d'emploi

Consommons autrement

La recherche

■ Les agences immobilières et les notaires

Proposent des logements sur toute la ville. Pour cela, ils ont reçu un mandat des propriétaires et font visiter gratuitement des logements. L'agence immobilière ou le notaire établira votre contrat de location et effectuera avec vous l'état des lieux du logement : c'est seulement à ce moment-là que vous aurez à vous acquitter des frais d'agence ou de notaire.

A retenir :

- **Visite des logements gratuitement.**
- **Rédaction du contrat de bail.**
- **Établissement de l'état des lieux.**
- **Règlement des frais seulement après avoir conclu le bail.**

Pour un loyer de 350 € - Frais :		
Agence immobilière	Notaire	Marchand de listes
7 à 9 % loyer annuel 4200 x 7 % = 294 €	50 à 75 % loyer mensuel 350 x 50 % = 175 €	En moyenne 190 € 190 €
Transaction + acte		Pas de transaction ni d'acte (bail, état des lieux...)

■ Les agences de particulier à particulier ou marchands de listes

Proposent des listes de logements et coordonnées de propriétaires. Ils ont le statut d'agents immobiliers, mais le service est différent.

Ils ne font pas visiter les logements et c'est à vous de prendre contact avec le propriétaire. Les marchands de listes n'établissent pas de contrat de bail et n'effectuent pas d'état des lieux. A la signature du contrat (dont la durée est en général de 6 mois), une liste d'adresses est remise et le paiement est immédiat.

A retenir :

- **Règlement à l'avance des frais d'abonnement à un fichier sans garantie de résultat.**
- **Aucune démarche effectuée par l'agence (visite et état des lieux) .**
- **Durée excessive de l'abonnement (6 mois) par rapport au caractère d'urgence de la recherche. Cela permet au professionnel de se prémunir d'éventuelles demandes de remboursement pour service non rendu. En effet, sur la durée, il est plus facile de proposer plusieurs offres correspondant à votre attente... même si ces offres arrivent trop tard pour vous !**

mce

Maison de la consommation et de l'environnement
48 bd Magenta 35000 Rennes – tel : 02 99 30 35 50

DROITS ET OBLIGATIONS

Le contrat de location ou bail

Un **contrat écrit** est **obligatoire** pour tout logement loué vide et meublé. Il doit indiquer : durée du bail, montant du loyer et les modalités de révision, conditions de congé, délai de préavis, montant du dépôt de garantie. Au contrat, sera **annexé l'état des lieux** et pour **les meublés un inventaire détaillé du mobilier**. Il sera remis un exemplaire original du bail à la personne qui se portera caution.

Pour obtenir une aide au logement auprès de la Caf, il vous faudra fournir un contrat écrit.

Une quittance de loyer doit être remise gratuitement par le propriétaire, à la demande du locataire. Elle doit détailler les sommes versées : loyer, droit au bail, charges locatives.

La colocation

C'est une **location consentie à plusieurs locataires** devant tous figurer au bail. En cas d'impayé, si le contrat ne précise pas que les locataires sont solidaires, chacun est poursuivi pour le paiement de sa quote-part.

A l'inverse, s'il est indiqué au contrat que les locataires se « déclarent solidaires », chacun peut être poursuivi pour la totalité.

De même, la présence d'une clause de solidarité jouera sur les obligations du locataire en cas de congé donné (cf. caution et taxe d'habitation).

→ Voir document *Colocation édité par la Mce.*

La taxe d'habitation

Cet **impôt local** varie selon les caractéristiques du logement, du quartier... Il est à **payer dès lors** que l'on **occupe** le logement au **1^{er} janvier de l'année**. La taxe est due pour l'année entière, même s'il y a déménagement en cours d'année.

Par contre, la **taxe n'est pas due** si le **locataire n'a pas l'usage privatif total** du logement (chambre en cité U, chambre située dans une maison ou appartement sans entrée distincte).

On peut, dans certains cas, obtenir un allègement de cet impôt.

Si le **logement** est **occupé** par **plusieurs locataires**, une seule taxe est établie au nom de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des occupants. Dans ce dernier cas, les occupants sont solidairement responsables du paiement.



La fixation du loyer

■ **Logement vide** : le loyer est **fixé librement** s'il s'agit d'une **première location**. Ensuite, il **évolue** selon **l'indice moyen du coût de la construction** de l'Insee.

■ **Logement meublé** : il est fixé librement au début du bail.

Les charges

En plus du loyer, le locataire doit s'acquitter de charges contribuant à certaines dépenses (raccord à l'antenne collective, ascenseur, chauffage collectif...) engagées par le propriétaire pour le fonctionnement de son immeuble. Elles peuvent être payées mensuellement (provision sur estimations) et régularisées une fois par an.

Un décompte précis des charges doit être fourni par le propriétaire et les justificatifs tenus à la disposition du locataire.

L'assurance locative

Elle est **obligatoire** et doit couvrir le dégât des eaux, l'incendie, les explosions et facultativement le vol.

Une **attestation d'assurance** devra être **fournie** par le locataire à la demande du propriétaire.

La durée du bail

En général, **3 ans** pour les **logements vides**. Le contrat peut être résilié à tout moment par le **locataire** à conditions de respecter un **préavis de 3 mois à envoyer en recommandé avec AR**.

Le **propriétaire**, lui, ne pourra **recupérer son logement** qu'à **l'échéance du contrat** et seulement pour des **raisons précises** : pour l'habiter lui-même (ascendant ou descendant), pour le vendre, ou pour des raisons légitimes et sérieuses. Dans tous les cas, il devra respecter un préavis de 6 mois.

Pour un **logement meublé** loué après le 20 janvier 2005, un **contrat (bail) écrit** est **obligatoire**. Sa durée est de 1 an tacitement renouvelable. Si le loueur est un étudiant, la durée peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas, la reconduction tacite est inapplicable.

Le dépôt de garantie

Il est égal **au maximum à 1 mois de loyer hors charges** et doit être **restitué** par le propriétaire dans un **délai maximum de 2 mois après la fin de la location**.

Le **montant** du dépôt pourra être **réduit** par les frais de **remise en état du logement** (voir état des lieux).

A défaut de restitution dans le délai sans justificatif, le dépôt de garantie