

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE 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. À 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.

■ **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 menus 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 intenter 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'État et le 1% logement (voir les conditions : www.passgr.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 ÊTES 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).

LOCATAIRE, PROPRIÉTAIRE... L'ADIL VOUS CONSEILLE : CONSULTEZ-LA !



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'engage 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 GRI® (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 quittez 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

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



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**

1

LOUER UN LOGEMENT

Propriétaire,
vous avez un logement
à louer

Locataire,
vous cherchez un logement

PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la