

GUIDE PRATIQUE

Pour une location privée apaisée



Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou souhaitez louer, à un locataire, en tant que résidence principale.

Voici quelques clés pour faciliter votre rôle de bailleur.

Mettre en location un logement

Choix du locataire

Ce choix est important pour une location apaisée. Un bailleur a le libre choix de son locataire, mais ne doit pas le sélectionner de façon discriminatoire (par exemple : refuser de louer à une personne ou un ménage présentant toutes les garanties nécessaires, ou lui demander des garanties supplémentaires, sur la base de critères injustes ou illégitimes comme son origine ethnique, son état de santé, son genre etc. cf. Code pénal, art. 2251).

Un critère important de choix : les ressources du locataire doivent être adaptées au loyer. **Il est conseillé que le budget dédié au loyer ne dépasse pas 30% environ des ressources d'un ménage.**

Pour vous aider à faire votre choix, vous pouvez demander que les candidats à la location vous remettent des pièces relatives à leur identité, leur domicile actuel, leur situation professionnelle et leurs ressources. Attention, les pièces que vous pouvez demander sont limitativement énumérées dans le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 (cf. page 6).

Pour faciliter la constitution de ce dossier, vous et votre potentiel locataire pouvez recourir au service en ligne DossierFacile (cf. page 6).

Rédaction du bail

Etablir un bail écrit est obligatoire. Il doit respecter un modèle-type, être signé par le bailleur et le locataire et remis à tous les signataires ainsi qu'à la caution éventuelle.

Il comporte notamment (cf. loi n° 89-462 du 06/07/1989, art. 3) :

- **Nom** (ou dénomination) **et domicile du bailleur** et, le cas échéant, de son mandataire ;
- **Nom du ou des locataire(s)** ;
- **Date de prise d'effet et durée du bail** ;
- Consistance, destination et surface habitable de la chose louée ;
- **Désignation des locaux et équipements à usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive** et, le cas échéant, énumération des parties et équipements de l'immeuble à usage commun ;
- **Montant du loyer, modalités de paiement** et règles de révision éventuelle ;
- **Montant et date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire** s'il a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- **Montant du dépôt de garantie** (ce montant est encadré).

Il est obligatoire d'inscrire une clause résolutoire. Elle permet de résilier automatiquement le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations (attention elle ne dispense pas d'une procédure d'expulsion en bonne et due forme, elle la facilite). Sa rédaction est encadrée par la loi. Vous pouvez vous faire aider d'un professionnel pour rédiger le bail (agence immobilière, notaire, etc.).

Sauf cas particulier, la durée minimale d'un bail pour un logement vide est de 3 ans reconduite automatiquement.

Les documents suivants doivent être joints :

- **Une notice d'information répertoriant les droits et les obligations des deux parties** ;
- **Les extraits du règlement de copropriété**, le cas échéant, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- **Le dossier de diagnostic technique** qui comprend (en fonction de la localisation et de l'ancienneté du bâtiment) : le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP), l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, l'Etat des Risques et Pollution, le document comportant l'indication d'une zone de bruit ainsi que l'adresse du service d'information ;
- **L'état des lieux d'entrée.**

Etat des lieux d'entrée dans le logement

L'état des lieux est un document obligatoire qui décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée dans les lieux.

Il doit être réalisé à l'entrée dans les lieux du locataire. Il est important de prendre le temps de **noter avec une grande précision l'état de chaque élément dans la location** (état des sols, des murs, des meubles etc.), il peut être complété par des images (photographies et croquis).

L'état des lieux doit être daté et signé par les deux parties. Un exemplaire est remis au locataire lors de son établissement. Le bailleur remet les clés au locataire au moment de l'état des lieux d'entrée.

Si le locataire réalise à posteriori qu'il manque des éléments, il devra transmettre un complément d'état des lieux dans les 10 jours suivant sa réalisation initiale.

Dépôt de garantie

Vous pouvez demander un **dépôt de garantie pour couvrir toutes sommes restant dues au départ du locataire** (les loyers et charges restant dus et les réparations liées à d'éventuelles dégradations hors usure normale du logement), **sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.**

Son montant est limité à 1 mois de loyer hors charges pour une location vide et 2 mois hors charges pour une location meublée.

Garanties de paiement du loyer :

Pour limiter l'impact d'incidents d'impayé au cours de la location, il est possible de solliciter des garanties, notamment :

- **Une caution solidaire** : il s'agit d'un tiers qui se subsistera au locataire s'il ne respecte pas ses engagements notamment le paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage à la signature du bail. C'est un engagement important dont la forme est strictement réglementée (cf. article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- **Un contrat d'assurance (GLI)** : il existe des assurances impayés de loyer payantes qui peuvent, en fonction des contrats, prendre en charge le remboursement des loyers impayés, des dégradations locatives, des frais de justice, etc ;
- **La garantie VISALE d'Action Logement** : il s'agit d'une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement ainsi qu'en cas de dégradations locatives. Elle se charge d'obtenir le remboursement par le locataire. Gratuite, elle est accessible à certains locataires (ex : salariés des entreprises du secteur privé hors agricole sous conditions, jeunes de moins de 30 ans).

Ces garanties ne sont pas cumulables entre elles.

Obligations des 2 parties pendant la période de location

Le bailleur et le locataire ont des obligations respectives. Le non-respect d'une ou plusieurs de ces obligations par l'une des parties ne dispense pas la seconde des siennes.

Obligations du bailleur

Le bailleur doit :

- **Délivrer un logement décent** (cf. décret 2002-120 du 30 janvier 2002) ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- **Assurer au locataire la jouissance paisible du logement ;**
- **Réaliser les travaux nécessaires à l'entretien normal et au maintien en état du logement** hors réparation locatives ;
- **Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire ;**
- Informer le locataire au préalable de la réalisation de travaux d'entretien du logement s'ils nécessitent une intervention dans le logement ;
- **Transmettre gratuitement** à la demande du locataire **les quittances de loyer et de charges ;**
- Régulariser et justifier les charges dues une fois par an.

Obligations du locataire

Le locataire doit :

- **Payer le loyer et les charges** au terme convenu dans le bail ;
- **Assurer l'entretien courant du logement et effectuer les réparations locatives** (remplacement des joints, ramonage des conduits de fumée, vidange de la fosse septique etc.) (cf. décret 87-712 du 26 août 87 non-limitatif) ;
- **Utiliser son logement paisiblement** en respectant l'usage prévu par le bail et le règlement de copropriété ;
- Laisser libre accès au logement pour permettre la réalisation de travaux ;
- **Souscrire une assurance habitation chaque année ;**
- **Ne pas sous-louer ou céder le bail du logement** sans l'accord du bailleur ;
- **Ne pas transformer le logement** (suppression d'une cloison, modification du système de chauffage, etc.) sans accord écrit du bailleur. Toutefois, dans le cas de transformation du logement pour l'adapter au handicap ou au vieillissement ou pour le rénover énergétiquement, l'absence de réponse du bailleur sous deux mois à la demande d'autorisation du locataire faite en bonne et due forme, vaut accord tacite.

Faire face aux difficultés

Le traitement de l'impayé locatif

Un impayé locatif est un **impayé de loyer et/ou de charges dues** et/ou du dépôt de garantie total ou partiel.

En tant que bailleur il vous faut agir vite dès le premier incident.

La première étape est de contacter le locataire pour comprendre et essayer de résoudre la situation à l'amiable. Il est possible d'un commun accord **d'étaler le paiement de la dette en plus du loyer courant, sur plusieurs mois** (plan d'apurement). **Vous pouvez conseiller à votre locataire de se rapprocher des services sociaux pour accéder à un accompagnement.** Vous pouvez également vous tourner vers un conciliateur de justice qui aidera à trouver un accord.

Si votre locataire bénéficie d'une aide personnelle au logement (APL, ALS, ALF) de la part de la Caf ou de la MSA, vous devez déclarer l'impayé locatif si :

- La somme de l'impayé égale 2 mois de loyers plus charges si vous ne percevez pas l'aide personnelle au logement en tiers-payant (directement) ;
- La somme de l'impayé égale 2 mois de loyers plus charges résiduels (moins le montant de l'aide personnelle au logement) si vous percevez l'aide personnelle au logement directement en tiers-payant.

L'organisme payeur des aides au logement vous contactera alors pour vous proposer la mise en place d'un plan d'apurement. Si aucun plan d'apurement n'a pu être mis en place 6 mois après le début de l'impayé, l'organisme payeur des aides au logement pourra suspendre leur versement.

Si vous n'arrivez pas à établir de contact avec votre locataire ou à mettre en place et faire respecter un plan d'apurement pour résorber la dette, vous pouvez engager une procédure de résiliation de bail (expulsion) sans trop attendre. Cette procédure permettra aux services sociaux et **services de l'Etat d'avoir connaissance de l'impayé locatif.**

En effet, les partenaires de la prévention des expulsions locatives peuvent aider le locataire à trouver des solutions pour régler sa dette, reprendre le loyer courant et se maintenir dans les lieux.

Pour engager une procédure de résiliation de bail pour impayé de loyer, faites délivrer un commandement de payer à votre locataire par un commissaire de justice (huissier).

Gestion d'un autre litige

Si votre locataire ne respecte pas ses autres obligations (utilisation paisible du logement, entretien courant, etc.), **vous devez également le contacter pour vous mettre d'accord à l'amiable.** Si cela échoue vous pouvez vous tourner vers un conciliateur de justice qui aidera à trouver un accord.

Dans le cas où votre locataire provoque des troubles de voisinage (utilisation non-paisible du logement) **ou n'est pas en mesure de justifier l'assurance du logement et que vous n'arrivez pas régler la situation à l'amiable, vous pouvez également lancer une procédure d'expulsion.** Pour cela, prenez contact avec un commissaire de justice.

Fin du bail

Congés

Le bailleur peut donner congé au locataire **pour vendre le logement, ou pour le reprendre** (seulement pour y habiter ou pour loger un proche), **ou pour un motif légitime et sérieux**. Il doit respecter des conditions de forme et de délais. **Le bailleur ne peut donner congé qu'à la date d'échéance du bail en cours**. Sauf exception, une proposition de relogement devra être faite à un locataire de plus de 65 ans dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM.

Le congé donné par le bailleur doit être reçu par le locataire 6 mois avant l'échéance du bail pour un logement vide, et 3 mois avant l'échéance du bail pour un logement meublé. Il doit être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ou encore par acte de commissaire de justice au locataire.

Le locataire peut donner congé à tout moment. Il doit **respecter un délai de préavis**. Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre émargement ou récépissé signé ou encore par acte de commissaire de justice.

Le préavis court pendant 3 mois pour un logement vide (réduit à un 1 mois dans les cas limitativement énumérés par la loi, cf. loi n° 89-462 du 06/07/1989, art. 15) **et pendant 1 mois pour un logement meublé**.

Etat des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie décrit l'état du logement et de ses équipements au départ du locataire. Il permet de comparer l'état du logement par rapport à l'entrée du locataire dans les lieux. Il permet notamment de **définir qui doit prendre en charge les travaux des potentielles réparations**.

Il doit être **établi lors de la restitution des clés au bailleur**. **Le locataire devra avoir libéré les lieux de tous ses effets personnels**. L'état des lieux de sortie doit être réalisé soit sur **le même document que l'état des lieux d'entrée soit sur un document ayant la même présentation**. Il est daté et signé par les deux parties. Un exemplaire est remis au locataire.

Contacts

De nombreux acteurs de la prévention des expulsions locatives sont à votre écoute pour vous aider à louer votre logement sereinement.

Aides au logement :

Caf 15 - Tel 32 30 - 15 Rue Pierre Marty - Aurillac - <https://www.caf.fr/allocataires/caf-du-cantal>
Pour les bailleurs <https://www.caf.fr/partenaires/espace-bailleur>
Heures et lieux permanences CAF <https://www.caf.fr/allocataires/caf-du-cantal/nous-contacter/points-d-accueil-de-votre-caf>

MSA - 04 71 64 66 46 - 16 rue Jean Claret 63 972 Clermont-Ferrand CEDEX 9 - <https://auvergne.msa.fr/lfp/mon-espace-prive>

Rénovation de l'habitat :

Le SPPEH (Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat) du Cantal fournit des conseils financiers et techniques sur la rénovation des logements
04 71 46 49 00 - renovenergie@cantal.fr

Location solidaire :

SOLIHA - 04 71 48 32 00 - 9 avenue Aristide Briand à Aurillac - gl15@solihha.fr

Contacts (suite)

Action sociale :

CCAS de votre commune : aides potentielles pour vous ou votre locataire (renseignez-vous auprès de votre Mairie)

Les services sociaux du département : appui dans les démarches administratives, la gestion du budget et l'obtention d'aides potentielles (au sein des Maisons des Solidarités Départementales dont les adresses sont disponibles ici : <https://www.cantal.fr/laction-sociale-territorialisee-2/>).

Action Logement : accompagnement des locataires salariés du parc privé
04 71 45 40 48 - 44 boulevard du Pont Rouge à Aurillac

UDAF 15 : soutien des familles et personnes vulnérables - 04 71 43 43 30
Maison des Familles, 45 avenue de la République à Aurillac - institution@udaf15.fr

Association de propriétaires :

Chambre des propriétaires UNPI - 04 73 35 06 50 - 13 rue Maréchal Foch à Clermont-Ferrand
<https://www.unpi.org/fr/5/5/Auvergne-Rhone-Alpes.html>

Action Logement Services (Garantie VISALE, LOCA PASS, etc) :

Clémence LAHCENE - 06 14 60 73 19 44 - boulevard du Pont Rouge à Aurillac
accueil15.als@actionlogement.fr – site internet : <https://www.actionlogement.fr/>

Conciliateur de justice :

Pour le ressort du tribunal judiciaire d'Aurillac :

Monsieur Yannick PELISSOU (yannick.pelissou@conciliateurdejustice.fr)

Pour le ressort du tribunal de proximité Saint-Flour :

Monsieur Guy QUEYRIE (guy.queyrie@conciliateurdejustice.fr)

Monsieur Mathieu LEGRAND (mathieu.legrand@conciliateurdejustice.fr)

Ou contacter une Maison France Services ou le Conseil Départemental d'Accès au Droit (CDAD Cantal)

Conseils juridiques, financiers et fiscaux sur le logement neutres et gratuits :

ADIL 63 - 04 73 42 30 75 - 129 Avenue de la République à Clermont-Ferrand - <https://www.adil63.org/contact/>

Contact sur la prévention des expulsions locatives - Services de l'Etat :

Commission de Coordination et d'Actions pour la Prévention des Expulsion locatives CCAPEX : ddetspp-selhpt@cantal.gouv.fr

Constituer le dossier de location :

Liste des pièces qu'il est légal de demander aux locataires :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1169>

Dossier facile : <https://www.dossierfacile.fr/>



SEPTEMBRE 2023