

Caisse d'allocations familiales de la Loire

26 Boulevard Dalgabio

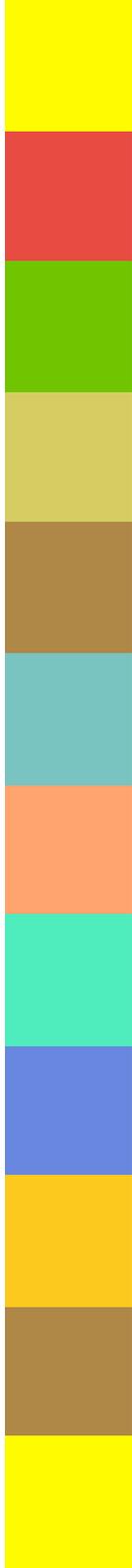
42000 SAINT ETIENNE

LE GUIDE DU LOCATAIRE



LES CONSEILS UTILES





Des adresses utiles pour aller plus loin

CAF

26 Boulevard Dalgabio 42000 Saint Etienne

ADIL

20 Rue Balay, 42000 Saint-Étienne
04 77 95 13 32

MAISON DU DROIT ET DE LA JUSTICE

9 Boulevard Jules Janin, 42000 Saint-Étienne
04 77 49 83 30

BANQUE DE FRANCE

7 Rue d'Arcole, 42007 Saint-Étienne
04 77 43 45 45

Action Logement

15 Place Jean Jaurès, 42000 Saint-Étienne
04 77 92 24 00

MAISON DES AVOCATS

36 Rue de la Résistance, 42000 Saint-Étienne
04 77 33 16 22

ANAH

2 avenue Gruner
Direction départementale des territoires
42007 Saint-Étienne Cedex 1

Le parcours du



1. L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT



Les frais d'agence

Seuls les honoraires liés à la visite du locataire, à la constitution de son dossier, à la rédaction du bail et à la réalisation de l'état des lieux peuvent être mis, pour moitié, à la charge du locataire. Les frais d'agence sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le locataire ne peut payer plus de 3€ par m². Les frais d'agence sont dus en une seule fois.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est versé directement au bailleur, au moment de la signature du bail. Son montant ne peut dépasser un mois de loyer hors charges pour les locations nues et 2 mois pour les locations meublées.

L'avance Loca Pass

C'est une aide qui permet au locataire de financer le dépôt de garantie. Elle prend la forme d'un prêt remboursable sans intérêt. Il faut être salariés du secteur privé ou avoir moins de 30 ans en recherche d'emploi ou salariés.

La caution

La personne qui se porte caution s'engage à payer le loyer du locataire si celui-ci ne peut pas régler sa dette. Le contrat de caution peut être à durée déterminée ou non. L'engagement de caution doit être écrit, le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution.

La garantie Loca Pass

C'est une caution accordée au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges en cas de défaillance. Elle dure 3 ans et il faut être salariés du secteur privé, ou avoir moins de 30 ans et être en formation professionnelle ou en recherche d'emploi ou salariés.

La garantie VISALE (www.visale.fr)

Elle est à destination des bailleurs privés. C'est un dispositif gratuit développé par Action Logement. La garantie des impayés de loyers dure 3 ans. Attention, le bail ne doit pas être signé avant l'obtention du visa certifié pour le locataire et la validation à Visale pour le propriétaire. Conditions : être salarié dans une entreprise du secteur privé depuis moins de 6 mois ou avoir moins de 30 ans.

La caution locative étudiante

L'État se porte garant sous la forme de la CLE. Elle s'adresse aux étudiants de moins de 28 ans dépourvus de caution familiale, amicale ou bancaire ainsi qu'aux doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère. Le montant des loyers est plafonné. L'étudiant doit régler en contrepartie une cotisation mensuelle correspondant à 1,5 % du montant du loyer. Les démarches sont à effectuer auprès des CROUS ou sur le site lokaviz.

Remise des clefs et du dépôt de garantie

=> La remise des clés

La remise des clés a lieu, en principe, le jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie. Tous les dispositifs d'accès aux lieux doivent être remis au bailleur (badges magnétiques, clés de cadenas, etc.).

=> Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie indique la somme versée par le locataire au propriétaire lors de la signature du contrat de location. Cette somme sert à couvrir d'éventuelles dégradations.

Lorsque le locataire remet les clés au propriétaire, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai d'un mois si l'état des lieux a été satisfaisant, (c'est-à-dire si l'état des lieux de sortie est conforme à celui établi à l'entrée). Il peut être restitué dans un délai de deux mois dans le cas où l'état des lieux d'entrée et de sortie sont contradictoires.

L'état des lieux

Un état des lieux de sortie doit également être fait lorsque le locataire quitte le logement et rend les clés.

L'état des lieux est gratuit lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire (ou l'agence immobilière).

Le propriétaire et le locataire doivent comparer ensemble l'état des lieux d'entrée et de sortie. Le logement doit contenir les équipements mentionnés au bail.

Ces documents doivent être établis par écrit en 2 exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire). La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux.

Il doit être le plus précis possible dans la description, il ne faut pas hésiter à prendre tout le temps nécessaire pour regarder le logement et ainsi formuler d'éventuelles observations.

La résiliation des compteurs

Pour la résiliation de compteurs, le locataire devra communiquer aux fournisseurs le relevé de son compteur le jour de son départ.

Dans les jours qui suivent la demande de résiliation, le locataire recevra une facture d'arrêt de compte. Une fois cette dernière facture réglée, son compte sera résilié. Le locataire devra se munir au préalable des documents suivants :

- => Dernière facture et votre numéro de contrat
- => Relevé de compteur à la date de résiliation du bail

2. DÉMARCHES



=> **Ouverture des compteurs** Electricité, gaz et eau

=> **Assurance logement** : Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier chaque année auprès de son bailleur.

=> **Contrat entretien chaudière** : souscrire un contrat d'entretien s'il n'est pas inclus dans les charges locatives.

=> **Contrat de location** : Le bail permet de définir les obligations du locataire et du propriétaire. Il est rédigé par le propriétaire et approuvé par le locataire, le bail est signé en deux exemplaires. Si une personne se porte caution, elle doit également recevoir un exemplaire du contrat.

Les clauses obligatoires

Il doit figurer : nom et adresse du propriétaire et du locataire; adresse du logement; nature de la location; date de prise d'effet de la location; durée du bail; destination des lieux (habitation, professionnel); montant du loyer; montant du dépôt de garantie; superficie du logement.

Etat des lieux et demande d'aide au logement

L'état des lieux est joint au bail avec le DPE (Diagnostic de performance énergétique). Il est établi à l'amiable et doit être le plus précis possible. L'aide au logement peut être versée au locataire ou au bailleur. Elle est calculée selon la situation familiale et les ressources du locataire. Le bailleur ne doit pas être un parent et le logement doit être décent. La demande est à faire sur le CAF.fr

3. GARDER SON LOGEMENT



Les réparations locatives

Le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements sauf en cas de vétusté, malfaçon, vice de construction. Il doit assurer l'entretien et veiller au bon fonctionnement d'un détecteur de fumée.

Le locataire est également dans l'obligation de laisser le propriétaire effectuer des travaux d'entretien pour le maintien du logement en bon état.

Payer le loyer (en cas d'impayé contacter service social)

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges locatives aux termes convenus. Le défaut de paiement peut, sous certaines conditions, entraîner la résiliation du contrat de location. Les modalités de paiement du loyer sont précisées par le bail. Le paiement mensuel est de droit. Le bailleur ne peut pas imposer le mode de paiement. Le propriétaire est tenu de transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande. Il est obligé de délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

Usage du logement

Le locataire est obligé d'utiliser paisiblement les locaux loués. Le locataire doit veiller à ne pas occasionner de gêne aux autres occupants ou à son voisinage ainsi que de respecter le règlement de l'immeuble.

4. QUITTER SON LOGEMENT



Le délai de préavis

Quelle que soit la durée du bail, le locataire peut donner congé à tout moment. Afin de résilier le contrat, il suffit d'adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur. Le délai court à compter de la date de réception du courrier.

Le locataire a 3 mois de préavis s'il déménage pour convenance personnelle, sans aucune obligation professionnelle.

Le délai est réduit à un mois pour les motifs suivants :

- => Obtention du premier emploi qu'il s'agisse d'un CDD ou d'un CDI
- => Une mutation professionnelle
- => La perte d'emploi sauf fin de contrat à durée déterminée
- => Reprise d'un nouvel emploi consécutif à la perte d'un emploi
- => Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH
- => Lorsque votre nouveau logement est dans le parc HLM
- => Quand votre état de santé justifie un changement de domicile

Dans tous les cas, le locataire doit payer le loyer jusqu'au terme du préavis, même s'il libère les lieux avant.