



Comité Local
pour le Logement Autonome
Des Jeunes de Paris

1/3 rue Princesse
75006 Paris

01 45 84 77 34
@ : cclaj.paris@wanadoo.fr
Site : <http://www.cclajparis.org>

DOSSIER D'INFORMATION LOGEMENT

SOMMAIRE

CHERCHER UN LOGEMENT:

1- Dans le secteur privé	P.01
2- Dans le secteur public	P.03
3- Les Aides au logement	P.05

LE BUDGET:

1- Le budget logement	P.08
2- Le coût mensuel du logement	P.09
3- Le budget mensuel intégral	P.10

DE LA SIGNATURE A LA FIN DU BAIL:

1- La visite	P.11
2- L'état des lieux	P.12
3- Le contrat de location ou bail	P.13
4- Le contrat d'assurance	P.14
5- La garantie et la caution	P.15
6- Visale	P.18
7- Le dépôt de garantie	P.20
8- Le loyer et les charges locatives	P.21
9- L'ouverture des compteurs	P.22
10- Le préavis	P.23
11- La fin du contrat de location	P.24
12- La colocation	P.25
13- Le déménagement	P.30

A - CHERCHER UN LOGEMENT:

1- DANS LE SECTEUR PRIVE

LA PRESSE:

La presse quotidienne.

La presse professionnelle. Particulier à particulier, J'annonce, L'Hebdo logement, etc...)

LE "BOUCHE A OREILLE":

Faire savoir autour de soi que l'on est à la recherche d'un logement. Dans le secteur privé beaucoup de solutions se trouvent ainsi.

LES AGENCES IMMOBILIERES:

L'agent immobilier vous guide, et vous facilite dans vos démarches.

Il est à votre disposition pour vous faire visiter les appartements qui vous paraissent intéressants.

Il doit détenir une carte professionnelle. A la signature du contrat de location, il vous faudra régler des honoraires de location.

Les honoraires de location d'un logement facturés aux locataires par les agents immobiliers sont plafonnés. Le propriétaire bailleur prendra désormais en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre prestations qui seront partagées entre le propriétaire et le locataire :

- la visite du logement,
- la rédaction du bail,
- la constitution du dossier
- l'établissement de l'état des lieux.

Frais d'agence pour la mise en location : Plafonds

1- Pour les logements situés en **zone très tendue** (Paris et les villes de 1ère couronne), le plafond est de **12 euros par mètre carré** de surface habitable ;

2- Pour les logements situés en zones tendue (Lyon, Bordeaux, Toulouse) , le plafond est de **10 euros par mètre carré** de surface habitable ;

3- Pour les logements **situés en dehors des zones tendues et très tendues**, le plafond est de **8 euros par mètre carré** de surface habitable.

Exemples concrets Frais d'agence plafonné

En zone très tendue = 12 € / mètre carré

Location d'un appartement à Paris de 45 m2 d'un loyer de 1070 €.

Les frais d'agence sont plafonnées à 540 € soit une baisse de 50 %

(Décret n°2014-890 sur le plafonnement des honoraires de location)

LES MARCHANDS DE LISTES : ATTENTION !!!

Ils n'ont en aucun cas un devoir de résultats. Le fait d'acheter une liste de logements vacants ne donne pas l'assurance d'être relogé.

Comment répondre à une annonce:

Il faut **bien lire** l'annonce et repérer les informations intéressantes.

Au téléphone, après avoir précisé la nature de votre appel, plusieurs questions peuvent être posées:

- * Dans quel quartier se situe le logement ?
- * A quel étage ? Y a-t-il un ascenseur ?
- * S'informer sur le prix du loyer :
- * Les charges sont-elles comprises ?
- * De quoi sont composées les charges ?
- * Combien y a-t-il de pièces ?
- * Quelle est la superficie ?
- * Quel est le montant de la caution ?
- * Divers (cave, ensoleillement, bruit, proximité des transports, etc...)

Si l'appartement semble convenir et être toujours disponible, présentez vous afin de prendre rdv:

- * Précisez vos ressources, ainsi que ceux de vos garants le cas échéant
- * Le nombre de personnes à loger.

Se présenter dans une agence immobilière:

Vous devez vous présenter dans les agences et donner de vous une image positive, dynamique et confiante, en précisant ce que vous recherchez :

- * Le type de l'appartement.
- * La ville, le quartier, l'arrondissement...
- * La date d'entrée dans les lieux.

2- DANS LE SECTEUR PUBLIC

Vous devez faire une demande de logement social.

Un numéro d'inscription indispensable à toute démarche vous sera attribué.

Il faudra penser à réactualiser votre demande chaque année.

Si vous êtes parisiens vous pouvez vous rapprocher de votre mairie d'arrondissement. Si vous habitez hors de Paris rendez-vous directement à :

Ville de Paris

Direction du Logement et de l'Habitat :

Bureau des relations avec le public

6, rue Agrippa d'Aubigné

75181 Paris Cedex 04

Ouvert de 9h à 17h.

(Métro : Sully-Morland)

Numéro à joindre pour plus d'informations (de 8h30 à 18h): **3975**.

Vous pouvez également faire votre demande de logement social en ligne sur le site :

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

Documents à produire pour toute demande de logement social:

* **Pièce d'identité**, passeport, ou titre de séjour en cours de validité du demandeur et de toutes les personnes majeures devant vivre dans le logement demandé. Joindre les photocopies qui seront conservées dans le dossier)

* **Justificatifs des revenus** (fiches de paie, avis de versement de retraite, de pension, d'Assédic, de R.S.A, ou contrat d'embauche avec mention du salaire net) sur les 3 derniers mois si possible.

* **Dernier avis d'imposition** ou de non-imposition de l'année en cours joindre une photocopie qui sera conservée au dossier).

* **Justificatifs de domicile**, bail ou engagement de location, et les 3 dernières quittances de loyer, reçus d'hôtel, ou attestation d'hébergement, titre de propriété etc...de votre logement actuel.

Et , selon les situations:

* **Jugement de divorce** ou éventuellement de non-conciliation.

Si vos enfants doivent habiter avec vous, fournir également:

* **Le livret de famille.**

* **Justificatif des allocations familiales**, de pension alimentaire, certificats) de scolarité.

Les Antennes de la Direction du Logement et Habitat dans les mairies d'arrondissement

1er arrondissement

4, Place du Louvre-
75042 Paris Cedex 01

2ème arrondissement

8, rue de la Banque
75084 Paris Cedex 02

3ème arrondissement

2, rue Eugène Spuller
75141 Paris. Cedex 03

4ème arrondissement

2, Place Baudoyer
75181 Paris. Cedex 04

5ème arrondissement

21, Place du Panthéon
75231 Paris Cedex 05

6ème arrondissement

78, rue Bonaparte
75270 Paris Cedex 06

7 ème arrondissement

116, rue de Grenelle
75340 Paris Cedex 07

8ème arrondissement

3, rue de Lisbonne
75383 Paris Cedex 08

9ème arrondissement

6, rue Drouot
75436 Paris Cedex 09

10ème arrondissement

72, rue du Faubourg Saint Martin
75375 Paris Cedex 10

11ème arrondissement

Place Léon Blum
75536 Paris Cedex 11

12ème arrondissement

130,avenue Daumesnil
75570 Paris Cedex 12

13ème arrondissement

1, Place d'Italie
75634 Paris Cedex 13

14ème arrondissement

2, Place Ferdinand Brunot
75675 Paris Cedex 14

15ème arrondissement

31, rue Pecllet
75 732 Paris Cedex 15

16ème arrondissement

71, avenue Henri-Martin
75775 Paris Cedex 16

17ème arrondissement

16/20, rue des Batignolles
75840 Paris Cedex 17

18ème arrondissement

1, Place Jules Joffrin
75877 Paris Cedex 18

19ème arrondissement

5/7, Place Armand Carrel
75935 Paris Cedex 19

20ème arrondissement

6, Place Gambetta
75971 Paris Cedex 20

3- LES AIDES AU LOGEMENT

L'APL, l'ALF et l'ALS

Si vous payez un loyer ou remboursez un prêt pour votre résidence principale, et si vos ressources sont modestes, vous pouvez bénéficier de l'une des trois aides au logement suivantes : l'aide personnalisée au logement (Apl), l'allocation de logement familiale (Alf) ou l'allocation de logement sociale (Als).

APL

L'aide personnalisée au logement est destinée à toute personne : locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien et les normes de confort ; accédant à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt d'accession sociale (Pas), un prêt aidé à l'accession à la propriété (Pap) ou encore un prêt conventionné (Pc) pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, avec ou sans améliorations, l'agrandissement ou l'aménagement du logement.

ALF

L'allocation de logement à caractère familial concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'Apl et qui : ont des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge ; ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

ALS

L'allocation de logement à caractère social s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'Apl, ni de l'Alf.

LA DEMANDE:

Un formulaire est à retirer dans un point d'accueil et centre de gestion de la Caisse d'Allocations Familiales de Paris. Vous pouvez aussi faire votre demande en vous connectant à votre compte sur le site www.caf.fr.

CAF Pot de fer: 19, rue du pot de fer 75005 pour les : 1^{er}, 2, 3, 4, 5, 6^{ème} arrondissements.

CAF Viala: 18 rue Viala.75015 pour les : 7, 8, 14, 15, 16^{ème} arrondissements.

CAF Laumière: 67, av. Jean Jaurès 75019 pour les : 9, 10, 19^{ème} arrondissements.

CAF Nationale: 101, rue Nationale 75013 pour les : 11, 12, 13, 20^{ème} arrondissements.

CAF « La Chapelle »: 47, rue de la Chapelle 75018 pour les : 17, 18^{ème} arrondissements.

Pour l'APL, le document est à remplir par le propriétaire et le locataire.

Pour l'ALF et l'ALS, le document est à remplir par le locataire.

Numéro unique C.A.F de Paris : 08 20 25 25 25

(Se munir de son numéro d'allocataire et de son code confidentiel)

LES PIÈCES A FOURNIR POUR L'APL, L'ALS, L'ALF:

Si vous êtes étranger, une photocopie de votre titre de séjour en cours de validité.

Les photocopies certifiées conformes de la quittance de loyer, du bail et d'un 2^{ème} justificatif de domicile uniquement pour l'ALS, l'ALF.

Un relevé d'identité bancaire.

L'A.I.L.E (Aide à l'Installation dans un Logement pour les Étudiants)

Pour soutenir les étudiants boursiers qui ne parviennent pas à accéder à une résidence sociale étudiante et doivent trouver un appartement dans le parc privé, la ville de Paris propose une nouvelle aide d'un montant forfaitaire de 900 €. Cette prestation doit permettre aux étudiants de faire face aux frais inhérents à toute 1ère installation comme par exemple le dépôt de garantie (700 € en moyenne) l'achat d'électroménager, de meubles...

QUI PEUT BÉNÉFICIER DE L'A.I.L.E. ?

Les **étudiants boursiers sur critère social de l'académie de Paris (CROUS)**, échelons de 0 à 6, de l'année universitaire en cours (2012-2013).

Les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur parisien.

Les étudiants détenteurs d'un bail pour un logement dans Paris, à compter du 1er juillet 2011.

Les étudiants détenteurs :

d'un bail classique loi 1989

ou d'un contrat de sous-location d'un logement social, pris en application de l'article L442-8-1-II du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont exclues les locations meublées

Dans le cas de la colocation, tous les étudiants de la colocation doivent figurer sur le bail. Seuls les colocataires éligibles à l'A.I.L.E. pourront en bénéficier.

Cette aide est versée une seule fois par étudiant durant toute sa scolarité et elle n'est pas cumulable avec la bourse municipale à taux 0 versée en 2012/2013.

COMMENT BÉNÉFICIER DE L'A.I.L.E. ?

Il suffit de télécharger le dossier sur le site de la ville de Paris

<http://www.paris.fr/accueil/logement/l-aile-un-coup-de-pouce-aux-etudiants-qui-s-installent>.

Il faut l'envoyer dûment complété à l'adresse du Crous de Paris, accompagné des justificatifs suivants :

Une copie du bail au nom de l'étudiant.

Une copie d'un justificatif de domicile au choix (EDF, GDF, facture de téléphone fixe, contrat d'assurance) au nom de l'étudiant.

Un RIB au nom de l'étudiant.

Adresse du Crous

CROUS de PARIS

Service des bourses et du logement - Bureau du logement

39 avenue Georges Bernanos

75005 PARIS

Le MOBILIJEUNE

Bénéficiaires

Les jeunes de moins de 30 ans, salariés :

- en formation en alternance : contrat d'apprentissage ou de professionnalisation
- dans une entreprise du secteur privé non agricole

Conditions d'octroi

- L'occupation du logement doit être liée à une période de formation.
- Le bénéficiaire dispose d'un délai de 6 mois maximum pour présenter sa demande à compter de la date de démarrage du cycle de formation. Si la formation porte sur plusieurs exercices, la date de démarrage pourra être la date de début d'un exercice sans nécessairement être le premier exercice.
- Le bénéficiaire doit être titulaire d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant en colocation.
- Les logements concernés sont :
 - les logements conventionnés ou non
 - les logements en sous-location au sens des articles L.442.8-I et L.442.8.1-II du CCH (concerne les logements HLM sous-loués par des associations - nous consulter)
 - les logements en colocation au sens de l'article L.442- 8.4 du CCH.

Montant de l'aide et modalités

Une subvention est accordée dans la limite de :

- 100 € par mois maximum et 10 € par mois minimum sur la redevance d'occupation ou le loyer (APL déduite).
- Aide versée aux jeunes percevant une rémunération inférieure ou égale à 100% du SMIC, pendant toute la période de formation professionnelle pour une durée maximale de 36 mois.

Conditions de versement de l'aide

- Le versement des fonds est effectué au locataire à chaque début de trimestre.
- Le versement correspond à 3 avis d'échéance de loyer ou 3 mois de redevance d'occupation à échoir.
- A chaque fin de trimestre, le locataire doit présenter au CIL les quittances ou les redevances qu'il a acquittées pour obtenir un nouveau versement et ainsi jusqu'à épuisement du montant de l'aide.
À noter : le dernier trimestre sera versé à terme échu sur présentation des quittances ou des redevances acquittées.

Si vous avez déjà obtenu une AIDE MOBILI-JEUNE® pour un précédent logement, vous pouvez présenter une nouvelle demande d'aide pour un nouveau logement, si vous avez respecté vos engagements, dans le cadre de l'aide précédente

- **Cumul possible**, avec les autres aides (GRL, Avance Loca-pass, Garantie Loca Pass, Aide Mobili Pass...) dans la limite des dépenses réelles et à l'exclusion du remboursement des mêmes sommes.

B – LE BUDGET

1- LE BUDGET LOGEMENT

	A L'ENTREE	A LA SORTIE
Dépôt de garantie Caution	Oui 1 mois maximum de loyer hors charges.	Récupérable après la sortie après l'état des lieux.
Loyer	Oui	/
Charges	Oui	Régularisation à la sortie.
Frais d'agence	Oui, si recherche par agence.	/
Ouverture compteurs (eau, gaz, électricité)	Oui	/
Assurances	Oui (obligatoires)	A résilier à la sortie.

2- LE COUT MENSUEL DU LOGEMENT

Pour vous donner une idée des dépenses à venir, réalisez une simulation de budget mensuel de votre logement:

DEPENSES :

LOYER	<input type="text"/>	euros
CHARGES LOCATIVES	<input type="text"/>	euros
EDF-GDF	<input type="text"/>	euros
EAU	<input type="text"/>	euros
TELEPHONE/INTERNET/TELEVISION	<input type="text"/>	euros
ASSURANCES LOCATIVES	<input type="text"/>	euros
TAXE D'HABITATION*	<input type="text"/>	euros
	<hr/>	
TOTAL:	<input type="text"/>	euros

La taxe d'habitation est due par l'occupant du logement au 1er janvier de l'année. Il peut donc s'agir du propriétaire, du locataire ou bien d'un occupant à titre gratuit. En cas de location, la taxe est donc établie au nom du locataire, en tenant compte de sa situation familiale et financière. La taxe d'habitation est ainsi un impôt dû par le locataire et non une charge récupérable.

Vous pouvez demander la mensualisation de vos échéances de paiement à votre centre des impôts.

Bon à savoir : si un contribuable quitte les lieux en cours d'année, il doit payer la totalité de la taxe d'habitation au titre de son ancien logement. En revanche, il ne paie rien pour sa nouvelle habitation.

2- LE BUDGET MENSUEL INTEGRAL

Tenir son budget c'est maintenir l'équilibre entre les revenus et les dépenses

LES REVENUS :

SALAIRE	<input type="text"/>	euros
INDEMNITES CHOMAGE	<input type="text"/>	euros
ALLOCATION LOGEMENT*	<input type="text"/>	euros
AIDES DIVERSES	<input type="text"/>	euros
<hr/>		
TOTAL:	<input type="text"/>	euros

LES CHARGES :

LOYER	<input type="text"/>	euros
CHARGES LOCATIVES	<input type="text"/>	euros
EDF-GDF	<input type="text"/>	euros
EAU	<input type="text"/>	euros
TELEPHONE/INTERNET/TELEVISION	<input type="text"/>	euros
ASSURANCES LOCATIVES	<input type="text"/>	euros
TAXE D'HABITATION	<input type="text"/>	euros
FRAIS VEHICULE/ ASSURANCE VEHICULE	<input type="text"/>	euros
MUTUELLE	<input type="text"/>	euros
CREDITS EN COURS /ACHAT MATERIEL ET MOBILIER	<input type="text"/>	euros
NOURRITURE / HABILLEMENT	<input type="text"/>	euros
FRAIS DE TRANSPORT	<input type="text"/>	euros
IMPOTS SUR REVENUS	<input type="text"/>	euros
LOISIRS , AUTRES....	<input type="text"/>	euros
TOTAL:	<input type="text"/>	euros

C- DE LA SIGNATURE A LA FIN DU BAIL:

1- LA VISITE

Que regarder lors de la visite d'un appartement ?

Dans l'appartement:

- Le nombre et la disposition des pièces.
- Le système de chauffage.
- La robinetterie.
- Le bon fonctionnement des fenêtres et volets.
- L'état de marche des radiateurs et convecteurs.
- les taches d'humidité.
- Vérifier la sécurité de l'appartement (installation électrique, porte entrée...)
- Penser à l'aspect fonctionnel (placards, nombre de prises...)
- La luminosité.

Dans le quartier:

- Vérifier la proximité des arrêts de bus, du métro.
- Repérer les commerces.

*Une fois le logement visité et après avoir examiné tous les critères fonctionnels et pratiques, vous pouvez donner **un accord oral de principe**.*

Pour apporter des garanties de solvabilité, présenter lors de l'entretien les documents suivants:

- Une carte d'identité, passeport ou titre de séjour.
- 3 derniers justificatifs de revenus.
- Une attestation d'emploi, contrat de travail ou autre.
- Votre dernier avis d'imposition ou de non-imposition. (Dans la mesure du possible.)
- Les documents du garant
- Les documents du garant

2- L'ETAT DES LIEUX

Il est fortement conseillé d'établir un état des lieux avant l'entrée dans le logement et à la sortie du logement. Il doit être rédigé en 2 exemplaires, signés par le propriétaire ou son représentant et le locataire

Exemple d'état des lieux :

LOGEMENT	OBSERVATIONS	TRES USAGE	USAGE	NEUF
Tapisserie-peinture Plafond Revêtement de sol Installation électrique Placards Evier-Lavabo Portes Fenêtres Plomberie Sanitaires-WC Appareils-chauffage Divers				
MOBILIER	OBSERVATIONS	TRES USAGE	USAGE	NEUF
Literie Meubles Equipement ménager Batterie de cuisine Rideaux-Voilages Divers				

Dans certains cas, exigez des termes précis : taché, écaillé, fendu, sale, fissuré, humide, défraîchi...
Gardez le double à votre départ, en cas de litiges...

Chaque pièce doit être visitée, ainsi que la cave, la boîte aux lettres, le vide-ordures ...
Les compteurs doivent être relevés.

Si des travaux sont à effectuer par le propriétaire, ils doivent être mentionnés ainsi que la durée.
Avant de signer, il est toujours possible d'émettre des réserves ou des remarques.

Pour plus de sécurité, l'état des lieux peut-être rédigé en présence d'un huissier de justice. En cas de litiges, il aura une valeur juridique.

DANS TOUS LES CAS, MAINTENEZ VOTRE LOGEMENT EN BON ETAT.

3- LE CONTRAT DE LOCATION OU BAIL

Le contrat de location doit obligatoirement être signé par le locataire et le propriétaire.

Son contenu :

Date de prise d'effet du contrat.

Sa durée. (3 ans minimum pour un logement non meublé, 1 an minimum pour un logement meublé, et 9 mois minimum pour un logement étudiant)

Une description précise du bien loué, la désignation des locaux et des équipements.

La destination du logement (habitation, ou usage mixte).

Le montant du loyer.

Le montant du dépôt de garantie (il ne peut excéder 1 mois de loyer hors charges). S'il s'agit d'un logement meublé, il peut y avoir un forfait supplémentaire.

Le nom ou la dénomination du propriétaire.

Les clauses interdites :

- Obliger le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire.
- Imposer un mode de paiement.
- Résilier le contrat, sauf :
 - non-paiement de loyer, charges ou dépôt de garantie.
 - non souscription d'une assurance locative.
- Autoriser des amendes en cas d'infractions.

4- LE CONTRAT D'ASSURANCE

Souscrire un contrat d'assurance habitation est obligatoire

Ce contrat doit être opérationnel à compter de la date inscrite sur le bail.

Le contrat d'assurance n'a pas de valeur rétroactive. Tout sinistre survenu après la signature du bail et sans assurance habitation, serait à l'entière charge du locataire. Certains sinistres incendies ou dégâts des eaux peuvent entraîner de gros dommages, donc de gros frais de réparations.

L'absence de contrat d'assurance peut-être un motif de résiliation du bail par le propriétaire.

Les cotisations de paiement de l'assurance habitation peuvent être à échéances annuelles, semestrielles ou mensuelles.

Le contrat d'habitation est signé pour 1 an, et se trouve reconduit tacitement chaque année à sa date anniversaire. Cette date anniversaire reste la seule possible pour une éventuelle résiliation de votre contrat.

Le contrat doit comprendre les garanties suivantes :

- Responsabilité civile
- Défense de vos intérêts et recours si nécessaire
- L'assurance de vos biens mobiliers (sur présentation de factures)

D'autres protections peuvent être souscrites à condition de payer une cotisation plus importante auprès de l'assureur.

Chaque contrat d'assurance possède ses particularités, et doit être négocié en connaissance de cause auprès de l'agent d'assurance de votre choix.

5- LA GARANTIE ET LA CAUTION

Souvent les bailleurs demandent aux locataires de présenter une garantie. Cette garantie peut être une personne physique (parents, amis très proches qui s'engagent à la signature du bail à couvrir les éventuels impayés) ou une personne morale.

La caution

Se porter caution d'un locataire, c'est s'engager à payer le loyer et les charges au cas où celui-ci serait dans l'incapacité de le faire.

Pour se porter caution de quelqu'un, plusieurs conditions de formes sont à respecter.

Votre désir doit être manifesté par écrit de votre main et comporter les mentions suivantes :

- Le montant du loyer et les conditions de révisions telles que prévues dans le contrat de location
- L'expression explicite de la connaissance de la nature de l'engagement
- La reproduction de l'alinéa 1 de l'article 22-1 de la loi du 6 Juillet 1989. Vous trouverez cet article ainsi que l'ensemble de la loi sur le site Legifrance.gouv.

L'engagement ne prend fin qu'au terme du contrat renouvelé ou reconduit. Par conséquent, une caution ne peut être résiliée avant la fin du contrat de location. Le propriétaire doit vous remettre un exemplaire du contrat de location.

Les conséquences

Se porter caution d'un locataire n'est pas sans conséquences. Si celui-ci ne paye pas ses loyers, le propriétaire peut se retourner contre vous.

Si le cautionnement est dit solidaire, il peut agir indifféremment contre vous ou contre le locataire. En revanche, si le cautionnement est dit simple, le propriétaire doit d'abord agir contre le locataire et ne peut s'adresser à vous qu'après avoir exercé des poursuites judiciaires contre le locataire.

Dans tous les cas, le propriétaire doit vous signifier le commandement de payer dans les 15 jours après avoir signifié au locataire en tort.

En tant que caution, vous ne pouvez être tenu de payer les pénalités ou intérêts de retard.

La C.L.E pour les étudiants

La Clé (caution locative étudiante) est une garantie de l'Etat qui permet aux étudiants dépourvus de garants personnels de faciliter leur accès à un logement.

La Clé est gérée par les Crous. Après une période de test en 2013, elle est désormais disponible dans toutes les académies.

Le dispositif peut bénéficier à tous les étudiants :

- disposant de revenus mais sans caution familiale, amicale ou bancaire
- cherchant à se loger en France, pour y faire leurs études.
- âgés de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail ;
- âgés de plus de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail sous réserve d'être doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère (doctorat obtenu depuis moins de 6 ans, occupant un poste de chercheur non titulaire au sein d'une unité ou laboratoire de recherche dans le cadre d'un contrat à durée déterminée).

La garantie est personnelle. Si le logement est loué en colocation, chaque colocataire doit faire une demande de garantie et satisfaire à ces conditions. De plus, le bail ne doit pas comporter de clause de solidarité.

Tout bénéficiaire, agissant avec d'autres solidairement pour une même location, ne pourra bénéficier simultanément que d'une seule garantie de location relevant du dispositif objet de la convention : colocation solidaire = 1 convention par bail, 1 seul dossier de garantie, 1 étudiant représentant la colocation, 1 cotisation partagée entre les colocataires.

Pour les colocations dans lesquelles le bailleur n'impose pas la solidarité des colocataires, chaque bénéficiaire pourra bénéficier individuellement du dispositif de garantie pour son propre engagement locatif = 1 dossier de garantie par étudiant, 1 bail de colocation détaillant les quotes-parts respectives de chaque colocataire, 1 cotisation individuelle pour chacun.

Procédure

La demande de CLE (Caution Locative Etudiante) s'effectue directement depuis le site Lokaviz, en vous connectant à votre espace personnel.

Pour accéder à votre espace personnel, vous devez vous créer un compte étudiant sur le site de LOKAVIZ, <http://www.lokaviz.fr>

Une fois identifié, cliquez dans le menu principal sur "Ma Caution Locative" pour accéder au formulaire de demande de CLE.

La GARANTIE LOCA-PASS®

La garantie LOCA-PASS® concerne **les logements conventionnés APL ou ANAH appartenant à des bailleurs personnes morales** (les sociétés civiles immobilières constituées entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ne sont pas considérées comme des personnes morales).

La garantie LOCA-PASS® est une garantie de paiement qui couvre jusqu'à 9 mois de loyers et charges locatives impayés, échus pendant les 3 premières années du bail. Elle ne peut pas excéder 2 300 €/mois. Le montant du loyer et des charges à prendre en compte est celui figurant dans le bail et appelé par le bailleur. Les aides au logement perçues par le bailleur, auxquelles le locataire cautionné peut prétendre, en sont déduites.

Elle se présente sous la forme d'une aide, accordée par les organismes d'Action Logement, sans intérêt pour le locataire et sans frais de dossier. Elle est matérialisée par un acte de cautionnement dans les conditions prévues par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, annexé au bail. Elle est accordée sur une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire.

Cette garantie est accessible aux jeunes de moins de 30 ans :

- En premier emploi ;
- En formation alternée ;
- En contrat de qualification ;
- En stage en entreprise ;
- À la recherche d'un emploi ;
- Étudiant boursier d'État (Ministère chargé de l'Enseignement supérieur) ;
- Étudiants justifiant d'un contrat à durée déterminée d'une durée minimale de 3 mois, en cours au moment de la demande d'aides; étudiants justifiant au cours des 6 mois précédant la demande d'aides d'un ou plusieurs contrats à durée déterminée pour une durée cumulée minimale de 3 mois;
- Étudiants justifiant d'une convention de stage d'au moins 3 mois en cours au moment de la demande d'aides.
- Les salariés d'une entreprise du secteur privé :
 - En CDD ;
 - En CDI ;
 - En contrat à temps partiel ;
 - En intérim ;
 - Retraité depuis moins de 5 ans.

N.B : les jeunes non émancipés ou les mineurs sous tutelle ne sont susceptibles de bénéficier de la garantie LOCA-PASS® qu'en structure collective.

Les bénéficiaires ne peuvent cumuler plusieurs garanties LOCA-PASS® pour un même logement. Toutefois, ils peuvent cumuler la garantie LOCA-PASS® avec une caution apportée par une personne physique ou morale.

En cas de loyers impayés, la garantie est mise en jeu sur demande du bailleur 10 jours après une mise en demeure restée infructueuse. En cas de mise en jeu, les fonds sont versés directement au bailleur par l'organisme. Le locataire dispose alors d'un délai pour étaler le remboursement de sa dette en fonction de ses capacités financières, pouvant aller jusqu'à trois ans, sans frais ni intérêts de retard. Cette durée peut être éventuellement prolongée par les services de l'organisme, pour tenir compte des capacités d'apurement de l'impayé du locataire.

Pour les jeunes rencontrant des difficultés particulièrement sérieuses, un suivi social pourra être mis en place avec le bailleur ou avec le recours à une association spécialisée, dans le cadre du service CIL-PASS assistance.

GARANTIES

Visale permet au salarié-locataire de sécuriser un futur bailleur, pour autant le locataire reste entièrement responsable de ses obligations envers son bailleur, et de ce fait il reste redevable du paiement régulier de son loyer.

Couverture des impayés de loyers

- Quelle que soit la cause des difficultés de paiement par le locataire, Visale prend en charge tous les loyers impayés (charges comprises) au cours des 3 premières années du bail, dans la limite du départ du locataire
- Visale ne couvre pas les dégradations locatives

Recouvrement des créances Action Logement

- Dès lors qu'un bailleur est indemnisé par Visale au titre de loyers impayés, Action Logement agit directement auprès des locataires en recouvrement de sa créance de loyers impayés et le cas échéant en résolution du bail
- Les locataires ont la possibilité de rembourser de manière échelonnée leur dette envers Action Logement, dès lors qu'ils reprennent le paiement régulier de leur loyer

POUR BENEFICIER DE VISALE LES CRITERES CI-DESSOUS DOIVENT ETRE RESPECTES

1- Il faut qu'un des titulaires du bail soit :

- Salarié d'une entreprise du secteur privé hors agricole entrant dans un emploi et entrant dans un logement locatif du parc privé :
- Salarié de plus de 30 ans quel que soit son contrat de travail (hors CDI confirmé) et entrant dans un logement dans les 3 mois de sa prise de fonction et pendant la durée de son contrat de travail.
- Salarié de moins de 30 ans quel que soit son contrat de travail et entrant dans un logement dans les 12 mois de sa prise de fonction et pendant la durée de son contrat de travail.
- Tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative.
- Le contrat de travail doit être d'une durée minimale d' 1 mois. Pour une durée inférieure, le salarié devra justifier d'une durée de travail d'au moins 1 mois au cours des 3 mois précédents sa demande.

2- Le bail :

- Ne peut être conclu entre membres d'une même famille.
- En cas de colocation, doit être individualisé pour chaque colocataire.
- Doit contenir une clause de résiliation en cas de non-paiement du loyer.
- Ne doit pas être couvert par d'autres garanties ayant le même objet que la garantie Visale (caution personne physique, assurance...).
- Doit être signé dans le délai de validité du visa présenté par le locataire.
- Doit avoir un loyer, charges comprises, ne dépassant pas :
 - 1 500 € dans Paris intramuros ou 1 300 € sur le reste du territoire.

3- Le logement doit :

- Constituer la résidence principale du locataire.

- Appartenir à un bailleur du parc privé, personne physique ou morale hors organismes
- HLM ou SEM.
- Être situé sur le territoire français (métropole, DROM hors COM).
- Faire l'objet de la signature d'un bail conforme à la loi ° 89-462 du 6 juillet 1989.
- Il peut être loué vide ou meublé.

4- Concernant les revenus du ménage locataire :

- Le ménage locataire est éligible à Visale dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50% (Loyer+Charges/Revenus d'activité ou de remplacement du ménage locataire).
- Pour les jeunes salariés de moins de 30 ans en CDI confirmé, le taux d'effort du ménage devra être compris entre 30 et 50%.
- L'ensemble des revenus déclarés pour les titulaires du bail devront être justifiés.

MODALITES

Pour que locataires et bailleurs puissent bénéficier de Visale, chacun doit créer son espace personnel sécurisé et effectuer quelques actions simples et rapides.

Pour bénéficier de Visale...

Le locataire,

Doit obtenir avant la signature du bail, un visa certifié par Action Logement, garantissant au bailleur son éligibilité. Ce visa est valide sur la durée de son contrat de travail dans la limite de 3 mois et précise le loyer maximum garanti pouvant figurer au bail.

Le bailleur,

Sur la base du visa certifié remis par son futur Locataire, avant la signature du bail, renseignera les éléments relatifs au logement et au bail, puis devra accepter les conditions du cautionnement Visale pour être garanti en cas de d'impayé de loyers. Il disposera alors de son contrat de cautionnement engageant Action Logement.

La caution Visale est exclusive pour le bailleur de toute autre garantie de même nature sur la période couverte (assurance Loyers impayés, caution familiale ou bancaire, garantie LOCA-PASS®). Le locataire peut toutefois bénéficier de l'avance LOCA-PASS® d'Action Logement pour financer son dépôt de garantie.

Visale reste soumis au respect de conditions d'éligibilité tant pour le locataire que pour le bailleur, et à l'acceptation des conditions du contrat de cautionnement par le bailleur.

7- LE DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sert à couvrir le bailleur des éventuels dommages causés par le locataire. Il couvre également les manquements aux obligations du contrat de location : absence de paiement du loyer, des charges ou refus d'effectuer les réparations imputables au locataire.

Depuis le 8 février 2008, le montant du dépôt de garantie ne peut excéder un mois de loyer hors charges (contre deux mois auparavant). Il est payé une fois pour toute par le locataire ou un tiers et ne peut être révisé. Cette nouvelle disposition s'applique à tous les nouveaux baux à compter de la publication de la Loi n°2008-111 du 8 février 2008.

Il est possible, sous certaines conditions, de bénéficier d'aides au versement du dépôt de garantie (Avance Loca-pass, FSL ...)

L'AVANCE LOCAPASS

Grace à l'AVANCE LOCAPASS, les collecteurs du « 1% Logement » font l'avance du dépôt de garantie jusqu'à 500 €.

La durée du prêt est 25 mois maximum au-delà de la période de différé de 3 mois.

Mensualité : 20 € minimum

Taux : 0 %

Les fonds sont versés au bailleur ou au locataire.

Le locataire doit être dans l'une des situations suivantes :

-être salarié d'une entreprise privée (ou retraité depuis moins de 5 ans) du secteur privé non agricole ou du secteur public assujetti à Action Logement
ou avoir moins de 30 ans en étant :

-soit en recherche d'emploi ou en formation en entreprise,

-soit étudiant boursier d'Etat,

-soit étudiant salarié, titulaire d'une convention de stage ou d'un CDD (ou de plusieurs CDD successifs) pour une durée d'au moins 3 mois

-soit salarié saisonnier du tourisme;

-soit salarié intermittent du spectacle ou pigiste de presse, justifiant de son statut particulier.

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Il faut être vigilant lors de l'état des lieux.

A votre départ, si l'état de l'appartement est conforme aux observations de l'état des lieux, la caution vous sera rendue intégralement.

Dans le cas contraire et notamment suite aux dommages causés par le locataire, le propriétaire peut garder toute ou une partie de la caution versée.

Toute modification, ou travaux effectués dans le logement sans autorisation **écrite** du propriétaire nécessite une remise en état de l'appartement.

8- LE LOYER ET LES CHARGES LOCATIVES

LE LOYER :

Le contrat doit spécifier le montant du loyer, fixé librement par le propriétaire, en fonction de la superficie, du quartier et des prestations du logement.

Le loyer se compose du **loyer brut**, auquel viennent se rajouter les **charges locatives**.
Le loyer global se règle de façon périodique (par mois, par trimestre ...).

Le paiement du loyer doit obligatoirement se faire à la date convenue avec le bailleur, et inscrite sur le bail.

En contrepartie du paiement du loyer, le bailleur doit remettre au locataire **qui en fait la demande**, une quittance de loyer qui doit comporter :

Le montant du loyer.

Le montant des charges.

LES CHARGES LOCATIVES :

Les charges locatives sont des sommes complémentaires au loyer, qui correspondent :

- Dépenses d'entretien des parties communes
- Ascenseurs.
- Eau froide et chaude.
- Chauffage lorsque (celui-ci est collectif)
- Electricité des parties communes.
- Entretien des espaces verts.

Rappel:

La taxe d'habitation est une taxe communale obligatoire. Elle est réglée par le locataire en fin d'année, en fonction du lieu d'habitation au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Vous venez de signer un bail, vous devez faire procéder à l'ouverture des compteurs.

COMPTEUR ELECTRIQUE :

Il vous suffit de vous présenter à la compagnie d'électricité (E.D.F.) de votre arrondissement ou de votre commune.

Pensez à prendre les documents suivants :

- Le bail de location.
- Le nom de l'ancien locataire.
- Une pièce d'identité.
- De quoi régler sur place l'ouverture du compteur et sa caution.

COMPTEUR DU GAZ :

Il vous suffit de vous présenter à la compagnie d'électricité (G.D.F.) de votre arrondissement ou de votre commune.

Pensez à prendre les documents suivants :

- Le bail de location.
- Le nom de l'ancien locataire.
- Une pièce d'identité.

Vous recevrez sous 15 jours environ, votre 1^{ère} facture qui comprendra :

- Le prix de votre abonnement.
- Le prix d'accès à l'énergie.

N'oubliez pas de mettre votre nom sur la boîte aux lettres.

10- LE PREAVIS

Vous souhaitez déménager ?

Il est alors indispensable de faire une lettre de préavis afin de résilier votre contrat de location. Ce courrier doit être envoyé en recommandé avec accusé de réception.

Le délai de préavis est de 1 mois pour un logement meublé, 3 mois pour un logement vide.

Il peut être réduit à un mois en cas de :

- Mutation.
- Perte d'emploi.
- Bénéficiaire du R.S.A.
- Exception " zone tendue" pour les contrats signés ou reconduits depuis le 27 mars 2014.

La date du début de préavis, correspond au jour de la réception du courrier par le propriétaire.

Durant la période de préavis, le locataire est toujours redevable du loyer et charges, **sauf si en accord avec le propriétaire**, le nouveau locataire reprend le logement avant la fin de votre préavis.

Exemple type de lettre de préavis : à envoyer en recommandé avec accusé de réception.

Lieu et date
NOM-Prénom
Adresse

Et adresse du bailleur

Objet :
Courrier en A/R

Résiliation de bail.

Madame, Monsieur,

Je souhaite par la présente donner congé de la location de l'appartement que vous me louez
Ce congé prendra effet à compter du xxxxx 2010, date à laquelle je laisserai le logement à votre disposition.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'indiquer vos disponibilités afin de convenir d'un rendez-vous pour établir l'état des lieux.

Je vous prie, Madame, Monsieur, d'agréer mes salutations distinguées.

Signature

11- LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION

Le propriétaire et le locataire ont tous deux la possibilité de résilier le bail de location.

Le locataire :

Il peut donner congé à tout moment sans avoir à donner d'explication, ni de motif précis, mais à conditions :

- De donner congé par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier.
- Respecter le délai de préavis. Ce délai est de 3 mois à compter du jour de réception du courrier recommandé par le propriétaire.

Ce délai de 3 mois, peut-être ramené à 1 mois (voir paragraphe n° 8 sur le préavis).

Le propriétaire :

Le propriétaire doit en principe attendre la fin du bail pour donner congé au locataire, en respectant les conditions de forme et les délais. Pour cela :

- Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.
- Le motif du congé doit être signifié.

Le congé est donné avec **un préavis de 6 mois minimum**, avant la fin du bail. Ce délai de préavis court dès réception de la lettre recommandée par le locataire.

La résiliation du bail s'applique de plein droit dans les cas suivants :

- Le locataire ne paie pas ou plus son loyer.
- Le locataire ne paie pas ou plus les charges.
- Le locataire n'a pas versé le dépôt de garantie prévu.
- Le locataire n'a pas souscrit une assurance habitation.

Quel contrat allez-vous signer?

Sans encadrement législatif spécifique, la colocation s'apparente à une location entre personnes non mariées et non pacsées. Les colocataires signent un bail. Soit séparément, soit ensemble.

Pour être colocataire, chaque occupant du logement doit **signer un bail**. Dans le cas contraire, les personnes qui vivent dans le logement sans lien juridique avec le locataire signataire du bail sont considérées comme occupantes sans titre. Les colocataires ont la possibilité soit de signer chacun individuellement un bail indépendant, soit de signer ensemble un seul et même bail.

1- Un bail par colocataire

Dans le cas d'un contrat de location indépendant, le propriétaire accorde au locataire signataire un droit de jouissance exclusif de certaines pièces, comme la chambre et éventuellement une salle de bains si le logement en compte plusieurs, et un accès commun au reste de l'appartement (la cuisine, le séjour, les w-c, etc.). Le locataire s'engage à payer le loyer et les charges dues au bailleur, tel que cela est précisé dans le bail. La durée de ce bail n'est pas nécessairement la même que celle des autres baux.

S'il veut donner congé, chaque colocataire peut le faire **sans conséquences pour les autres baux**. Le propriétaire peut d'ailleurs choisir un nouveau colocataire sans demander l'avis des autres. Si elle existe, la situation des contrats de location multiples est rare dans le cas d'une colocation, car le propriétaire ne peut alors pas intégrer une clause de solidarité.

2- Un contrat de location unique

Dans la grande majorité des colocations, les colocataires signent ensemble un bail unique. Le propriétaire peut demander à chacun les justificatifs dont il a besoin pour **vérifier l'identité** et la **solvabilité du candidat** : pièce d'identité, relevé d'identité bancaire, contrat de travail, bulletins de salaire, avis d'imposition, dernières quittances de loyer, etc.

Le propriétaire ainsi que les colocataires signent le contrat. En conséquence, la rubrique du contrat « entre les soussignés » comporte le nom et l'adresse de **tous les colocataires**. Le contrat est paraphé et signé par chacun. Note : s'il est établi un seul bail, il est conseillé de produire une copie du contrat pour chaque colocataire, pour que chacun en possède un.

La caution.

Dès lors qu'il s'agit de locataires étudiants ou ne bénéficiant pas de revenus suffisants ou réguliers, le propriétaire demande généralement qu'une tierce personne se **porte garante** du paiement du loyer. Habituellement, il s'agit d'un parent ou d'un proche. En signant un engagement de caution, celui-ci s'engage à payer au propriétaire le montant du loyer en cas de non-paiement. Le plus souvent, le propriétaire souhaite autant de cautions qu'il y a de colocataires pour être couvert quels que soient les colocataires encore dans les lieux au moment d'un éventuel problème de paiement.

La clause de solidarité

Pour limiter les risques d'impayés, le bailleur doit veiller à ce que le contrat prévoit de manière explicite la solidarité entre les colocataires. Car contrairement aux couples mariés ou pacsés, la solidarité entre colocataires n'est pas automatique. Ainsi, le propriétaire insère dans le bail une **clause de solidarité**. Cette clause particulière intitulée « Solidarité/indivisibilité » se situe dans le corps du contrat. On ajoute également dans la rubrique « les soussignés » après le nom des locataires, la mention « colocataires indivisibles et solidaires ».

Les effets de la clause de solidarité

Avec la clause de solidarité, le bailleur peut, lorsque tous les colocataires sont dans les lieux, exiger de n'importe lequel d'entre eux le paiement de l'intégralité des loyers, charges et accessoires. Il peut également se retourner contre le colocataire qui a quitté les lieux après avoir donné congé, en cas de non paiement par le ou les colocataires restants.

En théorie, lorsque les colocataires sont solidaires, le congé délivré à un seul d'entre eux suffit à mettre fin au contrat. En pratique, pour éviter tout contentieux, il est recommandé d'adresser un congé à chacun des colocataires.

La durée de la clause de solidarité

Lors des renouvellements du bail par tacite reconduction, la clause de solidarité **demeure valable**. En revanche, lorsqu'un colocataire quitte la colocation, cette clause doit être limitée dans le temps. Le colocataire parti ne peut être indéfiniment tenu pour responsable du paiement d'un logement qu'il n'occupe plus. En règle générale, la durée de la clause de solidarité est limitée à un an après le départ du locataire.

Le remplacement d'un colocataire

Comme dans un contrat de location classique, les colocataires peuvent décider à tout moment de mettre fin au bail. Cette décision doit être collective. Ils avertissent alors leur bailleur, avec un délai de **préavis de trois mois** à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'acte d'huissier signifiant le congé. Un seul congé signé par tous les colocataires suffit.

En revanche, si un seul des colocataires décide de partir, cette décision ne met pas fin au contrat qui se poursuit avec les colocataires restants. Ces derniers doivent d'ailleurs continuer à assurer le **paiement du loyer en totalité**. En général, un nouveau colocataire vient alors remplacer celui qui part et assumer ainsi sa part de loyer.

Le départ d'un colocataire

Le colocataire qui souhaite quitter le logement doit adresser son congé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est de trois mois en cas de location vide. Ce délai peut être **réduit à un mois** dans certains cas précis : si le colocataire a trouvé son premier emploi, même à temps partiel, s'il a perdu son emploi, s'il a retrouvé un emploi, s'il a été muté, s'il perçoit le revenu de solidarité active, ou si, à plus de soixante ans, son état de santé justifie un changement de domicile. Rappelons que le délai de préavis est en toutes circonstances d'un mois en cas de location meublée.

Si le locataire part sans donner congé, il reste colocataire et donc tenu au paiement des loyers. De même il reste tenu au paiement du loyer si le bail comporte une clause de solidarité, à moins que l'avenant qui encadre l'arrivée d'un nouveau colocataire prévoit explicitement que le locataire ayant quitté les lieux est libéré de son obligation de solidarité.

Le locataire sortant ne peut exiger du bailleur sa part du dépôt de garantie puisque le bail n'est pas fini. Le locataire sortant doit donc s'arranger avec les autres occupants pour se faire rembourser sa part.

L'arrivée d'un nouveau colocataire

Pour continuer d'assurer le paiement du loyer sans assumer la quote-part du locataire partant, les colocataires ont tout intérêt à lui trouver un successeur. Ils doivent alors obtenir l'**accord du bailleur** pour que le nouveau candidat figure au contrat. Dans cette hypothèse, les parties rédigeront et signeront un avenant au contrat sur papier libre, avenant qui sera annexé au bail.

Cet avenant porte mention des noms, prénoms et coordonnées des parties, de la date à laquelle le colocataire sortant a quitté les lieux, de la date à laquelle le bail prendra effet au profit du nouveau colocataire, du fait que l'intégralité du bail s'appliquera aux mêmes conditions que précédemment au nouveau colocataire et ce, pour le temps restant à courir.

Qui paye la taxe d'habitation en cas de colocation ?

En règle générale, la taxe d'habitation est établie au nom de la personne qui occupe le logement imposable ou qui en a la disposition, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou à tout autre titre (occupation gratuite par exemple).

La taxe d'habitation n'est donc pas établie par occupant ; son montant n'est pas réparti entre les occupants.

À savoir : lorsqu'il s'agit d'une propriété ou d'une occupation en indivision, l'administration fiscale peut, selon les circonstances, établir l'imposition au nom de l'un ou de plusieurs ou encore de l'ensemble des indivisaires.

Qui doit assurer le logement ?

Assurer son logement contre les risques dont il doit répondre est une obligation pour tout locataire. Il est conseillé aux colocataires de s'assurer ensemble et chez le même assureur (multirisque habitation et responsabilité civile).

!!ATTENTION AUX FAUSSES COLOCATIONS !!

Si tous les occupants figurent sur le contrat, la situation est claire et sans risque : c'est une véritable colocation.

Si ce n'est pas le cas, il s'agit d'une sous-location ou d'une cession de bail, **interdite sans l'accord du bailleur.**

L'état des lieux :

L'état des lieux permet de constater l'état du logement que vous allez occuper. Soyez le plus précis possible. Vous pouvez par exemple distinguer les pièces communes et les pièces attribuées à chacun des colocataires. Lorsque vous signez un état des lieux vous vous engagez sur l'ensemble de l'appartement. Soyez vigilants et veillez à signaler tous les détails apparents avant la signature du bail.

Le logement doit répondre à des normes de décence précises. Le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la santé et être pourvu des équipements nécessaires au confort minimum (par exemple une salle d'eau sauf pour les logements d'une seule pièce)

Organiser le quotidien :

Pensez à régler les aspects pratiques de la colocation, prévoyez la gestion de l'espace commun

- propriété et usage du mobilier
- répartition équitable des tâches
- réparation des dégradations occasionnées

Décidez ensemble des modalités de paiement du loyer. En principe, le bailleur exige de recevoir un paiement global. Vous ne pouvez pas lui adresser directement votre part du loyer (sauf accord écrit).

Vous pouvez décider d'ouvrir un compte commun pour le paiement du loyer, ou décider de celui qui se chargera de payer le loyer.

Déterminez la part du loyer proportionnellement au nombre d'occupants et à la surface occupée par chacun d'eux.

Les aides de la CAF :

Chaque titulaire du contrat de location peut prétendre à une aide au logement.

Adressez votre demande à la CAF qui se chargera de calculer le montant auquel vous avez droit, considérant vos ressources et la part de loyer que vous devez payer.

La fin du bail en colocation :

Vous devez adresser un congé par lettre en recommandé avec accusé de réception.
Durée du préavis : 3 mois pour un logement vide, 1 mois pour un meublé. Jusqu'au terme du préavis vous restez tenu de toutes les obligations locatives.

Si le bail contient une clause de solidarité, votre congé ne sera effectif que pour la prochaine échéance du bail et vous restez solidaire du paiement du loyer ainsi que de toute autre somme due au bailleur.

- Vous avez dû payer en place et lieu du locataire resté dans le logement et vous n'êtes pas parvenu à obtenir un dédommagement à l'amiable : vous pouvez saisir le tribunal d'instance.
- Votre colocataire présente des garanties suffisantes : le bailleur peut accepter de mettre fin à la solidarité par avenant du bail.

Dans les autres cas, passé le délai de préavis, les colocataires qui restent sont seuls responsables du paiement du loyer et des charges.

Avec l'accord écrit du bailleur, il peut aboutir à la signature d'un nouveau bail et entraîner une hausse des loyers ou des frais de rédaction d'acte si vous passez par une agence.

Vous avez financé tout ou une partie du dépôt de garantie : dès l'entrée dans les lieux prévoyez les modalités de remboursement sinon vous ne récupérez pas cette somme avant congé et remise des clés par les autres colocataires.

La caution est l'un de vos proches : elle peut rester engagée tant que le bailleur n'accepte pas un nouveau garant.

Le bailleur ne peut livrer congé que pour l'échéance du bail.

Si vous recevez un congé, faites en vérifier la validité, le non respect des conditions de fond et de forme pouvant le rendre inopérant.

Le congé doit être notifié à chacun des colocataires. En présence d'une clause de solidarité, le congé adressé à un seul peut suffire.

13- LE DEMENAGEMENT

Vous quittez votre logement et souhaitez récupérer votre caution ? Il faut nettoyer le logement afin de le rendre dans le même état au propriétaire lors de l'état des lieux de sortie.

Lors de votre déménagement, une fois les pièces vidées par les déménageurs, il convient de vérifier les points suivants :

- Débrancher le frigo / congélateur et procéder à son dégivrage s'il est à votre propriétaire, puis le laver à l'eau de javel
- Nettoyer les plaques électriques / nettoyer le four
- Laver les bouches de ventilation (VMC)
- Récurer la tuyauterie avec un produit anticalcaire
- Récurer les toilettes la douche, la baignoire, le lavabo et le bidet avec un produit anticalcaire. Pensez à vider la bonde de la douche et le siphon du lavabo !
- Lessiver les murs surtout si le logement a été occupé par un fumeur
- Laver les vitres des fenêtres
- Cirer le parquet
- Laver le linoléum (si possible à l'eau de javel)
- Nettoyer la moquette avec un nettoyeur vapeur
- S'assurer que le rideau de douche est dans un bon état (si votre douche en était équipée lors de votre arrivée)
- Reboucher les trous de cheville avec de la pâte adéquate
- Changer les ampoules qui ne fonctionnent plus
- Lustrer les plafonniers

N'oubliez pas en quittant votre ancien logement d'enlever l'étiquette de votre boîte à lettre si vous avez procédé à un changement d'adresse auprès de La Poste.

Lorsque vous déménagez, plusieurs démarches sont à effectuer suivant votre situation:

Démarches	A quel moment	Nouveau logement	Ancien logement
Contacteur un déménageur	Faire établir plusieurs devis, 3 à 4 mois avant le déménagement.	X	X
E.D.F-G.D.F	Contactez votre fournisseur pour convenir des modalités	Mise en service de nouveaux abonnements	Résilier les abonnements
Service des eaux.	A votre départ se renseigner auprès du propriétaire des sommes dues.	Mise en place d'un nouveau contrat.	Résiliation du contrat
La Poste	Avant votre départ pensez à faire suivre votre courrier.	X	X
Téléphonie fixe /Internet	8 jours avant votre déménagement, demander une nouvelle ligne ou un transfert.	X	X
Assurances	Avant votre départ faire transférer votre contrat d'assurance.	X	X
Sécurité Sociale	Avertir un conseiller afin d'être orienté vers son nouveau centre de sécurité sociale	X	X
Prestations Familiales	15 jours avant le déménagement, faire un changement de domicile.	X	
Impôts	Penser à votre changement d'adresse lors de la déclaration.	X	X
Liste Electorale	Toute l'année à la mairie du lieu du domicile.	X	
Redevance Télévision	Après déménagement.	X	X
CARTE GRISE Véhicule	Changement d'adresse obligatoire, sous peine d'amende.	X	X
Papiers d'identité	Le plus rapidement possible en mairie ou préfecture.	X	
Ecole primaire	Avant changement, demander un certificat de radiation.	X	X
Banques	Communiquer votre nouvelle adresse le plus rapidement possible.	X	X

Dernière mise à jour : JUIN 2015