Le guide des locataires



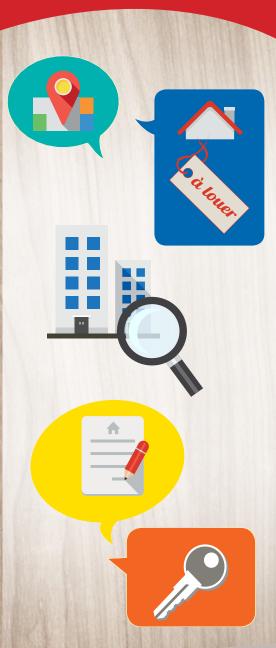








ADIL 66 /A GENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Sommaire

Vous êtes à la recherche d'un logement	. 4
-	
Les démarches à effectuer avant de louer	. 4
Comment définir votre budget	. 4
Les étapes à ne pas manquer : les informations à obtenir avant	
de signer	. 6
Ce que peut vous demander le propriétaire	. 7
Vous avez trouvé un logement	. 8
Avant d'entrer dans les lieux :	
La signature du contrat de location et l'établissement de	
l'état des lieux	. 8
Les pièces annexées au contrat de location	. 8
La rédaction d'un acte de cautionnement	
Vous occupez votre logement	12
Vos obligations :	
Le paiement du loyer et des charges :	12
L'utilisation paisible du logement	
L'assurance habitation	
L'entretien du logement	
v	
Réparation et entretien du logement : répartition entre	
locataire et propriétaire1	14

Les obligations de votre bailleur16
Le logement décent
Les réparations
Les documents annexes obligatoires16
Qu'est-ce qu'un logement décent ? 17
Vous quittez votre logement20
Vos obligations :
La lettre de résiliation ou de congé20
Avec votre bailleur ou son représentant :
L'état des lieux et la remise des clefs21
La restitution du dépôt de garantie21
Les organismes à informer lors d'un changement
de domicile22
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23Le titulaire du bail23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23Le titulaire du bail23Ce que vous devez savoir23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23Le titulaire du bail23Ce que vous devez savoir23La différence entre sous-location et colocation24
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23Le titulaire du bail23Ce que vous devez savoir23
de domicile22La fixation et l'augmentation des loyers23La durée et le terme du bail23Le titulaire du bail23Ce que vous devez savoir23La différence entre sous-location et colocation24Les spécificités des logements meublés24

Vous êtes à la recherche d'un logement



Les démarches à effectuer avant de louer

Fixez-vous une fourchette de loyer et faites faire une estimation d'aide au logement. Vous pouvez réaliser cette estimation vous-même sur le www.caf.fr.

Comment définir votre budget

Calculez vos dépenses, et faites le point sur le budget à prévoir :

Pour les dépenses mensuelles :

- le loyer restant à votre charge après déduction des aides au logement (Alf, Als, Apl),
- · les charges locatives (eau, chauffage, ascenseur,...),
- les frais d'électricité et de gaz,
- · le téléphone,
- la taxe d'habitation,
- l'assurance habitation.

A titre indicatif, pour équilibrer votre budget, le loyer restant à votre charge ne devrait pas représenter plus d'un quart de vos ressources.

Pour l'entrée dans les lieux :

- dépôt de garantie (équivalent à 1 mois de loyer) :
 - le 1er mois de loyer,
 - les frais d'agence éventuellement,
 - l'assurance habitation,
 - les frais de branchement : fournisseurs d'énergie (Edf, Gdf,...) eau, téléphone.

À qui vous adresser ?

- agences immobilières,
- organismes Hlm,
- Bureau information jeunesse (Bij),
- Clous.
- mairies.
- petites annonces : journaux locaux et gratuits,
- .

- loyer restant à ma charge
- + charges locatives
- + électricité | Gaz
- + téléphone
- + taxe d'habitation
- + assurance habitation

= Total



Le total devrait être inférieur ou égal à un quart de mes ressources

- Avant de chercher, je définis un budget qui correspond à mes ressources et réalise une simulation d'aide au logement
- Je me fixe un montant de loyer adapté à mes revenus
- 3 Je cherche un logement
- Je lis mon contrat de location et je fais un état des lieux
- 5 Je calcule le détail de mes dépenses
- Je dépose immédiatement* une demande d'aide au logement

^{*}Attention: l'aide au logement est prise en compte à compter du dépôt du dossier. L'aide au logement ne sera pas payée pour les mois précédant le dépôt de la demande.

Les étapes à ne pas manquer : les informations à obtenir avant de signer

Avant d'entrer dans votre nouveau logement :

- faites un état des lieux détaillé et précis signé et daté par le propriétaire et vous-même, et conservez ce document : il vous sera utile lors de votre départ du logement,
- notez par écrit tout arrangement pour travaux (convention de travaux).
- vérifiez l'ensemble des clauses du contrat de bail.



les personnes mineures ne peuvent pas signer un contrat de location. Dans ce cas, le signataire du bail est le représentant légal du locataire (par exemple les parents).

Faites une simulation sur le www.caf.fr pour connaître la part de loyer qui restera à payer.

Faites votre demande d'aide au logement :

- sur le www.caf.fr,
- dans un point d'accueil Caf.
- à la Mutualité sociale agricole (Msa).

Quels sont les organismes qui peuvent vous accorder des aides ?

Organisme	Aides
Caisse d'allocations familiales (Caf) Mutualité sociale agricole (Msa)	Aides au logement, aides à l'équipe- ment du logement
Groupe Ciléo - Action logement / Loca-pass	Dépôt de garantie et cautionnement
Conseil départemental (Fonds de solidarité logement)	Dépôt de garantie, 1er mois de loyer, assurance habitation, frais d'agence
Crous : dispositif Clé (caution locative étudiante)	Cautionnement

Si vous déposez une demande d'aide au logement, ces aides sont soumises à certaines conditions :

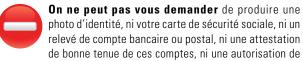
- un minimum de charges de location ou de redevance doivent rester à votre charge,
- le logement doit être votre résidence principale,
- il doit être occupé au moins 8 mois par an par vous ou votre conjoint (ou concubin), ou une personne à votre charge,
- il ne doit pas exister de lien de parenté entre vous, ou votre conjoint ou concubin, et votre bailleur,

Rapprochez-vous des organismes concernés pour obtenir des renseignements complémentaires.

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, éventuellement vos dernières quittances de loyer et une attestation de bailleur 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, ou dans certains cas un organisme 1 % logement, ou si vous disposez de ressources faibles et rencontrez des difficultés; si vous êtes étudiant, vous pouvez demander la caution locative étudiant (dispositif clé).



prélèvement automatique... Une liste précise des pièces à fournir au bailleur devrait paraître dans le cadre d'un décret (loi Alur et article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989).

De même, l'accès à la location d'un logement ne peut vous être refusé en raison de votre origine, votre sexe, vos moeurs, vos opinions politiques... (cf article 225-1 et suivants du code pénal).

Vous ne devez pas communiquer à votre propriétaire le code confidentiel que vous a délivré la Caf.

Ne versez pas d'argent avant d'avoir signé votre contrat de location.

Ce que vous paierez à la signature du bail

Le dépôt de garantie, si le bail le prévoit. Pour les logements non meublés, son montant est limité à un mois de loyer hors charges. Il garantit le respect de vos obligations, par exemple le paiement des dégradations locatives éventuelles.

Si vous passez par une agence immobilière, vous devrez payer les frais d'agence. Pour le département des Pyrénées-Orientales, en 2015, le plafond maximum est fixé à : $8 \in \text{par m}^2$ pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail, et $3 \in \text{par m}^2$ pour l'état des lieux.

Vous avez trouvé un logement



Avant d'entrer dans les lieux

La signature du contrat de location et l'établissement de l'état des lieux

Le contrat de location doit obligatoirement comprendre :

- l'identification des contractants
 - les coordonnées de votre bailleur (nom et adresse),
 - vos coordonnées (nom et adresse),
- la date à laquelle vous devenez locataire,
- la désignation des locaux et équipements loués,
- la durée et le renouvellement de votre bail.
- les conditions de résiliation.
- le montant du loyer. Si le contrat le prévoit, ce montant sera révisé sur la base de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'Insee et au Journal Officiel,
- le montant des charges en fonction de l'année écoulée, forfait ou provision (dans le cas de provision, une régularisation annuelle doit être effectuée),
- l'état des lieux,
- le montant du dépôt de garantie,
- les diagnostics obligatoires (état des risques naturels et technologiques, plomb et performance énergétique). Un décret doit paraître, précisant la fourniture d'un état concernant l'installation électrique, de gaz, d'absence ou de présence d'amiante (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989),
- la surface du logement.

Il est obligatoirement signé par vous et votre propriétaire.

Un contrat type devrait paraître par décret.

Les pièces annexées au contrat de location

- L'état des lieux, qui doit comprendre de façon précise :
 - une description détaillée de l'ensemble des pièces et annexes de votre logement,
 - le nombre de clés qui vous ont été remises. Le propriétaire n'a pas à conserver un double des clés. Si vous le souhaitez, vous pouvez changer le barillet à condition de replacer le barillet d'origine à votre départ.

Il est obligatoirement signé par vous et votre propriétaire.

- Une information relative à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (accès internet, antenne, fibre optique...),
- les diagnostics,
- le relevé des compteurs d'énergie et de fluides,
- l'extrait de règlement de copropriété pour l'utilisation des parties communes et des parties privatives.



Pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, doivent apparaître le montant et le versement du loyer acquitté par le précédent locataire ainsi que la nature

des travaux réalisés depuis le départ du dernier locataire.

La rédaction d'un acte de cautionnement

Votre propriétaire peut demander la caution d'un tiers. Celui-ci s'engage à payer à votre place les sommes dues en cas de défaillance de votre part (loyers, charges, dégradations, indemnité d'occupation...).

L'acte de cautionnement est manuscrit, séparé, annexé au bail (signé par le cautionnaire) et fait l'objet d'une mention spéciale dans votre contrat de location (voir annexe).



Ces trois documents doivent être réalisés en autant d'exemplaires que de contractants (voir page 22). Vous devez en conserver un exemplaire.

Votre bailleur peut souscrire une assurance «impayés de loyer». Dans ce cas, il renonce à toute caution solidaire, sauf si vous êtes étudiant ou apprenti.

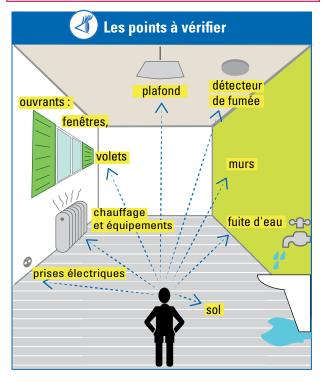
Si certaines clauses sont légales et peuvent être rajoutées au contrat de location, d'autres sont abusives et interdites.

Votre propriétaire ou son intermédiaire (agence, huissier...) ne peut pas imposer (loi du 6 juillet 1989) :

- le versement de sommes autres que le dépôt de garantie, le premier mois de loyer et la rémunération des frais d'agence,
- la visite de votre logement, en vue de la vente ou de la location, les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables.
- la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par lui,
- le paiement du loyer par prélèvement automatique,
- la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance habitation, ou pour des troubles de voisinage,
- des frais de relance ou d'expédition de la quittance.

Il ne peut pas vous interdire

- l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,
- l'hébergement de personnes ne vivant pas habituellement avec vous.



Vous occupez votre logement



Vos obligations :

Le paiement du loyer et des charges :

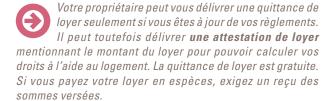
Au moment de l'entrée dans votre logement, vous devez obligatoirement régler :

- le premier mois de loyer avec les charges mensuelles, dans son intégralité, même si vous bénéficiez d'aides,
- le dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer sans les charges,
- l'assurance de votre logement,
- les frais d'ouverture des compteurs d'énergie (Edf, Gdf,...) et eau.

Le loyer de base est fixé lors de la signature du bail. Le paiement du loyer doit s'effectuer à la date prévue dans le contrat de location.

Vous pouvez solliciter votre bailleur pour qu'il établisse une quittance de loyer. Celle-ci doit obligatoirement comporter :

- le loyer de base,
- le montant des provisions des charges locatives,
- l'adresse du logement,
- le mois concerné par la quittance,
- la signature du propriétaire.



Les charges locatives

Le propriétaire peut vous demander de verser une provision pour charges mensuelles ou le paiement des charges annuelles sur production de justificatifs.

Toutefois une régularisation doit être faite chaque année pour ajuster vos versements aux dépenses réelles. Ce décompte doit vous être adressé un mois avant la régularisation et doit indiquer les différentes catégories de charges, ainsi que les quantités consommées (par exemple pour l'eau).

Afin d'éviter un rappel de charges sur plusieurs années, (rappel possible sur 5 ans) jusqu'en 2017, pensez à demander annuellement la régularisation de vos charges.

Dans les immeubles collectifs, les charges doivent être réparties par locataire.



Votre propriétaire peut, si sa demande est justifiée, réclamer des charges impayées 5 ans maximum après leur échéance.

Pour alléger vos charges de loyer, vous pouvez bénéficier d'une aide au logement :

- vous devez payer un minimum de charges de location,
- le logement ne doit pas être mis à disposition par un de vos ascendants ou descendants,
- le logement doit être votre résidence principale et vous devez l'occuper au moins 8 mois par an.

L'utilisation paisible du logement

- Vous devez respecter la destination des lieux qui est donnée par le bail (par exemple, le logement peut être à usage d'habitation uniquement), ainsi que le règlement de copropriété (celui-ci doit être annexé au bail);
- Vous ne devez pas transformer le logement, ni les équipements, sans l'accord écrit du propriétaire; dans le cas contraire, lors de votre départ, il peut conserver le bénéfice des transformations sans vous indemniser; il peut même exiger la remise en état initial des lieux.

L'assurance habitation

(principalement dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol des équipements)

Une clause du bail peut prévoir la résiliation de la location en cas d'absence d'assurance. Votre propriétaire est en droit de vous demander chaque année un justificatif de votre assurance.

Votre propriétaire doit vous fournir un détecteur de fumée que vous devrez installer avant le 31/12/2015. Vous devrez transmettre le numéro de ce détecteur de fumée à votre assureur.



Vous ne pouvez pas sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de sous-location, vous restez seul responsable de l'état de votre logement.

L'entretien du logement

Vous devez assurer l'entretien de votre logement. Les réparations locatives courantes sont du ressort du locataire (décret du 26 août 1987)*

*voir schéma de répartition pages suivantes



Réparation et entretien du logement :



répartition entre locataire et propriétaire

(décret du 26 août 1987 - loi du 6 juillet 1989 articles 6 et 7)

Sanitaires:

- L: remplacement des flotteurs et joints, cloches des chasses d'eau, des flexibles de douche, nettoyage des dépôts de calcaire.
 - P: Remplacement, détartrage des canalisations.

Plomberie:

- L: dégorgement des canalisations, remplacement de petites pièces (joints, vidanges, fosses septiques...)
 - P: Remplacement des installations sanitaires (robinets, siphons, canalisations....) hors d'usage.

Installation de gaz :

- L: remplacement des tuyaux souples de raccordement.
 - P: réfection complète de l'installation, mise aux normes de sécurité.

Chaudière chauffage :

- L: réglage des brûleurs, remplacement des petites pièces, ramonage, entretien annuel de la chaudière.
- P: Remplacement des grosses pièces, (ballon d'eau chaude, thermostats, brûleurs, radiateurs...).

Murs et sols intérieurs:

- L: maintien en état de propreté : petits raccords, remplacement de quelques carreaux, rebouchage des trous, entretien de la vitrification. P: Réfection complète des tapisseries, carrelages, parquets, peintures.
- Installation électrique :
 - L: remplacement des interrupteurs et prises de courant, fusibles, ampoules, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection
 - P: Réfection complète de l'installation mise aux normes de sécurité.

Stores et volets :

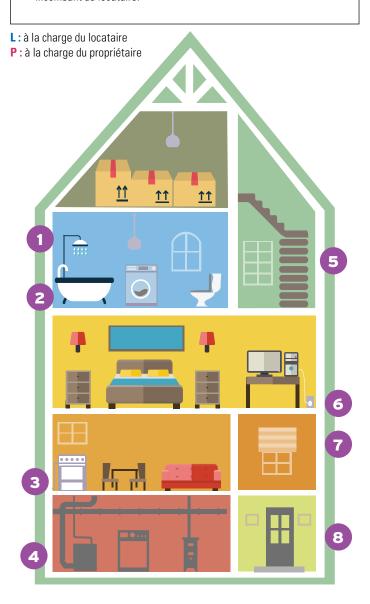
- L: remplacement des cordons, poulies, quelques lames de store
 - P: Remplacement des stores ou des volets.

Portes et fenêtres :

- L: menues réparations : poignées, graissage des gonds, réfection des mastics, remplacement des vitres.
 - P: Remplacement, travaux d'étanchéité.



- Le locataire doit assurer les menues réparations. Le décret du 26 août 1987 en donne une liste non limitative. Le locataire n'est cependant pas tenu d'effectuer les réparations dues à l'usure normale.
- Le propriétaire doit faire toutes les réparations autres que celles incombant au locataire.



Les obligations de votre bailleur



Le logement décent

Votre propriétaire doit vous louer un logement décent (voir ci-contre).

Le logement que vous louez ne doit pas être un local par nature impropre à l'habitation. Vous ne pouvez donc pas louer pour y habiter, un garage, une cave, des combles, une boutique, un cabanon de jardin, une pièce dépourvue d'ouverture sur l'extérieur, et autres locaux non aménagés aux fins d'habitation.



Vous n'avez pas droit à l'allocation logement si vous louez un tel local. Si une aide au logement a été versée, son montant devra être remboursé à la Caf.

Les réparations

Votre propriétaire prend en charge les réparations importantes autres que locatives, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.



Vous ne pouvez pas vous opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes qui nécessitent une intervention dans votre logement.

Les documents annexes obligatoires

Votre propriétaire doit fournir :

- L'état des lieux signé par les deux parties,
- Une information relative à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (accès internet, antenne, fibre optique...)
- Les différents diagnostics
- Le relevé des compteurs d'énergie et de fluides,
- L'extrait du règlement de copropriété pour l'utilisation des parties communes.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Les critères de décence du logement sont définis par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

- Tout logement, à l'exception des logements foyers, doit comprendre au moins une pièce principale ayant une surface habitable de 9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- Il doit comporter l'eau potable, un coin cuisine et une salle d'eau avec eau chaude et eau froide, des WC dans le logement et une évacuation des eaux usées. L'éclairage naturel, les ouvertures et ventilations doivent être suffisantes.
- Un dispositif doit permettre un chauffage normal, avec un volume vitré ouvrant à l'air libre.
- Les réseaux et branchements doivent être conformes aux normes de sécurité (électricité, gaz, production de chauffage et d'eau chaude).
- Le clos et le couvert doivent être en bon état : bon état et solidité du gros œuvre du bâtiment et des accès, protection des eaux de ruissellement, protection contre les infiltrations d'eau...
- Un dispositif de retenue des personnes (fenêtres escaliers, balcon...) doit également être installé et en bon état.
- En matière de nature, de conservation et d'entretien des matériaux (matériaux de construction, canalisations, revêtements), certaines normes doivent être respectées.

Votre logement n'est pas décent

Quelles démarches entreprendre auprès de votre propriétaire ?

- S'il s'agit d'un danger immédiat (toit ou plancher s'effondrant, balcon menaçant de tomber, chaudière dangereuse) contactez la mairie de votre lieu de résidence.
- Envoyez un courrier simple à votre propriétaire en lui demandant d'effectuer les travaux.

Si votre propriétaire ne les effectue pas, vous devez engager une procédure auprès du tribunal d'instance de votre lieu de résidence, ou des services environnement de l'Agence régionale de santé, ou de votre Caisse d'allocations familiales.

Comment faire une démarche auprès de la Caf?

 Signalez que votre logement n'est pas décent par le site internet www.caf.fr, par téléphone au 0 810 25 66 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe), par courrier ou dans un point d'accueil Caf.

- A la suite de votre signalement, la Caf vous enverra un imprimé que vous devrez lui retourner complété et signé et auquel vous joindrez les justificatifs demandés.
- Après examen de cet imprimé, si votre logement apparaît comme non décent, un contrôle sera effectué à votre domicile pour constater son état.

Si le logement est déclaré non décent, que se passe-t-il ?

Le paiement de l'aide au logement est suspendu pendant la réalisation des travaux (le délai ne peut excéder 18 mois).



Pendant toute la durée des travaux, vous devrez payer uniquement le loyer résiduel (loyer + charges - aide au logement) à votre bailleur. Vous serez informé par la Caf du montant de votre aide au logement à déduire de votre loyer.

Exemple	
montant du loyer :	+ 450 € 120 €
charges :	⁺ 120 €
aide au logement :	250 €
loyer résiduel	<i>= 320 €</i>

Durant cette période, votre bailleur a l'obligation de vous délivrer une quittance de loyer à hauteur du seul montant résiduel.

Pour que vous ou votre propriétaire puissiez percevoir à nouveau l'aide au logement votre propriétaire doit effectuer les travaux. Il doit fournir les factures correspondantes à la Caf. Les travaux de mise aux normes du logement doivent être réalisés dans un délai maximum de 18 mois. Au-delà de cette période, l'aide au logement est perdue.



Votre propriétaire ne peut vous demander la part non perçue de loyer correspondant à l'aide au logement non versée par la Caf.

Vous pouvez vous faire aider :

- Dans le cas d'une procédure amiable :
 - par une association de consommateurs,
 - par l'Adil 66.
 - par votre assureur si vous bénéficiez, dans le cadre de votre contrat d'assurance, d'une protection juridique.
- Dans le cadre d'une procédure civile :
 - par un avocat et bénéficier éventuellement de l'aide juridictionnelle en fonction de vos ressources.
 - par votre assureur si vous bénéficiez, dans le cadre de votre contrat d'assurance, d'une protection juridique.

Votre propriétaire peut bénéficier d'aides

Il peut contacter l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah) pour l'aider à réhabiliter le logement. Il pourra signer une convention avec cet organisme, l'engageant à louer le logement à des locataires ne dépassant pas certains plafonds de ressources, suivant des loyers fixés. En contrepartie de cet engagement, il pourra bénéficier d'une déduction fiscale spécifique et d'une subvention de la part de l'Anah. La signature de cette convention est fixée pour une période de 6 ans s'il s'agit d'une convention avec travaux. Certaines conventions ouvrent droit à l'Apl.

Pour plus d'informations :

Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah)

2, rue Jean Richepin - BP 909 66002 PERPIGNAN Cedex www.anah.fr

Un guichet unique Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH) a été mis en place, pour apporter une information financière et technique aux propriétaires, et pour le cas échéant les mettre en contact avec les services et bureaux d'études qui les aideront dans le projet de rénovation énergétique du logement.

0810 140 240 (prix d'un appel local) www.renovation-info-service.gouv.fr

Vous quittez votre logement





Vos obligations :

La lettre de résiliation ou de congé

En tant que locataire, vous devez prévenir votre propriétaire de votre départ par lettre recommandée avec accusé de réception :

- 3 mois avant la date prévue de votre départ (ce délai peut être réduit en accord avec votre propriétaire),
- 1 mois avant la date prévue de votre départ, si vous êtes dans les situations suivantes : mutation professionnelle, perte d'emploi, nouvel emploi suite à une perte d'emploi, obtention d'un premier emploi, bénéficiaire du Rsa.

La date d'effet du préavis court à partir de la réception effective de la lettre par le propriétaire.

Pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, bénéficient également d'un mois de préavis les titulaires du contrat de location :

- bénéficiaires de l'Aah,
- accédant à un logement conventionné Apl,
- dont l'état de santé justifie un changement de domicile (certificat médical obligatoire).

Respect du préavis

Durant la période de préavis, vous devez obligatoirement :

- continuer à payer votre loyer et vos charges,
- laisser visiter votre logement au maximum deux heures par jour exclusivement les jours ouvrables (samedi compris).

Modèle de lettre de résiliation ou de congé

Monsieur x (locataire) adresse

> Monsieur xx (bailleur) adresse

Date

Monsieur, Je vous informe, respectant ainsi le préavis de trois mois (ou un mois : joindre le justificatif) prévu par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, que je résilie mon contrat de location pour la date du / ... / ...

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées

Fait à xxxxx signature

Avec votre bailleur ou son représentant :

L'état des lieux et la remise des clefs

Afin d'éviter tout litige avec votre bailleur et préparer votre état des lieux de sortie, vous devez :

- fixer un rendez-vous avec votre propriétaire en prévoyant l'état des lieux de sortie et la restitution des clefs le même jour,
- vider votre logement de vos meubles et objets personnels,
- nettoyer votre logement,
- effectuer les réparations à la charge du locataire.

Lors du rendez vous avec votre propriétaire, vous devez visiter chaque pièce et établir un état des lieux de sortie sur lequel figureront :

- les éléments mentionnés dans l'état des lieux d'entrée que vous aurez en mains ce jour là,
- les index de consommation d'eau, d'énergie,
- le nombre de clés restituées, correspondant au nombre de clés remises indiqué dans l'état des lieux d'entrée,
- votre signature et celle de votre bailleur si vous êtes d'accord.

Vous devez communiquer votre nouvelle adresse à votre propriétaire.

La restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas servir pour le paiement du dernier mois de loyer. Il doit vous être restitué par votre propriétaire dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés. Dans certains cas, le propriétaire peut déduire de ce dépôt de garantie les régularisations de charges impayées de loyers et les frais de dégradation et de remise en état du logement à la charge du locataire.

Pour les baux signés à compter du 27 mars 2014, la restitution du dépôt de garantie se fait dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ou deux mois s'il n'est pas conforme. Pour tout renseignement complémentaire, contactez l'Adil 66.

En cas de litige pendant toute la durée du bail, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation des loyers (Direction départementale des territoires et de la mer) par lettre recommandée avec accusé de réception. La commission vous convoquera, ainsi que votre propriétaire pour essayer de trouver un accord.

Les organismes à informer lors d'un changement de domicile

Quelques jours avant de quitter votre logement, vous devez prévenir différents organismes de votre changement d'adresse :

- vos agences fournisseurs d'énergie et de fluides (Edf, Gdf, eau...) de téléphone, afin d'effectuer les relevés de compteur,
- votre assureur, votre banque,
- Ia Caf,
- la Caisse primaire d'assurance maladie (Cpam),
- le Trésor public,
- la Poste pour faire suivre votre courrier.

Vous pouvez signaler votre changement d'adresse à plusieurs organismes en même temps en utilisant le service «Adèle» sur internet : https://mdel.mon.service-public.fr/je-change-de-coordonnees.html

Ce service gratuit et facultatif vous permet de déclarer aux organismes de votre choix (Caf, Msa, Cpam, Pôle emploi...) votre changement de résidence principale et celui des personnes déménageant avec vous.

Ceux-ci prendront en compte votre nouvelle adresse et vous accompagneront le cas échéant dans les démarches complémentaires à effectuer

Ce que vous devez savoir



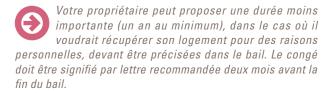
La fixation et l'augmentation des loyers

Le loyer est fixé lors de la signature du contrat de location. Il peut être révisé une fois par an, si le contrat le prévoit, à compter de la date anniversaire de la signature.

L'augmentation ne peut être supérieure à l'indice de référence des loyers (Irl) publié par l'Insee.

La durée et le terme du bail

La durée du bail est de trois ans minimum, reconduite tacitement. Vous n'avez pas de démarche particulière à effectuer à l'égard de votre propriétaire.



Le propriétaire peut demander la non reconduction du bail au terme des 3 ans pour :

- reprendre le logement, pour l'occuper lui-même ou pour que l'un de ses ascendants, descendants, conjoint ou concubin l'occupe,
- vendre le logement,
- pour motif légitime et sérieux (non entretien du logement par exemple).

Celui-ci doit vous envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception pour vous le signifier au moins six mois avant la fin du bail. En cas de vente, le bailleur doit dans ce courrier vous faire une proposition d'achat du logement.

Le titulaire du bail

Le titulaire est celui dont le nom et la signature sont mentionnés dans le contrat de location :

- en cas de mariage, vous et votre conjoint êtes automatiquement titulaires du bail,
- si vous êtes signataires d'un Pacs, ou si vous vivez en concubi-

nage et si vos deux noms figurent dans le bail, vous êtes cotitulaires du bail, c'est-à-dire tous les deux locataires. Si seul l'un d'entre vous a signé le bail, il est seul locataire.



Au regard de la Caf, si vous êtes dans l'une de ces situations, vous serez considérés comme un couple.

La différence entre sous-location et colocation

La sous-location consiste pour un locataire, seul titulaire du bail, à consentir lui-même une location à un ou plusieurs autres occupants d'une partie du logement loué. Toutefois, il doit avoir l'accord écrit préalable du propriétaire bailleur.

La colocation est une location consentie par un bailleur à plusieurs copreneurs inscrits sur le bail, solidaires du paiement du loyer dans son intégralité. Avec la loi ALUR, le colocataire qui s'en va est délivré de cette obligation dès lors que son remplaçant est inscrit sur le bail. Dans tous les cas, cette solidarité cesse d'être six mois après son départ.

Si vous êtes en colocation, les noms et signatures de tous les colocataires doivent être notés sur le contrat de location. Chacun a donc envers le bailleur les mêmes droits et obligations.

Chacun d'entre vous peut être tenu au paiement de la totalité du loyer, des charges et de toute somme due au bailleur.



Si votre bail comporte une clause de solidarité, malgré votre départ du logement, vous restez responsable du paiement du loyer et des charges ainsi que des dégradations éventuelles pendant les six mois suivant

votre départ.

Les spécificités des logements meublés

Une location est dite meublée lorsque le logement est équipé d'un mobilier suffisant (meubles et appareil électroménager) pour permettre la vie courante du locataire. Prochainement, un décret devra préciser la liste minimum des meubles et équipements à fournir dans le cadre d'un meublé (article 25-4 loi du 6 juillet 1989).

La durée d'une location meublée est de un an s'il s'agit de la résidence principale. Elle est reconduite automatiquement pour un an si aucune des parties ne dénonce le bail.

Le locataire doit signer avec le bailleur à l'entrée dans les lieux un contrat de location ainsi qu'un état des lieux comprenant l'inventaire

du mobilier.

Le locataire peut quitter le logement en donnant un préavis d'un mois, noté dans le contrat de location, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est possible de réduire la durée du contrat de location à 9 mois pour les étudiants. Dans ce cas, le contrat n'est pas renouvelé automatiquement.



Le dépôt de garantie est toujours de deux mois (article 25-4 loi du 6 juillet 1989).

Des impayés de loyer... à l'expulsion locative

Si vous êtes en situation d'impayé de loyer, vous vous exposez à des difficultés importantes qui peuvent aller jusqu'à l'expulsion si vous ne réagissez pas.

Vous devez agir rapidement :

Contactez rapidement votre propriétaire pour trouver une solution à l'amiable.

- Reprenez le plus rapidement possible le paiement de votre loyer.
- Prévoyez avec votre bailleur un aménagement de la dette et établissez un plan d'apurement compatible avec vos ressources (voir p. 24). Vous pourrez ainsi maintenir votre droit à l'allocation de logement.
- Parallèlement, vous pouvez saisir le Conseil départemental pour une aide éventuelle du Fonds de Solidarité Logement (FsI).

En cas de caution solidaire, votre propriétaire peut la mettre en oeuvre (voir le paragraphe : «la rédaction d'un acte de cautionnement» - page 9).

Exemple de plan d'apurement pour dette de loyer

Etat de la dette

Entre le propriétaire / l'organisme prêteur Nom, Prénom / raison sociale Adresse	
Et le locataire / l'accédant Nom, Prénom / raison sociale	
Il est convenu ce qui suit : M., Mmes'engage à rembourser à la dette de loyers / remboursements de prêts	
qui s'élève à	
Il s'engage également à payer son loyer courai prêt de € chaque mois.	nt / son remboursement de
Alele propriétaire / l'organisme prêteur Lu et approuvé	Lu et approuvé

Carnet d'adresses

pour vous aider dans vos démarches

Caisse d'allocations familiales (Caf)

112 rue du Docteur Henri Ey - BP 49927

66019 Perpignan Cedex 9

Tél: 0 810 25 66 10 (prix d'un appel local depuis un poste fixe)

www.caf.fr

Mutualité Sociale Agricole (Msa)

30 rue P. Bretonneau - BP 89924 66017 Perpignan Cedex 9

Tél: 04 68 55 60 55

www.msa.fr

Conseil départemental des Pyrénées-Orientales

24 quai Sadi Carnot - B.P. 906 - 66906 Perpignan Cedex

Tel: 04 68 85 85 85 www.cq66.fr

FSL - Commission logement des aides financières individuelles (Clafi)

Direction de la solidarité 25 rue petite la monnaie - BP 142 66000 Perpignan

Commission de conciliation

Direction départementale des territoires et de la mer (Ddtm)

2 rue Jean Richepin - 66000 Perpignan

Tél: 04 68 38 13 13

www.languedoc-roussillon.equipement.gouv.fr

Groupe Ciléo-Action logement

136 boulevard Nungesser et Coli - 66000 Perpignan

Tél: 04 68 85 48 00 www.groupecileo.com

Agence départementale information logement (Adil 66)

3 Rue Emmanuel Brousse, 66000 Perpignan

Tél: 04 68 52 00 00 www.adil66.org

Chambre syndicale de la propriété immobilière des Pyrénées-Orientales

affiliée à l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi)

12 rue Oliva 66000 Perpignan Tél: 04-68-34-45-30 www.66.unpi.org

Si vous avez moins de 25 ans :

Mission locale jeunes (Mlj)

12 rue P. Dupont - Résidence Terrasses du Castillet - 66000 Perpignan

Tél: 04 68 34 26 61 www.mlj66.com

Bureau d'information jeunesse (Bij)

7et 9 rue Emile Zola - 66000 Perpignan

Tél: 04 68 34 56 56 www.bijperpignan66.org

Les Points d'information jeunesse (Pij)

Liste disponible auprès du Bij

Résidence habitat jeunes

5 place Alain Gerbault 66000 Perpignan

Tél: 04 68 81 44 37 http://laligue66.org

saisissez votre demande d'aide au logement sur le www.caf.fr

Dans la rubrique «Mon compte» :

- > consultez vos derniers paiements,
- > obtenez une attestation de paiement et de quotient familial,
- > saisissez votre déclaration trimestrielle de ressources Rsa (revenu de solidarité active) ou d'Aah (allocation adulte handicapé) si vous en bénéficiez,
- > informez-vous sur les aides de la Caf,
- > faites des demandes de prestations,
- > téléchargez des imprimés de demande de prestations,
- > signalez vos changements de coordonnées et de situation
- > posez des questions à un conseiller de la Caf.

Dans la rubrique «Ma Caf»:

 Retrouvez tous les guides pratiques et les informations de la Caf des Pyrénées-Orientales



Votre dossier sur smartphone avec l'application mobile Caf-Mon compte

Avec cette application, vous pouvez :

- > suivre le paiement de vos prestations,
- indiquer ou modifier votre numéro de téléphone ou votre adresse mail.
- consulter les lettres et les courriels échangés avec votre Caf.
- télécharger et lire vos relevés de droits et vos attestations de paiement.
- > suivre le traitement de vos démarches effectuées sur le site caf.fr.
- Un système d'alerte vous renseigne sur vos démarches en cours ou à effectuer. Dès qu'une nouvelle information est disponible (courriel, relevé...) une icône le signale dès la page d'accueil.
- Vos échanges avec la Caf restent accessibles à tout moment.



Caf des Pyrénées-Orientales 112 rue du Docteur Henri Ey - BP 49927 66019 Perpignan Cedex 9