

Maison de
l'Habitat Durable
LENS-LIÉVIN AGGLOMÉRATION

Louer sereinement avec le guide du propriétaire bailleur




Communauté d'Agglomération
Lens-Liévin

mhd.agglo-lenslievin.fr

   @AggloLensLievin

le sommaire

JE PREPARE LA MISE EN LOCATION DE MON LOGEMENT

- 4 Trouver un locataire
- 5 Des outils pour louer sereinement
- 6 Confier la gestion du logement à un tiers
- 7 Préparer son logement à la location
- 8 Le contrat de location
- 9 Le loyer et les charges
- 10 L'état des lieux

JE GERE LA LOCATION

- 12 Loyer et modification du bail
- 15 Entretien du logement

Retrouvez des
modèles de courriers
sur **mhd.agglo-
lenslievin.fr**



J'ORGANISE LA FIN DE LA LOCATION

- 17 La rupture du bail
- 19 L'état des lieux de sortie
- 22 Restitution du dépôt de garantie

LE POINT SUR

- 5 LA DISCRIMINATION
DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT
- 7 PERMIS DE LOUER : DOIS-JE
DÉPOSER UNE DEMANDE ?

Le guide du propriétaire bailleur de la Maison de l'Habitat Durable est édité par la CALL. Mai 2024.

Conception - Réalisation : Direction de l'Habitat / Direction de la Communication

PAO-Design : DirCom CALL OFND - Couverture et illustrations : CALL / Adobe Stock

Impression par iLLico by L'Artésienne - Liévin.

l'édito

L'habitat constitue l'un des 5 thèmes prioritaires que les élus de la CALL ont défini dans le projet de territoire.

« **HABITER MIEUX dans notre territoire** » C'est sous cette étiquette que nous déclinons ce projet et c'est notre objectif. Comment ?

- En se dotant d'un lieu d'accueil dédié, tant à destination des habitants que des professionnels: La Maison de l'habitat durable, 32 rue Jean Letienne à Lens,
- En organisant un service d'accueil et en hébergeant les permanences de nombreux partenaires du logement, faisant de ce lieu ressource un lieu unique capable de répondre à toute question sur le logement et l'habitat,
- En initiant des actions d'amélioration de l'habitat dans les 36 communes de l'agglomération,
- En instaurant des financements complémentaires pour la rénovation, l'accessibilité, l'amélioration énergétique.

La CALL intervient ainsi au plus près des besoins des habitants. Vous êtes des acteurs et des interlocuteurs privilégiés pour nous permettre une action ciblée pour le traitement des diverses situations liées au logement.

AGIR et INFORMER

Ce guide facilitera les relations locataires/propriétaires et reprend, pas à pas, toutes les questions que vous vous posez dans la réalisation des démarches administratives (les démarches à engager, les délais à respecter, etc.).

Nous faisons le pari que ce guide vous sera utile et vous apportera les réponses aux problématiques auxquelles vous pouvez être confrontés.



François Lemaire
*7ème Vice-Président de la CALL
Chargé de l'habitat*



Yves Terlat
*Conseiller Délégué de la CALL
Chargé de l'habitat privé*

La Maison de l'Habitat Durable

est un équipement proposé par la
Communauté d'agglomération de Lens-Liévin.

Sa mission est d'informer les habitants sur des questions liées au logement, de les orienter et de les accompagner dans leurs démarches. C'est un guichet unique où l'on retrouve toutes les informations concernant l'habitat, la rénovation durable et énergétique, les offres et les aides pour l'amélioration des logements.

Trouver un locataire

Où déposer mon annonce ?

Plusieurs solutions s'offrent à vous pour trouver votre locataire :

Les agences immobilières

Les sites internet

Le bouche à oreille et les réseaux sociaux

Autres solutions : *pour toucher une population locale je peux également accrocher une pancarte à la fenêtre, démarcher les commerces pour y déposer une affiche ou encore laisser des annonces dans les campus universitaires ou lieux culturels proches de mon bien.*



Comment rédiger l'annonce ?

J'y indique de manière claire et précise :

- Le montant du loyer mensuel et des charges locatives (eau, électricité)
- Le montant du dépôt de garantie, s'il est exigé
- Le montant des dépenses théoriques de chauffage
- Le montant total des honoraires de l'agent immobilier s'il y en a un
- La commune où se situe le logement
- La surface habitable exprimée en m² (surface au sol dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1 m 80, excluant les combles non aménagés, les greniers et les vérandas)
- Le caractère meublé ou non de la location
- La performance énergétique du logement



J'ajoute à l'annonce des photos récentes du logement.

LE POINT SUR

LA DISCRIMINATION DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT

Je ne peux pas refuser une location à un candidat **pour un motif discriminatoire** comme son origine, son sexe, sa situation familiale, une grossesse, son apparence physique, son patronyme, son lieu de résidence, son état de santé, son handicap, sa perte d'autonomie, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation ou identité de genre, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, sa maîtrise de la langue française, son appartenance, son ethnie ou encore sa religion.

En cas de discrimination :

Selon l'article 225-2 du Code pénal, le propriétaire qui invoque un motif discriminatoire encourt des peines sévères : 45 000 euros d'amende et 3 ans d'emprisonnement.

Pour plus d'informations : <https://www.defenseurdesdroits.fr/>



Louer sereinement

Quels documents demander au futur locataire ?

- ✓ **Une pièce d'identité en cours de validité**
carte d'identité, passeport, permis de conduire, carte de séjour temporaire, carte de résident, etc.
- ✓ **Un justificatif de domicile**
3 dernières quittances de loyer, attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le futur locataire réside à son domicile, attestation d'élection de domicile, dernier avis de taxe foncière, etc.
- ✓ **Un justificatif de situation professionnelle**
contrat de travail, carte d'étudiant, copie de la carte professionnelle, etc.
- ✓ **Un justificatif de ressources**
3 derniers bulletins de salaires, justificatif de versement d'indemnités de stage, etc.



Comment se prémunir contre les impayés et retards de loyers ?

Trois solutions s'offrent à moi :

- Je peux demander aux candidats de choisir un garant. Il s'agit d'une personne qui se porte caution en cas d'insolvabilité du locataire.
- Je peux passer par Action Logement qui propose également de se porter caution du locataire gratuitement grâce à « Visale ». Sous certaines conditions, cette solution permet d'éviter les désagréments en cas de changement de la situation du garant. Elle peut également couvrir dans certains cas les dégradations locatives. La garantie « Visa-le » propose également une garantie des loyers impayés dans la limite de 36 mois d'impayés de loyer et durant toute la durée du bail. Je peux me renseigner sur la plateforme suivante : <https://www.visale.fr/>
- Je peux souscrire à une assurance loyers impayés. C'est une assurance qui me permet de me protéger des impayés et des retards de paiement du locataire. Elle peut couvrir dans certains cas les dégradations locatives.

Comment assurer mon logement ?

Le futur locataire a l'obligation de souscrire à une assurance habitation qui doit au minimum couvrir les risques locatifs, c'est-à-dire les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux.

Si le locataire n'assure pas le logement je peux choisir de résilier le bail ou de prendre une assurance pour le compte du locataire.

Pour preuve, je demande au locataire de me fournir une attestation d'assurance à la remise des clefs et une fois par an pendant la location.



Je peux souscrire à une assurance pour compte en complément de l'assurance habitation du locataire. Elle permet de protéger le logement et les voisins du logement sans imposer de démarches aux locataires.

Confier la gestion du logement à un tiers

Je peux choisir de confier la gestion locative à un professionnel de l'immobilier. Cela me décharge des tâches liées à la gestion.

Qu'est-ce qu'un mandat de gestion ?

Le contrat de gestion locative est un contrat passé avec un professionnel de l'immobilier. Une fois signé, celui-ci s'occupe de la gestion du logement en partie ou entièrement. Ses missions exactes doivent être clairement définies par le contrat mais il peut se charger des tâches suivantes :

- Recherche du locataire
- Mise en place ou renouvellement du bail
- Perception des loyers
- Réalisation de réparations urgences et des travaux d'entretien
- Paiement des charges de copropriété
- Gestion des loyers impayés et délivrance des congés
- Gestion des impôts, taxes et autres charges
- Protection juridique en cas de litige
- Remise en état du logement si les locataires détériorent le logement.

Le mandataire est rémunéré selon un accord fixé en commun.



Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Dans le cadre de l'intermédiation locative les tâches liées à la gestion sont réalisées par un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Ce dispositif repose sur des déductions fiscales aux propriétaires qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Deux possibilités :

- Je loue mon logement à une association agréée par la préfecture qui sera chargée de sous-louer mon logement pour une durée de 3 ans renouvelable.
- Je confie le mandat de gestion à une agence immobilière sociale qui se charge de trouver un locataire et d'établir un bail de 3 ans minimum.

Dans tous les cas il faut que le logement réponde aux règles de décence et de salubrité. Si ce n'est pas le cas, je peux être accompagné pour obtenir des financements auprès de l'Agence nationale de l'habitat afin de réaliser certains travaux.



Confier la gestion du logement à un tiers ne doit pas m'empêcher d'en vérifier régulièrement l'état et de faire le point sur sa gestion. Je me dois de veiller à ce que le locataire jouisse d'un logement décent et ne mettant pas en danger sa santé ou sa sécurité durant la totalité du bail.

Préparer son logement à la location



C'est quoi un logement décent ?

Mon logement doit être conforme aux règles de décence et de salubrité afin de pouvoir être mis en location.

- Il est clos et couvert
- Il ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité
- Il est d'une surface habitable suffisante
- Ses installations électriques sont aux normes et en bon état d'usage et de fonctionnement
- L'air y est renouvelé
- Il est exempt de toute infestation de nuisibles ou de parasites
- Il contient au moins une pièce principale d'une surface au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres, soit un volume habitable d'au moins 20 m³
- Les pièces principales contiennent au moins un ouvrant sur l'extérieur
- Il comporte une installation permettant un chauffage normal
- Il comporte une installation d'alimentation en eau potable et une évacuation des eaux ménagères
- Il contient un coin cuisine pouvant recevoir un appareil de cuisson avec un évier
- Il contient une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W.C séparé de la cuisine, une baignoire ou une douche alimentée en eau chaude
- Il contient un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers.

LE POINT SUR

LE PERMIS DE LOUER

Dois-je déposer une demande d'Autorisation Préalable à la Mise en Location (APML) ?

Selon la commune et le secteur dans lequel se trouve le logement, il est possible qu'une demande d'Autorisation Préalable à la Mise en Location doive être déposée avant que je puisse mettre en location mon logement. Il s'agit d'un dispositif mis en place sur certaines communes permettant de vérifier l'état du logement avant sa mise en location.

**PERMIS
DE LOUER**

Pour me renseigner sur ce dispositif et vérifier si mon logement est concerné, je me rends sur le site <https://permisdelouer.agglo-lenslievin.fr/>



AIDES A LA RENOVATION :

Si mon logement n'est pas décent ou risque de mettre en danger la sécurité ou la santé de futurs locataires il est nécessaire d'y réaliser des travaux avant sa mise en location. Pour cela, des aides sont mobilisables sur tout le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. Pour être accompagné dans mon projet locatif je contacte la Maison de l'Habitat Durable. J'y recevrai des informations sur les aides à la rénovation, l'amélioration énergétique, la défiscalisation, etc.

Le contrat de location

L'entrée dans le logement implique la signature d'un bail. Il s'agit d'un contrat de location écrit liant le propriétaire et le locataire et recensant les droits et devoirs des deux parties, par rapport au logement concerné

Type de baux	A savoir	Locataires éligibles	Durée du contrat	Préavis locataire	Préavis propriétaire	Renouvelable
Bail de location non meublée	Location de longue durée louée vide	Toute personne en capacité de contracter	3 ans minimum	3 mois ou 1 mois*	6 mois	oui
Bail de location meublée	Location de durée moyenne louée avec des meubles	Toute personne en capacité de contracter	1 an	1 mois	3 mois	oui
Bail de location saisonnière	location louée pour les vacances	Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale)	3 mois maximum	/	/	non
Bail mobilité	Location meublée ou non temporaire (étudiant, formation professionnelle...)	Etudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire	1 à 10 mois	1 mois	/	non
Bail étudiant	Prend fin automatiquement à la date d'échéance si pas de reconduction entre les 2 parties	Ne concerne que les étudiants	9 mois	1 mois	3 mois	oui
Bail mixte	Utilisation d'une partie du bien comme habitation et l'autre partie pour son activité professionnelle	Activité libérale, un édifice religieux ou une activité artistique	3 ans minimum	3 mois	6 mois	oui
Bail colocation meublée	Bail unique ou 1 bail par locataire	Toute personne en capacité de contracter	1 an	3 mois	3 mois	oui
Bail colocation non meublée	Bail unique ou 1 bail par locataire	Toute personne en capacité de contracter	3 ans	3 mois	6 mois	oui

* Le préavis peut être réduit à 1 mois sous certaines conditions



Je peux créer un bail personnalisé via le site

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

Quels documents dois-je obligatoirement joindre au contrat ?

Afin de justifier de l'état réel du logement loué, je dois annexer au contrat les documents suivants :

- ✓ Le diagnostic de repérage d'amiante
pour les biens construits avant le 1^{er} juillet 1997
- ✓ Le diagnostic de repérage de plomb
pour les biens construits avant le 1^{er} janvier 1949
- ✓ Le diagnostic gaz
si ce type d'énergie est utilisée dans le logement
- ✓ Le diagnostic électrique
pour les logements dont l'installation électrique date de plus de 15 ans
- ✓ Le mesurage loi Boutin
- ✓ L'Etat des Risques et Pollutions
- ✓ Le Diagnostic de Performance Energétique

Quelles sont les mentions interdites ?

- Clauses discriminatoires
- Compagnie d'assurance choisie par le bailleur
- Sommes d'argent en plus du dépôt de garantie
- Paiement du loyer par prélèvement automatique imposé
- Interdiction d'hébergement de personnes ne vivant pas habituellement avec le locataire
- Frais de quittances
- Clause prévoyant que le locataire est automatiquement responsable des dégradations
- Interdiction des animaux domestiques

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

L'Etiquette Energie peut permettre de jauger la demande pécuniaire qui sera entraînée par la consommation énergétique : les logements les plus mal classés entraîneront des factures d'électricité et de gaz importantes.



La législation prévue pour les prochaines années tend à interdire de louer les biens trop énergivores. De ce fait, nous vous conseillons d'effectuer des travaux de rénovation énergétique pour diminuer votre DPE.



Astuce

Pour améliorer l'Etiquette Energie de mon logement et imposer moins de dépenses énergétiques aux locataires.

FAIRE DES TRAVAUX D'ISOLATION :

- Toit (combles perdus ou aménagés)
- Murs
- Ouvertures
- Poser une VMC performante pour homogénéiser la température et brasser l'air intérieur
- Installer des thermostats pour programmer et réguler la température automatiquement

OPTIMISER LE SYSTÈME DE CHAUFFAGE

- Installer des robinets thermostatiques pour contrôler la température des radiateurs dans chaque pièce
- Calorifuger les tuyaux de circulation d'eau chaude

Quels sont les autres documents à ajouter au bail ?

- ✓ La notice informative sur le contrat de location
- ✓ L'assurance contre les risques locatifs fournie par le locataire.

Dans certains cas particuliers les documents suivants doivent également être fournis au locataire :

- ✓ Le règlement de copropriété pour les logements en copropriété
- ✓ L'inventaire et l'état des mobiliers pour les locations meublées
- ✓ La convention avec l'Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat si le logement en fait l'objet
- ✓ L'autorisation de mise en location si le logement se situe sur une zone où l'Autorisation Préalable à la Mise en Location est en vigueur.



Lors de la signature du bail le locataire est amené à payer le dépôt de garantie. Celui-ci ne peut être supérieur à l'équivalent d'un mois de loyer hors charges (2 mois pour une location meublée).

Le loyer et les charges

Le contrat précise le montant du loyer initial du logement et les modalités de fixation de celui-ci. La fixation du loyer dépend principalement de la situation géographique du logement et de sa configuration. Je peux fixer le loyer librement.

Repérer les loyers aux alentours afin d'éviter la surévaluation.



L'état des lieux

Lors de la remise des clés, un état des lieux doit être réalisé afin de constater l'état du logement et de ses équipements.

L'état des lieux doit être joint au contrat de bail.

Je constate conjointement avec le locataire l'état des lieux d'entrée, d'un commun accord et dans de bonnes conditions d'éclairage.

Sur ce document doit également figurer une colonne « sortie du locataire ». Il s'agit d'un document comparatif qui est complété à l'entrée et à la sortie du locataire.

Que doit contenir l'état des lieux ?

- La date d'établissement de l'état des lieux
- La localisation du logement
- Le nom ou dénomination des parties (locataires, bailleur) et domicile ou siège social du bailleur s'il y a lieu.
- Clés ou tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun
- Pour chaque pièce et partie du logement une description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Elle peut être complétée d'observations ou de réserves et illustrée d'images.
- La signature des parties



A savoir : le document peut être modifié à la demande du locataire dans un délai de dix jours en ce qui concerne le logement et pendant le premier mois de la période de chauffe (qui débute généralement au 15 octobre) pour l'état du chauffage.

Je gère la location

Loyer et modifications du bail

Comment percevoir les loyers ?



Le locataire, sauf inscription contraire dans le bail, a l'obligation de payer le loyer à la date prévue dans le contrat.

Mode de paiement :

- Prélèvement automatique sur le compte bancaire du locataire
- Titre interbancaire de paiement (TIP)
- Chèque
- Espèces, à la condition que le montant à payer soit inférieur à 1 000 €

Le locataire est libre de refuser la proposition de paiement du propriétaire.



Tiers-payant : il est possible de demander à la CAF de me verser directement l'allocation logement du locataire. Cela permet de toucher une partie du loyer même lorsque le locataire est en défaut de paiement.

La quittance de loyer

Une quittance de loyer est un document qui atteste que le locataire a payé intégralement le loyer et les charges.

Je me dois de remettre ce document gratuitement au locataire à sa demande.



Comment obtenir le recouvrement de loyers impayés ?

DÉMARCHES AMIABLES :

Je prends rapidement contact avec mon locataire. Il est important d'agir vite afin d'éviter de laisser l'impayé augmenter. Je propose au locataire un plan d'apurement écrit et réaliste afin qu'il puisse rembourser le montant dû. Il s'agit d'un échéancier avec un étalement de la dette et une reprise du paiement du loyer courant. Si ce n'est pas encore fait, je sollicite la CAF afin que l'allocation logement me soit versée rapidement et je l'informe de l'accord passé avec le locataire grâce au plan d'apurement.

J'informe la caution dès le premier retard de paiement.

Je peux également prendre contact avec l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) pour m'aider dans mes démarches : **contact@adilnfdc.fr**

Ensuite, si toutes ces démarches ont été vaines, je peux prendre contact avec :

Le garant du locataire pour l'informer de l'impayé et lui réclamer les sommes dues

- Action Logement si le locataire en est bénéficiaire, qui se chargera du recouvrement
- L'assurance loyer impayé (si j'en ai une), qui m'épaulera dans mes démarches
- La CAF si votre locataire bénéficie d'allocations familiales. Elle lancera une procédure pour impayés.

DÉMARCHE JUDICIAIRE :

Si la tentative de résolution amiable n'aboutit pas, je peux entamer une procédure judiciaire et résilier le bail du locataire. Deux procédures de résiliation sont possibles :

- **Une clause résolutoire** prévoit qu'en cas de manquement à une obligation contractuelle de l'une des parties, le contrat sera résilié de plein droit. Depuis le 27 juillet 2023 les contrats de bail doivent comporter cette clause résolutoire, qui prévoit que "le bail sera automatiquement résilié en cas de non-paiement du loyer et des charges aux échéances convenues".

En tant que propriétaire, je dois prendre contact avec un commissaire de justice pour faire parvenir un commandement de payer au locataire. Le locataire a six semaines pour payer les sommes réclamées. S'il ne le fait pas, je dois saisir le tribunal pour qu'il constate la résiliation du bail et prononce l'expulsion du mauvais payeur.

- **L'assignation du locataire devant le tribunal**, par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Le juge va décider de la gravité de la faute du locataire, et étudier sa situation financière. Si le juge estime que le bail peut être rompu, un commandement de quitter les lieux lui est alors envoyé. À réception, il dispose de 2 mois pour partir.

LE POINT SUR

L'EXPULSION

Dans le cadre d'un impayé, le propriétaire doit dans un premier temps consulter son assurance « impayés de loyer » ou à la caution du locataire.

Si le locataire touche une aide au logement, le propriétaire a l'obligation de prévenir la CAF.

Il doit ensuite faire appel à un commissaire de justice pour le charger de l'expulsion et lancer un commandement de payer à destination du locataire. Le locataire dispose de 6 semaines pour payer les sommes réclamées et les frais du commissaire de justice.

Passé ce délai, et si le locataire n'a pas payé les sommes dues, le propriétaire peut saisir le juge des contentieux de la protection pour qu'il constate que le bail est résilié et qu'il prononce l'expulsion du locataire.

Dans quels cas doit-on modifier

le bail en cours de location ?

La signature d'un avenant peut se justifier par plusieurs événements, soit du côté du locataire, soit du vôtre, en tant que bailleur :

LA SITUATION DU LOCATAIRE CHANGE :

- Lorsqu'un colocataire quitte le logement ou qu'un nouveau arrive
- Lorsqu'il y a séparation d'un couple de locataires (mariés, pacsés ou concubins) dès lors que les deux personnes étaient signataires du bail
- Lorsqu'une nouvelle personne intègre le logement en étant liée avec le locataire actuel (concubin, PACS)
- Lorsque le locataire n'utilise plus une partie du logement (par exemple un garage ou une cave, ce qui vous permet de louer ce bien de manière indépendante)

LES TERMES DU CONTRAT SONT MODIFIÉS :

- Décaler la date d'échéance du loyer, soit à la demande du locataire, soit à la vôtre
- Autoriser la sous-location à votre locataire, par exemple si un étudiant veut sous-louer le logement l'été, et en préciser les conditions (la sous-location est par principe interdite dans les contrats de bail)



Entretien du logement

C'est au propriétaire que revient l'obligation de maintenir le logement en bon état d'habitabilité et de faire les réparations en conséquence. C'est toutefois au locataire de le maintenir en bon état de propreté et de procéder aux menues réparations d'entretien.



Quelle posture dois-je adopter avec le locataire ?

Pour éviter les tensions et les imprévus je maintiens un contact régulier avec mon locataire. Je lui demande de m'informer des éventuels désordres apparaissant dans le logement tout au long de la durée de la location. Cela me permet d'anticiper les travaux et les rénovations nécessaires et de tisser une relation de confiance avec mon locataire.

J'inscris dans le bail une clause afin de programmer une visite annuelle. Celle-ci me permet de m'assurer de l'état du logement et ne de pas avoir de mauvaises surprises à la remise des clefs. Cette visite s'effectue en présence du locataire.

En dehors de cette visite annuelle, il est interdit par le propriétaire d'effectuer une visite sans l'accord du locataire.



« Attention : si au cours d'une location, le logement est déclaré comme insalubre ou impropre à l'habitation la CAF peut retenir les allocation logements versées jusqu'à ce que le logement soit de nouveau considéré comme respectant les normes d'habitabilité »

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.

1 Sanitaires

LOCATAIRE : Remplacement des flotteurs, joins, cloches des chasses d'eau, flexibles de douche. Nettoyage des dépôts de calcaire et des bouches de VMC.

PROPRIÉTAIRE : Remplacement, détartrage des canalisations.

2 Plomberie

LOCATAIRE : Dégorgement des canalisations, remplacement des petites pièces.

PROPRIÉTAIRE : Remplacement des installations sanitaires hors d'usage (robinets, siphons, canalisations).

3 Cuisine

LOCATAIRE : Entretien des équipements mentionnés dans le contrat de location. Changement du flexible de gaz de la gazinière, entretien, réparation des fuites, entretien et débouchage des VMC.

PROPRIÉTAIRE : Remplacement des canalisations de gaz.

4 Chaudière et cheminées

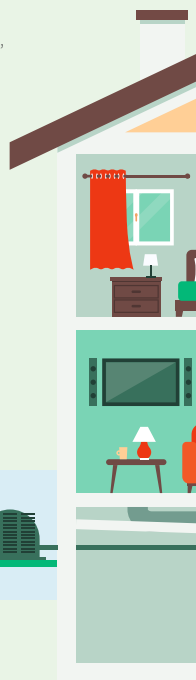
LOCATAIRE : Dégorgement des canalisations, remplacement des petites pièces, ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz ainsi que des conduits de ventilation

PROPRIÉTAIRE : Remplacement des installations sanitaires hors d'usage (robinets, siphons, canalisations).

5 Murs et sols intérieurs

LOCATAIRE : Maintien en état de propreté : petits raccords, remplacement de quelques carreaux, rebouchage des trous, entretien de la vitrification et entretien des plinthes.

PROPRIÉTAIRE : Réfection complète.



6 Installations électriques

LOCATAIRE : Remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

PROPRIÉTAIRE : Réfection complète de l'installation, mise aux normes de sécurité.

7 Portes et fenêtres

LOCATAIRE : Menues réparations : poignées, graissage des gonds, réfection des mastics et remplacement des vitres.

PROPRIÉTAIRE : Réfection complète ou changement.

8 Stores et volets

LOCATAIRE : remplacement des cordons, poulies et lames.

PROPRIÉTAIRE :
Remplacement des stores ou des volets.

9 Extérieurs

LOCATAIRE : désherbage, entretien des pelouses, entretien des espaces arborés, dégorgement des gouttières, entretien des portails, nettoyage des terrasses, enlèvement des mousses.

PROPRIÉTAIRE : entretien des arbres afin de veiller qu'ils ne dépassent pas sur la propriété du voisin. Entretien des toitures et des façades végétalisées.



J'organise la fin de la location

La rupture du bail

Le locataire et le propriétaire peuvent tous les deux choisir le rompre le bail.

	A l'initiative du propriétaire	A l'initiative du locataire
Modalités	- Courrier avec accusé de réception - Acte d'huissier - Remise en main propre	- Courrier avec accusé de réception - Acte d'huissier - Remise en main propre
Délais de préavis	- Meublée : 3 mois - Non meublée : 6 mois	- Meublée : 1 mois - Non meublée : 3 mois (réduit à 1 mois sous conditions)
Motifs de rupture de bail	- Vente du logement - Reprise du logement pour l'occuper lui-même à titre de résidence principale ou y loger un membre de sa famille. - Motif légitime et sérieux (ex : non-paiement répété du loyer, troubles de voisinage avérés)	

Quelles situations justifient la réduction du délai de préavis à un mois ?

- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi
- Si l'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile
- Si le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé
- Si le locataire veut se voir attribué un logement social
- Si le locataire bénéficie d'une attribution d'un autre logement conventionné par son bailleur ou un autre bailleur.

Etat des lieux et remise des clés

L'état des lieux doit être établi par écrit en deux exemplaires (un exemplaire pour le locataire, l'autre pour le propriétaire). Sa forme doit être similaire à celle de l'état des lieux d'entrée afin de mieux permettre la comparaison entre les deux.

L'état des lieux de sortie ne peut pas être facturé au locataire, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier : dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.



Que faire si mon locataire refuse de faire l'état des lieux de sortie ?

Le propriétaire ou bailleur doit saisir le juge des contentieux et de la protection dont dépend le logement à condition de l'envoi d'une mise en demeure préalable au locataire. Ce dernier pourra alors constater le refus du locataire et désigner un huissier pour obtenir la remise des clés et la réalisation de l'état des lieux.

L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE DOIT NON-SEULEMENT DÉCRIRE PRÉCISÉMENT :

- L'état du logement
- L'état du mobilier
- État général de propreté et de salubrité.

Que faire si mon locataire refuse de signer l'état des lieux de sortie ?

Le propriétaire doit rapidement faire appel à un commissaire de justice afin de lui faire établir l'état des lieux, même sans la présence du locataire réticent. Les frais sont partagés entre les parties. Si le locataire refuse de signer pour contester les dégradations annotées dans le document, l'huissier n'a pas de pouvoir de jugement. Seul le tribunal pourra trancher en cas de litige.

La restitution du dépôt de garantie

Sous quel délai dois-je restituer le dépôt de garantie ?

1 mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état d'entrée des lieux

2 mois s'il y a une différence entre l'état des lieux d'entrée et de sortie



Je veille à respecter le délai de restitution de garantie. En cas de retard, une pénalité est prévue par la loi ALUR. Le dépôt de garantie dû peut être majoré d'une somme égale à 10 % du loyer hors charges pour chaque mois de retard entamé.



Le locataire doit régler son loyer jusqu'à la fin du bail. Il ne peut pas déduire du dépôt de garantie le dernier loyer. C'est illégal ! Le locataire risque d'être condamné en justice au paiement du loyer impayé assorti de dommages et intérêts.

Quelles situations justifient une retenue sur le dépôt de garantie ?

Je peux faire une retenue partielle ou totale sur le dépôt de garantie :

- Si le rapprochement des états des lieux d'entrée et de sortie fait apparaître des détériorations imputables au locataire, sauf si celles-ci ont été occasionnées par vétusté, malfaçon ou vice de construction.
- S'il existe des loyers et charges impayés.
- Si la taxe sur les ordures ménagères n'a pas été payée, elle peut être déduite au prorata du temps d'occupation du locataire.
- Si le bien loué est en copropriété, je peux conserver une partie du dépôt de garantie (20 % maximum) jusqu'à ce qu'il reçoive le décompte des charges annuelles ; dans ce cas il n'est pas soumis aux pénalités de retard.

En cas de dégradations importantes, si le dépôt de garantie est insuffisant, le propriétaire a le droit de demander un complément au locataire.

Comment doit se dérouler la remise des clés ?

La remise des clés doit toujours s'effectuer en main propre, de préférence à la fin de l'état des lieux de sortie. Cependant, il est possible d'effectuer la restitution des clés par LRAR.

DÉLAI :

Dès lors que le locataire a remis les clés à son bailleur ou à son mandataire (agence immobilière), cela fait courir le délai de restitution du dépôt de garantie.



Que faire si mon locataire quitte le logement sans me prévenir ?

En cas de restitution tardive, et même dans le cas où le locataire a déjà libéré les lieux, celui-ci est astreint à des indemnités d'occupation. Toutes les obligations de son bail restent valables pendant le délai de retard. Il est également responsable en cas de dégradations.

Le bailleur a alors le droit de conserver le dépôt de garantie car l'état des lieux de sortie ne peut pas être constaté. De plus, il est possible d'effectuer une procédure d'abandon de domicile via un commissaire de justice.

**Maison de
l'Habitat Durable**

LENS-LIÉVIN AGGLOMÉRATION

Maison de l'Habitat Durable / Lens-Liévin

32 rue Jean-Létienne

62300 Lens

(quartier des gares - Lens)

Tél / 03 21 77 41 41

mhd@agglo-lenslievin.fr



Communauté d'Agglomération

Lens-Liévin

mhd.agglo-lenslievin.fr