







### SOMMAIRE

Annexe 1:	Ce que vous paierez a la signature du bail	p.3
Annexe 2 :	Les réparations locatives	p.4
Annexe 3 :	Les charges locatives	p.5
Annexe 4 :	Les obligations du locataire	p.7
Annexe 5 :	Les principales obligations du bailleur	p.8
Annexe 6 :	Les principales différences entre location meublée et non meublée	p.9
Annexe 7 :	La location meublée	p.10
Annexe 8 :	Vous cherchez un logement dans le secteur privé	p.12
Annexe 9 :	Vous cherchez un logement en HLM	p.13
Annexe 10 :	Les informations que je demande au propriétaire	p.14
Annexe 11 :	Accès au logement	p.15
Annexe 12 :	Le bail ou contrat de location en non meublé	p.16
Annexe 13 :	Quels documents joindre au bail ?	p.19
Annexe 14 :	Le bail mobilité	p.20
Annexe 15 :	Repères pour préparer emménagement	p.22
Annexe 16 :	Mémo pour l'équipement d'un appartement	p.23
Annexe 17 :	Fiches Éco Gestes de l'ALME	p.24
Annexe 18 :	Rétroplanning du déménagement	p.32
Annexe 19 :	La fin du bail	p.33
Annexe 20 :	Le départ du locataire	p.35
CALCULEZ VO	TRE BUDGET MENSUEL PRÉVISIONNEL	n.37



### **Annexe 1: CE QUE VOUS PAIEREZ**

### A LA SIGNATURE DU BAIL

En plus du premier mois de loyer généralement payable d'avance...

### Le dépôt de garantie

Si le bail le prévoit. Son montant est limité à un mois de loyer hors charges (si location non meublée). Il garantit le respect de vos obligations, par exemple, le paiement des réparations locatives. Il ne produit pas d'intérêts à votre profit et n'est pas révisable pendant la durée du bail.

### Honoraires de l'intermédiaire

Désormais, la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur (loi du 6.7.89 : art. 5, I, al. 1). Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Le montant de ces frais est partagé entre le locataire et le bailleur, dans les conditions précisées par la loi.

Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire ne peut excéder le montant imputé au bailleur et doit être inférieur ou égal à  $8 \in /m^2$  de surface habitable pour les honoraires liés à la mise en location et à  $3 \in /m^2$  de surface habitable pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Nous consulter

### **Autres frais**

- Votre assurance-habitation : vous devez obligatoirement la souscrire auprès de l'assureur de votre choix.
- L'ouverture des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.
- Les frais éventuels de caution d'un tiers, si vous êtes dans le cas où le bailleur peut vous en demander une et si vous n'obtenez ni la caution d'un membre de votre famille, ni la garantie de paiement de loyer d'un organisme Action Logement ou du FSL.

Pour alléger votre charge de loyer, vous pouvez sous certaines conditions de ressources et de situation de famille, bénéficier de l'allocation logement ou de l'APL, aide personnalisée au logement.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de la CAF ou de la MSA!

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### Annexe 2: LES REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire est obligé (...) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

(art. 7, d Loi 06/07/1989)

L'entretien courant porte sur le logement et les équipements mentionnés au contrat.

Le décret du 26 août 1987 définit les réparations locatives : il s'agit « des travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilable auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif ».

Il donne une liste non limitative des réparations incombant au locataire, comme par exemple :

<u>Parties extérieures à usage privatif</u>: entretien courant du jardin (tonte, taille, élagage), remplacement des arbustes, enlèvement des mousses sur auvents et terrasses, dégorgement des conduits d'eau pluviale.

<u>Parties intérieures</u> : menus raccords de peinture, de papier peint, de revêtement de sol, entretien courant de la vitrification.

Frais liés aux ouvertures intérieures et extérieures du logement (portes, fenêtres, vitrages, stores) : graissage, remplacement des poignées de portes, gonds, remplacement des vitres détériorées.

<u>Plomberie</u>: débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers, vidange des fosses septiques et d'aisance, menues réparations sur les robinetteries, nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches.

<u>Electricité</u>: remplacement des interrupteurs, prises de courant, remplacement des ampoules.

<u>Autres équipements</u>: ramonage des conduits de fumées, gaz et ventilation, entretien courant des appareils mentionnés dans le bail, tels que machines à laver, hotte, adoucisseur.

NB : Le décret en date du 30/03/2016 précise la notion de vétusté, définie comme « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement »

Pour plus de précision merci de bien vouloir nous consulter!

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

Nous contacter: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

Août 2016



### **Annexe 3: LES CHARGES LOCATIVES**

### ■ Les charges récupérables sont exigibles en contrepartie (loi du 6.7.89 : art. 23) :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée consommation d'eau, énergie, chauffage, ascenseur...);
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée (entretien de la chaudière, des espaces verts, entretien et vidange des fosses d'aisance...);
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (ordures ménagères, assainissement).

Concernant les locations consenties dans le secteur privé, la liste des charges récupérables est fixée de manière limitative par le décret du 26 août 1987.

### **■** Paiement des charges

Les charges sont exigibles sur justification, ce qui exclut le règlement au forfait.

À noter : le paiement des charges par forfait est toutefois possible en location meublée, dans le cadre de la colocation ou d'un logement en résidence universitaire.

La loi du 6 juillet 1989 n'interdit pas au bailleur de demander le règlement des charges réelles au fur et à mesure qu'elles se présentent. Toutefois, en pratique, les parties conviennent du versement d'une provision mensuelle et d'une régularisation annuelle.

• Paiement par provisions et régularisation des charges

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et par le budget prévisionnel lorsque l'immeuble est en copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale.

Lorsque les charges locatives font l'objet de versements de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire :

- le décompte par nature de charges ;
- dans les immeubles collectifs :
- . le mode de répartition entre les locataires ;

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

. le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs (note d'information instaurée par la loi ALUR du 24 mars 2014).

Durant 6 mois (1 mois avant la loi ALUR) à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives (factures, contrats de fourniture, etc.) des charges doivent être tenues à la disposition des locataires, dans des conditions normales, c'est-à-dire, dans des locaux et selon des horaires accessibles au locataire.

Depuis le 1er septembre 2015, le bailleur doit transmettre également, à la demande du locataire, un récapitulatif des charges du logement, par voie dématérialisée ou par voie postale.

### • Sanction de la régularisation tardive

Selon le dispositif introduit par la loi ALUR, lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.



### Annexe 4: LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

(Art.7 de la loi du 06/07/1989)

■ Payer son loyer et ses charges (voir fiche n°9 « Les charges locatives ») à la date prévue sur le bail

Nb : le loyer peut être révisé tous les ans si une clause le prévoit dans le bail en fonction de l'IRL, (Indice de Référence des Loyers)

- User paisiblement des locaux loués (pas de troubles de voisinage)
- Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive (à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement)
- Prendre en charge l'entretien courant du logement (voir fiche n°8 « Les réparations locatives »)
- Laisser l'accès au logement pour des travaux

Le locataire est tenu de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de certains travaux. **Dans les parties communes ou parties privatives d'autres logements que celui du locataire :** le preneur est tenu de tolérer les travaux d'amélioration.

**Dans le logement loué :** le preneur est tenu d'accepter les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux ; d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans le logement ; permettant de remplir les caractéristiques de la décence du logement.

■Ne pas transformer les lieux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire

Vous pourrez repeindre les murs dans des couleurs « passe-partout » par exemple mais en aucun cas abattre un mur ou remplacer une baignoire par une douche...

### ■ S'assurer contre les risques locatifs

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, c'est-à-dire les risques de dégât des eaux ; d'explosion et d'incendie.

Le locataire est tenu de justifier qu'il a bien souscrit une assurance locative, par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (loi du 6.7.89 : art. 7, g).

Sur demande du bailleur, cette justification doit avoir lieu lors de la remise des clés et au terme de chaque année du contrat.

À défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs. En cas d'inaction du locataire, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire OU mettre en œuvre la clause résolutoire ou, à défaut, demander la résiliation judiciaire du bail. Nous consulter pour plus de renseignements

■ Ne pas céder ou sous louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### Annexe 5 : LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Quelques exemples ci-dessous, la liste complète étant précisée à l'article 6 de la loi du 06/07/1989 :

### Remettre au locataire un logement décent

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimal et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques de la décence d'un logement ont été définies par décret en Conseil d'Etat en date du 30/01/2002. N'hésitez pas à contacter l'ADIL pour plus d'information.

### Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation

Le bailleur est tenu au moment où il remet les clés à son locataire de lui délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ; les équipements mentionnés au contrat de location doivent être en bon état de fonctionnement (par exemple : chaudière, chauffe-eau, four, etc.).

Toutefois, cette obligation peut être aménagée par le biais d'une clause de travaux (attention : menus travaux, remise en peinture...Veillez à ce que cette clause soit rédigée le plus clairement possible).

### **Entretenir les locaux**

L'obligation d'entretien porte sur le logement loué, ses accessoires (garage, cave, etc.), ses éléments d'équipements (chauffe-eau, baignoire, piscine, etc.).

Le bailleur doit effectuer :

- les réparations qui ne sont pas de nature locative (c'est-à-dire, celles définies par décret (décret n° 87-712 du 26.8.87), communément appelées « grosses réparations » ;
- les réparations locatives occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

**Définition de la vétusté :** « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

### Délivrer gratuitement des quittances

Le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisé de la quittance. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Loi 89 : art. 4 : Est réputée non écrite toute clause : (...) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;

Etablir un décompte des charges annuel dès lors que le locataire verse des provisions sur charges.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### Annexe 6: LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE

### LOCATION MEUBLEE ET NON MEUBLEE

Les locations non meublée et meublées (dès lors qu'elle constitue la résidence principale du locataire) sont réglementées par la loi du 06/07/1989 modifiée par la loi ALUR.

**ATTENTION**: Seuls les contrats de location meublés conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR (27/03/2014) sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles. Si vous avez conclu votre contrat avant cette date, merci de bien vouloir nous consulter.

Rq: La notion de résidence principale est légalement définie « comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation » (Art 2 al.2 de la loi du 06/07/1989).

<u>Définition de la location meublée</u>: Le logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante " (loi du 6.7.89 : art. 25-4).

	Location non meublée	Location meublée constituant la résidence principale du locataire
Forme du bail	Ecrit obligatoire	Ecrit obligatoire
	(contrat type défini par décret)	(contrat type défini par décret)
Durée du bail	- 3 ans minimum	- 1 an minimum
	- Possibilité 1 an mais sous condition	- 9 mois lorsque le locataire est un
	(nous consulter)	étudiant ou un apprenti
Préavis du propriétaire	- 6 mois au mois avant la date	- 3 mois au moins avant la date
	d'échéance du bail	d'échéance du bail
	- Motif du congé : vente, reprise, motif	- Motif du congé : vente, reprise, motif
	légitime et sérieux	légitime et sérieux
Préavis du locataire	- 3 mois à tout moment	1 mois à tout moment
	- 1 mois dans certains cas (nous	
	consulter)	
Modification du loyer	- Révision annuelle indexée sur l'Indice	- Révision annuelle indexée sur l'Indice
-	de- Référence des loyers	de Référence des loyers
	- Augmentation possible au terme du	- Augmentation possible au terme du
	bail (sous conditions, nous consulter)	bail (sous conditions, nous consulter)
Dépôt de garantie	1 mois de loyer en principal (hors	2 mois de loyer en principal (hors
	charges)	charges)
Charges	Avance sur charges (provision)	Loyer charges comprises possible
	Ou paiement sur présentation factures	(montant forfaitaire) ou versement de
	•	provisions

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### Annexe 7: LA LOCATION MEUBLEE

La loi ALUR du 24 mars 2014 a soumis les contrats de locations meublées à titre de résidence principale à la loi du 6 juillet 1989 qui régissait jusque-là uniquement les locations vides (titre ler bis, art. 25-3 à 25-11).

Seuls les contrats de location meublés conclus après l'entrée en vigueur de la loi ALUR (27/03/2014) sont soumis à l'ensemble des dispositions nouvelles. Si vous avez conclu votre contrat avant cette date, merci de bien vouloir nous consulter.

Si le logement n'est pas la résidence principale du locataire, elle est soumise aux dispositions du Code civil. *Nous consulter* 

### ■ Définition de la location meublée (Loi du 6.7.89 : art. 25-4) :

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

### ■ Contenu du contrat de location meublée

La loi ALUR instaure un contrat-type de la location meublée à titre de résidence principale (décret du 29/05/2015). Il ne s'agit pas d'un document CERFA.

Le contrat de location doit être **établi par écrit** et respecter le contrat-type.

### **ELEMENTS ESSENTIELS:**

### - Durée :

Le contrat de location meublée est conclu pour une durée d'au moins un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois.

Si les parties ne donnent pas congé dans les conditions prévues par la loi, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an, sauf s'il s'agit d'une location consentie à un étudiant.

### - Fixation des charges

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur, au choix des parties et tel que prévu par le contrat :

- soit dans les conditions de droit commun (loi du 6.7.89 : art. 23) lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;
- soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.
- <u>Montant du dépôt de garantie</u> : 2 mois de loyer en principal pour les baux conclus après le 27 mars 2014 / Pas réglementé pour les baux conclus avant.
- Inventaire du mobilier à l'entrée dans le logement

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

**Nous contacter**: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

Avril 2019

Le local loué meublé à titre de résidence principale « doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires »

Lors de la remise des clés, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 25-5).

Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux. L'exigence d'un inventaire du mobilier concerne les baux conclus à compter du 27 mars 2014 (loi ALUR : art. 14). La liste du mobilier a été fixée par le décret du 31/07/2015), merci de nous consulter pour plus de renseignements.

### - Les obligations des parties

Cf location vide: art. 6 et 7 de la loi du 06/07/1989

### - Congés

### ⇒ Congé du locataire

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis d'un mois, y compris lorsque la durée du bail est réduite à 9 mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. À la différence de la location vide, la loi ne prévoit pas la possibilité d'une remise en main propre du congé.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

### ⇒ Le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail :

- soit par sa décision de reprendre ;
- soit par sa décision de vendre le logement ;
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Depuis la loi ALUR, à peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué. Cette exigence concerne les baux conclus à compter du 27 mars 2014.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. À la différence de la location vide, la loi ne prévoit pas de remise en main propre du congé.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### **Annexe 8: VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT**

### Dans le secteur privé

Vous avez intérêt à suivre plusieurs pistes à la fois ...

- Consulter les professionnels : agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires : ceux-ci doivent respecter des règles précises.

Ex : dans les annonces les honoraires doivent apparaître ainsi que l'étiquette énergétique et la description du bien.

- Parcourir les "petites annonces" des journaux et des fichiers d'offres de location diffusées sur internet Avant de vous déplacer, n'hésitez pas à vérifier par téléphone les éléments d'information figurant dans l'annonce. S'il s'agit d'une offre émanant d'un particulier, votre recherche est gratuite, mais vous assumez seul le bon déroulement de la recherche.
- Interroger votre employeur et votre entourage.

Attention: Vous serez peut-être tenté d'acheter des listes de "petites annonces": sachez que la prestation de marchands de listes s'arrête à la fourniture de revues ou de listes pendant la durée de l'abonnement; elle ne vous garantit pas de trouver un logement à votre convenance. Ne versez aucune somme avant d'avoir obtenu la fourniture de listes ou fichiers conformément à la convention que vous aurez préalablement signée; celle-ci doit préciser les caractéristiques du bien recherché, le service attendu et la rémunération de l'intermédiaire (qui doit avoir une carte professionnelle). Conservez la convention (la loi ALUR a prévu un certain nombre de mentions obligatoires / nous consulter).

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### **Annexe 9: VOUS CHERCHEZ UN LOGEMENT**

### En HLM

- Vous devez être français ou étranger admis à séjourner en France avec un titre de séjour en cours de validité.
- Vos ressources annuelles imposables ajoutées à celles de l'ensemble des personnes vivant au foyer ne doivent pas excéder un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes à charge, et du lieu d'habitation (Ile-de-France ou autres régions).
- Vous faites une demande en remplissant **un formulaire national** disponible auprès des bailleurs sociaux, à la préfecture, à la mairie ou sur <u>www.service-public.fr</u>.
- Vous déposez votre formulaire dans un service qui enregistre les demandes : un organisme de logement social, une mairie, un CIL d'Action Logement si vous êtes salarié d'une entreprise cotisante au 1% logement. Munissez- vous pour cela d'une pièce d'identité ou s'il y a lieu d'une pièce attestant de la régularité de votre séjour en France.
- Vous recevrez une attestation d'enregistrement dans un délai d'un mois à compter du dépôt de votre demande (elle peut vous être remise sur place). Cette attestation contient votre numéro d'enregistrement qui vous garantit que votre demande est bien inscrite et la date de dépôt de votre demande. Votre demande et votre numéro d'enregistrement sont valables dans tout le département (dans toute la région, en Ile de France). Vous ne remplissez qu'une seule fois le formulaire de demande de logement social même si vous cherchez dans plusieurs communes à la fois.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

# INFORMATIONS QUE JE DEMANDE AU PROPRIÉTAIRE

Annexe 10

PROPRIÉTAIRE	
Coordonnées (Nom, Adresse, Téléphone) :	
	Public   Privé
CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT	NT
Adresse du Logement:	Meublé: Oui □ Non □
Nombre de pièces:	Surface: Toilettes: dans l'appartement
Type de chauffage : Présence Salle de bains : Sud □ Nord □ Est □ Ouest □	Étage:  Double vitrage: Oui  Non
LE LOYER	
Montant du loyer:         €           Montant des charges:	Montant estimé : $ullet$ AL ou APL : $ullet$ (demander à la CAF)
	t gaz : fournisseur d'éner ttes.energie-info.fi
<ul> <li>☐ Eau</li> <li>☐ Chauffage</li> <li>☐ Entretien de la chaudière</li> </ul>	Montant de la caution:      Frais d'agence:
DIVERS	
Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : voir schéma ci-contre Date de disponibilité de l'appartement :	Logement économe
Lignes de bus / tram à proximité:	000000000000000000000000000000000000000
Date de la visite:	11 450 E
	Logernent energivore





ALSACE Constitution ALSACE HAUT-RHIN



### **Annexe 11: ACCES AU LOGEMENT**

### Les pièces qu'un bailleur peut demander au futur locataire

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier, un notaire, etc.) peut exiger du candidat locataire et de la personne qui se porte caution pour lui certains documents. Ces derniers visent à permettre au bailleur de s'assurer notamment de l'identité et du niveau de ressources du candidat.

Pris en application de la loi ALUR, le décret du 5 novembre dernier fixe la liste limitative des documents pouvant être demandés à un candidat locataire et à sa caution, par un bailleur dans le cadre d'une location (vide ou meublée) du parc privé.

Auparavant, la loi du 6 juillet 1989 listait les pièces que le bailleur ne pouvait pas demander au candidat locataire ; la règlementation n'encadrait pas les documents concernant la caution.

### **■**Champ d'application

### Logements concernés

Cette liste concerne les contrats de location (vide ou meublée) de logements loués à titre de résidence principale, régis par la loi du 6 juillet 1989. Elle concerne notamment les contrats de colocation ; dans ce cas, la liste des pièces justificatives exigibles s'applique à chacun des colocataires.

Elle ne s'applique pas aux logements exclus du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, par exemple, les locations saisonnières, les logements-foyers, les logements de fonction, etc.

Le présent décret précise qu'elle ne s'applique pas aux demandes d'attribution de logements sociaux (dans le cadre de l'article L. 441-1 du CCH).

### Entrée en vigueur

Cette liste est entrée en vigueur le 8 novembre 2015 : elle concerne les dossiers de candidature déposés au bailleur ou à son représentant à compter de cette date.

### ■ Liste des pièces justificatives

Le décret établit deux listes : la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location ET la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de leurs cautions.

Le candidat locataire et sa caution doivent justifier :

- leur identité (pièce d'identité en cours de validité...);
- leur domicile (dernières quittances de loyer...);
- leur activité professionnelle (extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés...);
- leurs ressources (dernier avis d'imposition, 3 derniers bulletins de salaires, simulation de l'aide au logement...)

Les pièces produites peuvent être des copies des documents originaux. Elles sont rédigées et traduites en langue française et les montants inscrits convertis en euros. Les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur.

Pour en connaître le détail, merci de bien vouloir nous consulter ou rendez-vous sur notre site!

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

**Nous contacter**: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

**15** Nov 2015



### Annexe 12: LE BAIL OU CONTRAT DE LOCATION EN NON MEUBLE

Le contrat de location doit être établi par écrit.

Soit par acte authentique, c'est-à-dire avec le concours d'un officier ministériel, par exemple, un notaire. Soit par acte sous seing privé; directement entre les parties, en autant d'originaux qu'il y a de parties au contrat ayant un intérêt distinct (propriétaire, locataire(s) et garant(s) éventuellement). La loi ALUR instaure un contrat-type (décret du 29/05/2015).

### 1) Quelles sont les mentions obligatoires?

La loi ALUR a modifié la liste des informations obligatoirement mentionnées aux contrats de location. Dès lors, il convient de différencier deux régimes : le régime applicable aux baux conclus avant le 27 mars 2014 et le régime applicable aux baux conclus à compter du 27 mars 2014.

### **♦** Baux conclus avant le 27 mars 2014

### - Mentions obligatoires pour tout bail d'habitation

Tout contrat de location doit préciser :

- le nom ou la domiciliation du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire ;

En cas de changement de propriétaire, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination, son domicile ou siège social et le cas échéant ceux de son mandataire.

- la date à laquelle le contrat commence à s'appliquer et sa durée, la description des locaux et des annexes (garage, jardin, cave, etc.);
- leur destination, c'est-à-dire l'usage qui devra en être fait (ex. : usage d'habitation, usage professionnel et d'habitation) ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive, et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble ou du lotissement qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement, ainsi que ses règles de révision éventuelle ; le trimestre de référence de l'indice de référence des loyers (IRL) doit alors figurer ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ;
- la surface habitable de la chose louée.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

### - Mentions spécifiques

- En cas de bail de durée réduite (reprise pour raisons professionnelles ou familiales) : Si le contrat est conclu avec un bailleur personne physique pour une durée inférieure à 3 ans, les raisons professionnelles ou familiales et l'évènement précis qui justifient la reprise, doivent être mentionnés au bail.
- En cas de travaux : Si les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le bail ou un avenant au bail doit préciser, le cas échéant, la majoration de loyer consécutive.

Si le locataire exécute des travaux dans un logement qui est aux normes, la nature des travaux et les conditions dans lesquelles le loyer sera diminué en contrepartie, doivent être précisées dans le bail.

- Zones d'exposition au bruit : Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit doit comporter une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé le bien.
- Information éventuelle sur la pollution des sols

### ♦ Baux conclus à compter du 27 mars 2014

Outre les mentions déjà obligatoires le bail doit mentionner :

- le nom ou la dénomination du locataire ;
- l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail.

### 2) Quelles sont les clauses interdites?

La loi ALUR a modifié la liste des clauses interdites dans les contrats de location soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il convient donc de distinguer le régime applicable aux baux signés avant le 27 mars 2014 de celui singés après le 27 mars. Par souci de simplification, quelques exemples ci-dessous, merci de nous consulter pour plus de précisions :

- la clause qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- la clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance, ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;
- la clause qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
- la clause qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

- la loi ALUR interdit les clauses qui autorisent le bailleur à percevoir des « pénalités » en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ; cette interdiction vise, par exemple, les clauses pénales pour retard de paiement du loyer ;
- facturation de l'état des lieux de sortie : lorsque l'état des lieux de sortie est établi à l'amiable par un tiers mandaté, le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire les frais liés à cette prestation ;
- indemnisation du locataire en cas de travaux : la possibilité pour le bailleur d'interdire au locataire de demander une indemnité en cas de travaux est réduite. Désormais, le bailleur ne peut interdire la demande d'indemnité si les travaux durent plus de 21 jours.



### Annexe 13: QUELS DOCUMENTS JOINDRE AU BAIL?

### ■ Notice d'information

La loi ALUR instaure une note d'information relative aux droits et aux obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges ; cette notice doit être annexée au bail (arrêté du 29/05/2015).

### ■ Etat des lieux d'entrée (cf Fiche 10 « Le départ du locataire »)

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux jusqu'à 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation.

### ■ Dossier de diagnostic technique

Lors de la signature du bail et de son renouvellement, le bailleur doit fournir au locataire un dossier de diagnostic technique. Il est désormais communiqué au locataire par voie dématérialisée (sauf opposition de l'une des parties).

Ce dossier comprend les documents suivants :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le constat de risque d'exposition au plomb ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques ;
- une copie de l'état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante (décret à paraître);
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz de plus de 15 ans, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

### **■** Documents de copropriété

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### **Annexe 14: LE BAIL MOBILITE**

Créé par la loi ELAN, le **bail mobilité** est un contrat de **location de courte durée** d'un logement meublé. Le bail mobilité donne **plus de flexibilité** au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment, à des **étudiants** ou des personnes en **mobilité professionnelle**.

### Durée du bail mobilité

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée comprise entre **1 et 10 mois**. Ce **contrat** ne peut être **ni renouvelé ni reconduit**. La durée du contrat de location peut toutefois être **modifiée** une fois, **par avenant**, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois.

Exemple : la durée du bail initialement prévue est de 3 mois. Sa durée peut être prolongée de 7 mois : 3 mois + 7 mois, soit une durée totale de 10 mois. La durée maximale est respectée.

### Fin de bail

À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, bailleur et locataire peuvent conclure un nouveau bail mais celui-ci sera alors soumis aux règles de la location meublée ordinaire.

### Fin de bail anticipée

Le locataire peut **donner congé** à tout moment (par lettre recommandée avec avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement), en respectant un délai de **préavis de 1 mois**. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Toutefois, en cas de manquement du locataire à ses obligations, il peut saisir le juge pour obtenir la résiliation du bail.

### Loyer et charges locatives

Le loyer est fixé librement (le Haut-Rhin n'étant pas est situé en zone tendue). Le loyer ne peut pas faire l'objet d'une révision à l'Indice de référence des loyers (IRL) en cours de bail.

Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire.

### Un bail mobilité, pour qui?

Le bail mobilité est ouvert à un locataire justifiant être :

- en formation professionnelle;
- en études supérieures ;
- en contrat d'apprentissage;
- en stage;
- en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ;

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

Nous contacter: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

Avril 2019

• en mutation professionnelle ou en mission temporaire (intérimaires ou travailleurs saisonniers).

Le locataire doit justifier de sa qualité lui permettant d'accéder au bail mobilité au moment de la prise d'effet du bail.

### Le bail mobilité porte sur des logements meublés.

Avec ce bail, il est notamment possible pour le propriétaire de mettre en location sa résidence principale pour quelques temps (1 à 10 mois).

Exemple : Le propriétaire d'un logement occupé au titre de sa résidence principale, part 5 mois en déplacement (professionnel ou vacances), il peut alors mettre ce logement en location meublée à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle. Il devra toutefois le louer pour une durée minimale de 1 mois.

Le bailleur n'aura **pas** besoin de faire de **déclaration préalable à l'Administration ni** besoin d'**autorisation administrative**. Le logement mis en location doit répondre aux règles de décence.

<u>Attention</u>: ne peuvent pas faire l'objet d'un bail mobilité les logements-foyers ou les logements sociaux.

### Un contrat de location sans dépôt de garantie

Le bailleur ne peut demander aucun dépôt de garantie au locataire.

En revanche, le bailleur peut demander un cautionnement, facilité par le dispositif de garantie locative VISALE d'Action logement (VISA pour le Logement et l'Emploi).

En cas de colocation, le bailleur ne peut pas imposer la solidarité entre colocataires ou leurs cautions. Une telle clause sera réputée non écrite.

**Le bail mobilité, doit être établi par écrit et préciser diverses mentions** (article 25-12 de la loi du 06/07/1989 - merci de bien vouloir nous contacter pour plus d'informations).

### Doivent être remis avec le contrat de location, lors de sa signature :

- un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur comprenant :
  - o le diagnostic de performance énergétique ;
  - o le constat de risque d'exposition au plomb;
  - o un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
  - o le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques.
- un état des lieux d'entrée comportant notamment l'inventaire du mobilier loué ;
- lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété : les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

N'hésitez pas à nous contacter pour un conseil gratuit personnalisé!

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

### **Annexe 15**

# REPÈRES POUR PRÉPARER MON EMMÉNAGEMENT

J-1 mois	J-3 semaines	J - 1 semaine	J - 1 Jour	Jour J	Jours d'après
Prendre rendez-vous avec le propriétaire pour l'état des lieux d'entrée dans l'appar- tement	Par téléphone ou par inter- net, modifier les abonne- ments téléphoniques, etc	Mettre en place le suivi du courrier	Finir les cartons dont un carton pour les papiers à avoir rapidement sous la main	S'il y a lieu, nettoyer l'ancien appartement	Faire changer obligatoire- ment la carte grise. Possi- bilité de changer de Carte Nationale d'Identité et de passeport
Poser un jour de congé auprès de l'employeur (si besoin) et le prévenir de la nouvelle adresse	Prévoir la location d'une camionnette pour le jour du déménagement et solliciter ses amis, son réseau	Prévoir le repas pour le jour du déménagement	Vérifier qu'on n'a rien oublié	Faire l'état des lieux du nouvel appartement avec les propriétaires	S'inscrire sur les listes électorales si changement de mairie et/ou de quartier
Faire transférer ses comptes bancaires, avertir la banque du changement d'adresse pour les chéquiers notamment	Demander aux mairies les autorisations exception-nelles pour garer la camionnette là où on charge et là où on décharge	Assurer le nouveau loge- ment	Vérifier que les compteurs et les arrivés d'eau, de gaz et d'électricité sont ouverts	Nettoyer le nouvel appar- tement	Se présenter aux nouveaux voisins et pendre la cré- maillère
Récupérer des cartons et commencer à trier les af- faires que l'on garde ou pas	Informer du changement d'adresse la CAF, la CPAM, la mutuelle, la caisse de re- traite, Pôle Emploi, le centre des Impôts, les assurances, les divers abonnements en cours	Organiser les livraisons le cas échéant		Mettre son nom sur la son- nette, la boîte aux lettres	Attention à la gestion du logement par rapport aux dépenses énergétiques et autres
	Demander aux entreprises concernées que l'électricité, le gaz, l'eau, le téléphone et peut-être la télévision fonctionnent pour l'emmé-			Déménager et poser les meubles	Relever le courrier quoti- diennement, respecter les relations de bon voisinage



nagement





Penser aux astuces : thermomètre pour veiller à la température du logement,

ampoules économiques,

mousseur, ...

Si nécessaire, refaire des

courses pour aménager

l'appartement



## **Annexe 16**

# MÉMO POUR L'ÉQUIPEMENT D'UN APPARTEMENT

VAISSELLE	CUISINE	ENTRETIEN	LINGE DE MAISON	PETIT BRICOLAGE	MEUBLES	ELECTROMÉNAGER
Verres	Petite poêle	Balai	Oreillers	Tournevis	Etagères	Réfrigérateur
Bols	Poêle moyenne	Balai à récurer	Couette	Scotch	Table	Plaques de cuisson
Assiettes plates	Faitout	Balayette WC	Housse de couette	Punaises	Bureau	Micro-ondes
Assiettes creuses	Casserole moyenne	Bassine	Draps housse	Clous	Chaises	
Assiettes à dessert	Petite casserole	Pelle & balayette	Taies d'oreillers	Ampoules	Lit	
Tasses	Passoire	Planche à repasser	Torchons	Marteau	Matelas	
Saladiers	Couteau à pain	Fer à repasser	Tapis de bain	Pinces	Armoire	
Plat à gratin	Fouet	Poubelles	Sets de table			
Verre doseur	Couvercle moyen	Eponges	Serviettes de bain			
Couteaux	Grand couvercle	Liquide vaisselle	Drap de bain			
Fourchettes	Eplucheur	Serpillères				
Grandes cuillères	Louche	Chiffons				
Petites cuillères	Spatule	Rideau de douche				
Cruche	Cuillère en bois	Produit WC				
Presse agrumes	Tire bouchon	Produit pour sol				
Boites plastiques	Ouvre boîtes	Dépoussiérant				
	Planche à découper	Produit pour les vitres				
	Rangement couverts	Etendeur à linge				







Sacs poubelles

Râpe



# 24

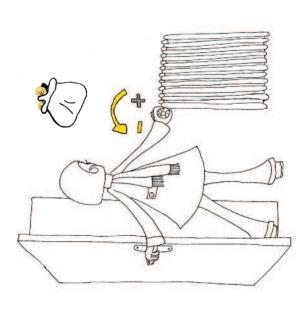
19.6

## Annexe 17

### Fiches Éco Gestes de l'ALME







isser le thermostat pendant vos absence



MULHOUSE ALSACE PLAN CLIMAT

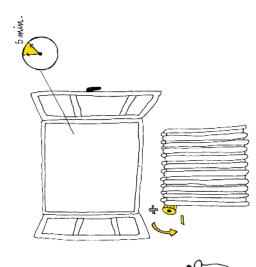
Region Alsace

energivie info

Projet soutenu par energivie.info

( N°Vert 0 800 60 60 44)













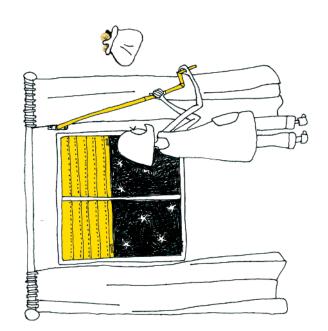






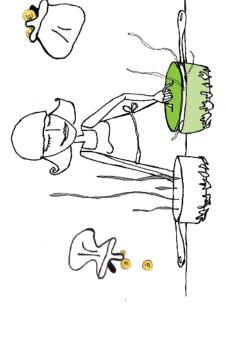


















Utiliser des casseroles adaptées









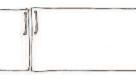


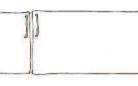


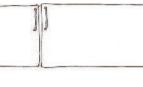


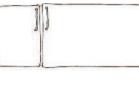


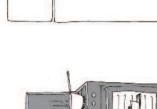


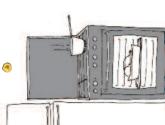


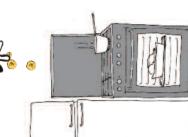


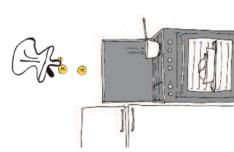


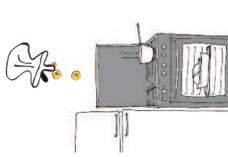








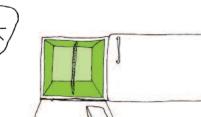


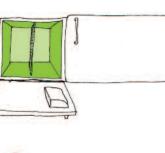


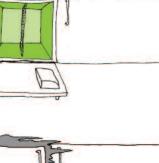
Éviter de placer le réfrigérateur à côté d'une source de chaleur

Dépoussiérer la grille arrière du réfrigérateur









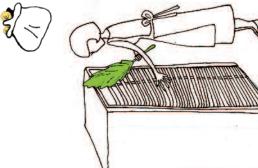


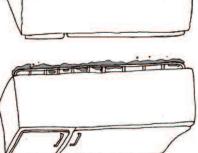


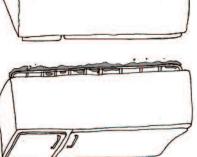
Mettre les plats refroidis et couverts

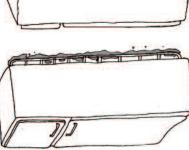
au réfrigérateur

Laisser 10 cm entre le mur et la grille

















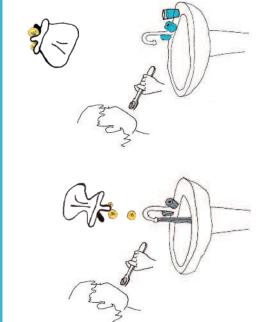






Prendre une douche plutôt qu'un bain (1 bain = 4 douches de 5 minutes = 150 litres)

9



Fermer le robinet pendant le brossage des dents (18 litres d'eau économisés à chaque fois)

MULHOUSE ALSACE PLAN CLIMAT

Région Alsace

Maria Maria Maria Maria Maria Maria

VOE HE

energi<mark>vie</mark>.info

Projet soutenu par energivie.info

VOUS FAITES LE BON CHOIX

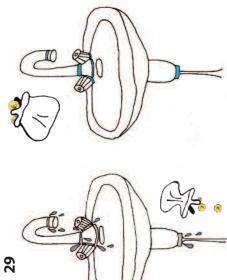
INFO+ ÉNERGIE

ALSACE

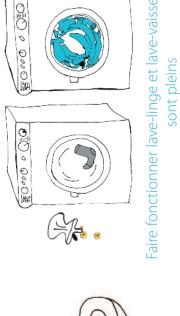
( N°Vert 0 800 60 60 44)



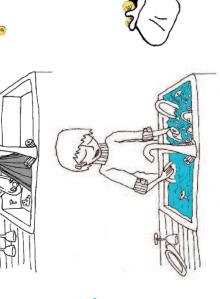
Ne pas prélaver les assiettes



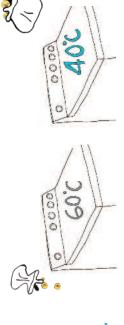
c'est 50 litres d'eau perdus par jour Un robinet qui goutte,



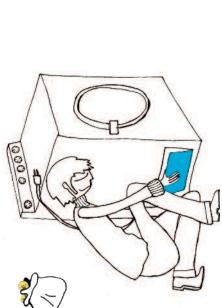
Faire fonctionner lave-linge et lave-vaisselle lorsqu'ils (deux cycles demi-charge consomment plus qu'un cycle plein)



Utiliser les deux bacs pour la vaisselle à la main (80 litres économisés à chaque vaisselle)



Préférer les cycles de lavage à basses températures



Nettoyer régulièrement le filtre de vos appareils

c'est 500 litres d'eau perdus par jour

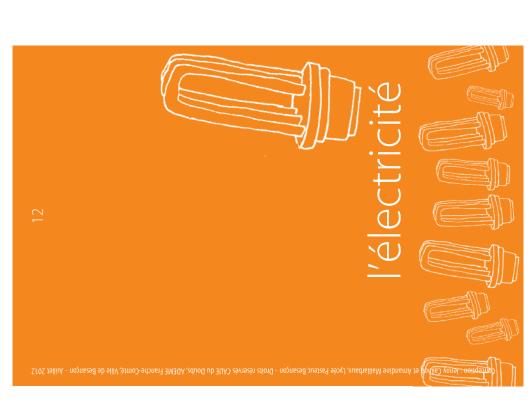
Une chasse d'eau qui coule,

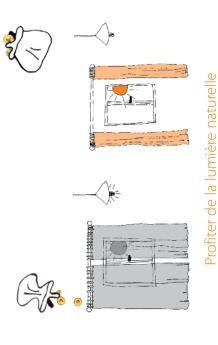






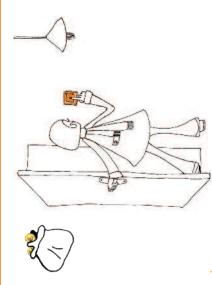






Une ampoule basse consommation dure plus long-

temps et consomme moins d'électricité



















energi<mark>vie</mark>.info

VOUS FAITES LE BON CHOIX

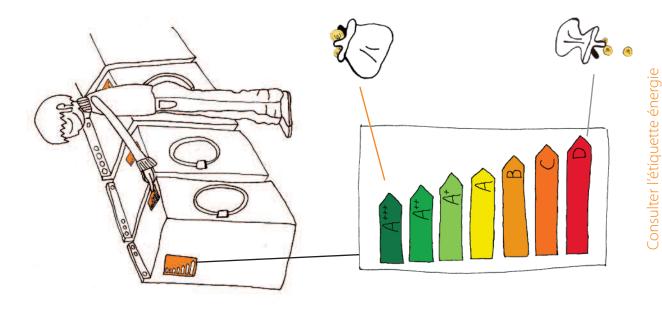
INFO-> ÉNERGIE
O ALSACE

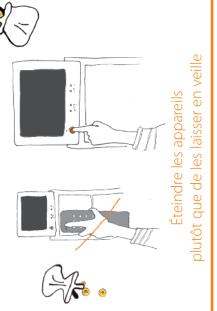


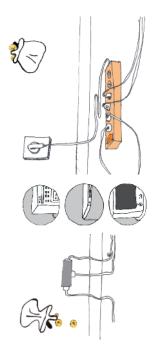
(A+++ le plus économe, D peu économe)











Mettre les appareils qui ont une veille sur des multiprises avec interrupteur



(ils consomment de l'énergie même si aucun appareil n'est relié) Débrancher les chargeurs



## **Annexe 18**

# RÉTROPLANNING DU DÉMÉNAGEMENT

J-3 mois	J-1 mois	J-3 semaines	J-1 semaine	J - 1 Jour	Jour J	Jours d'après
Donner son préavis au propriétaire (lettre en recommandé avec accusé de réception)	Poser un jour de congé auprès de l'employeur (si besoin) et le préve- nir de la nouvelle adresse	Par téléphone ou internet, résilier l'électricité, le gaz, l'eau pour le lendemain du déménagement	Mettre en place le suivi du courrier	Finir les cartons dont un carton pour les papiers à avoir rapide- ment sous la main	Vérifier qu'on n'a rien oublié	Faire changer obligatoi- rement la carte grise. Possibilité de changer de CNI et de passeport
	Faire transférer ses comptes bancaires, avertir la banque du changement d'adresse pour les chéquiers notamment	Par téléphone ou par internet, modifier les abonnements télépho- niques, télévision, etc.	Prendre rendez-vous avec le propriétaire pour l'état des lieux de sortie	Dégivrer le réfrigéra- teur et le congélateur	Couper l'eau, le gaz, l'Électricité (en hiver mettre le chauffage en positions « hors gel »)	S'inscrire sur les listes électorales si change- ment de mairie et/ou de quartier
	Récupérer des cartons et commencer à trier les affaires que l'on garde ou pas	Régler l'ensemble des factures en attentes	Prévoir le repas pour le jour du déménagement	Nettoyer à fond l'appar- tement.	Enlever son nom de la sonnette, de la boîte aux lettres et les mettre sur celles du nouveau logement	Se présenter aux nouveacaux voisins et pendre la crémaillère
		Prévoir la location d'une camionnette pour le jour du déména- gement et solliciter ses amis, son réseau	Assurer le nouveau logement		Faire l'état des lieux de l'ancien appartement et du nouvel appartement avec les propriétaires	Attention à la ges- tion du logement par rapport aux dépenses énergétiques
ALSACE HAU	Conseil départemental	Demander aux mairies les autorisations exceptionnelles pour garer la camionnette là où on charge et la où on décharge	Organiser les livraisons le cas échéant		Nettoyer le nouvel appartement	Relever le courrier quo- tidiennement, respec- ter les relations de bon voisinage
A SALIS SALI	Sauveur	Informer du changement d'adresse la CAF, la CPAM, la mutuelle, la caisse de retraite, Pôle Emploi, le centre des Impôts, les assurances, les divers abonnements en cours				Penser aux astuces: thermomètre pour veiller à la température du logement, ampoules économiques, mous- seur



### Annexe 19: LA FIN DU BAIL

La durée d'un bail classique de logement vide à titre de résidence principale est de trois ans, ou de six si le propriétaire est une personne morale (société, compagnie d'assurance, ...).

À la fin de cette période, le bail est reconduit automatiquement pour la même durée et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné un préavis. Le propriétaire peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

### ...À l'initiative du locataire

Trois mois avant son départ, le locataire doit notifier au propriétaire sa volonté de mettre fin au bail.

Cependant, dans certains cas, le délai du préavis est réduit à un mois :

- en cas d'obtention d'un premier emploi;
- de mutation ; de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- pour les bénéficiaires du RSA;
- pour les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (AAH);
- pour les locataires attributaires d'un logement social ;
- pour le locataire dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- dans les zones d'encadrement des loyers (après la publication du décret d'application définissant ces zones, le 68 n'en fait pas partie).

Dans ces cas, le motif doit obligatoirement être précisé et les justificatifs joints à la notification du congé.

Même s'il quitte les lieux plus tôt, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges jusqu'à la fin du préavis, sauf accord du propriétaire, par exemple si un nouveau locataire lui succède.

### ...À l'initiative du propriétaire

À l'échéance du bail, le propriétaire peut y mettre fin dans trois cas.

Le propriétaire souhaite occuper le logement, à titre de résidence principale ou y loger un membre de sa famille<sup>(1)</sup>. Le congé devra mentionner la nature du lien avec le bénéficiaire de la reprise et justifier du caractère réel et sérieux de la décision de reprise.

### Le propriétaire souhaite vendre le logement

Si le propriétaire souhaite mettre fin au bail pour vendre<sup>(2)</sup>, le locataire a la priorité pour acheter le logement. Le propriétaire doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

**Nous contacter**: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

Nov 2015

S'il ne souhaite pas y donner suite, le locataire peut rester dans les lieux jusqu' à la fin du bail ou partir en informant le bailleur avec un délai raisonnable.

L'offre de vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. Elle est valable pendant les deux premiers mois du préavis légal.

Si le locataire souhaite acheter le logement, il dispose de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire (quatre mois s'il indique avoir recourt à un prêt), pour acheter le bien. Si à l'expiration de ces délais, la vente n'a pas été réalisée, le locataire doit quitter le logement.

Si le prix de vente est revu à la baisse, le propriétaire doit en informer le locataire. S'il accepte la nouvelle offre de vente, les délais courent dans les mêmes conditions à compter de sa réponse.

Attention, la vente du logement en cours de bail, ne donne généralement pas la priorité d'achat au locataire. *Nous consulter pour plus de renseignements*.

### Le propriétaire souhaite mettre fin au bail pour un motif légitime et sérieux

En cas de non-respect, par le locataire de l'une de ses obligations, le propriétaire peut mettre fin au bail. La rupture du bail est envisageable seulement pour un motif légitime et sérieux au sens de la loi (par exemple les retards répétés de paiement des loyers, le défaut d'entretien du logement, les troubles de voisinage...). Dans ce cas, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

Dans tous les cas, le propriétaire doit notifier le congé au moins six mois avant la fin du bail en précisant le motif en respectant les formalités requises.

### Les formalités du préavis

Le locataire ou le propriétaire doivent notifier leur congé par courrier <u>en précisant le motif et en joignant les justificatifs</u>. Le courrier doit être soit adressé en <u>recommandé avec avis de réception</u>, soit <u>notifié par un huissier</u> ou remis en main propre contre récépissé.

Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier.

Le propriétaire doit également joindre une notice d'information relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire (*un décret définira cette notice*).

Chacun des co-titulaires du bail ou conjoints mariés ou pacsés, doit être destinataire de l'information.

Le propriétaire ne peut s'opposer au renouvellement du bail en donnant congé à un locataire âgé de plus de 65 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond, sans lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque le propriétaire se trouve lui-même dans la même situation d'âge ou de ressources.

1) La famille est limitée au conjoint, concubin (depuis au moins un an), partenaire de Pacs, leurs ascendants et descendants.

2) Sauf s'il est vendu à un parent jusqu'au quatrième degré (jusqu'au troisième degré pour les baux postérieurs à 27 mars) qui l'occupe au moins deux ans.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !



### Annexe 20: LE DEPART DU LOCATAIRE

### **■ ETAT DES LIEUX**

Ne négligez pas l'état des lieux. Il décrit en début (à la remise des clefs, avant que le locataire n'installe ses meubles) et en fin de location (lorsque le logement est vide, au moment de la restitution des clefs) le logement loué, pièce par pièce ainsi que les équipements qu'il comporte. Il doit obligatoirement être joint au contrat de location.

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire.

La loi ALUR a modifié les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie. Dès lors, il convient de différencier deux régimes : le régime applicable aux baux conclus avant le 27 mars 2014 (nous consulter si vous êtes concernés) et le régime applicable aux baux conclus à compter du 27 mars 2014.

### Pour les baux conclus à compter du 27 mars 2014

L'état des lieux est établi selon les modalités définies par le décret du 30/03/2016, qui fixe des règles de forme et des mentions obligatoires, merci de nous consulter pour plus de détail.

Attention : L'état des lieux doit être établi en autant d'exemplaires que de parties.

Relevé des index pour chaque énergie : en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle (ou collective avec un comptage individuelle), le propriétaire ou son mandataire doit compléter l'état des lieux par le relevé des index pour chaque énergie.

La loi ALUR n'a modifie pas les règles régissant l'imputation des frais liés à l'état des lieux de sortie : aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier pour réaliser l'état des lieux de sortie.

### **■ RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE**

### **Deux situations sont à distinguer :**

- l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée : le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans un délai maximal de 2 mois ;
- l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée : le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans un délai maximal d'un mois.

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

**Nous contacter**: A Colmar: 03 89 21 75 35 A Mulhouse: 03 89 46 79 50 ou www.adil68.org

Avril 2019

Ces délais commencent à courir à compter de la remise des clés.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, deux solutions pour arrêter les comptes :

- soit le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire ; il peut, lorsqu'elle s'avère dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.
- soit les parties conviennent amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes.
- Restitution tardive : À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

### **■ FORMALITES DIVERSES**

Il faut penser à signaler votre déménagement aux services administratifs (Centre des impôts, CAF, sécurité sociale, prestataires énergie, téléphone...), prévenir votre assureur (multi-risques habitation), faire un suivi de votre courrier à la poste...

Attention : informations données sous réserve de mises à jour !

### **BUDGET MENSUEL PRÉVISIONNEL**

En téléchargement sur le site du Conseil Départemental, vous trouverez un « Tableau de budget prévisionnel » formaté pour vous aider à calculer votre budget mensuel et à vérifier si le logement étudié est envisageable financièrement.

Lien de téléchargement :

www.haut-rhin.fr/content/logement







