



DOSSIER THÉMATIQUE

*Louer un logement :
mode d'emploi*

Bibliothèque
francophone
multimédia
bfm.limoges.fr

Février 2025



Trouver un logement à louer

Études, opportunités professionnelles, naissance d'un enfant... les raisons de rechercher un logement en **location** sont diverses. Votre choix se fera en fonction de vos **revenus**, de **la localisation du bien et de sa surface**, du nombre de **pièces** souhaité.

Le début de la recherche est le bon moment pour faire le point sur votre **budget**. **Le calculateur** du site **La finance pour tous** vous aidera à déterminer la somme maximale à consacrer au loyer et aux charges.

Le plus souvent, le repérage débute sur internet afin de connaître le prix des loyers pratiqué dans le secteur choisi, de découvrir l'environnement...

Observatoires des loyers.org est le site de référence sur les prix des loyers pratiqués dans le parc privé.

● Comment rechercher un logement en location ?

Dans le secteur privé, la meilleure façon de trouver un bien à louer est de diversifier vos recherches.

La plupart des logements disponibles en location sont trouvés grâce aux **petites annonces sur internet** :



- **sites** des agences immobilières, des syndicats de copropriété, des notaires.

- **plateformes de location** destinées aux particuliers : Leboncoin, ParuVendu, PAP (particulier à particulier), Bien'ici...

Pensez à **créer des alertes** pour être prévenu dès qu'un logement correspondant à vos critères se libère.



- Vous pouvez également pousser la porte d'une **agence immobilière** qui dispose d'annonces, organise les visites, rédige le bail...

Des frais vous seront facturés.

- Les **réseaux sociaux**, les **groupes Facebook dédiés à la location** ou **votre entourage** peuvent vous fournir de précieuses informations.

Dans le secteur public, les logements sociaux (HLM) sont attribués sous conditions de ressources. Les délais d'attente peuvent être très longs.

La demande peut être faite **en ligne** sur le site **Ma demande de logement social**. Sinon, vous pouvez également vous rendre dans **un guichet d'enregistrement**.



● Vous avez trouvé une offre qui vous intéresse ?



Le site officiel **DossierFacile** vous aide à constituer un dossier de location numérique de qualité pour mettre toutes les chances de votre côté.

Il existe une liste de **justificatifs autorisés** à fournir au propriétaire. Il a l'interdiction d'en exiger d'autres.

Avant de visiter le logement, anticipez les questions que le propriétaire ou l'agence peut vous poser, listez les précisions que vous voulez demander.

Si possible, **ne faites pas la visite seul** afin de mieux détecter les éventuels problèmes (nuisances sonores, humidité...).

Soyez vigilant lors de la signature du bail.

Relisez bien toutes les clauses mentionnées avant de vous engager.

● Où trouver des aides financières ?

La Caisse d'allocations familiales peut vous accorder une aide pour payer le loyer.

Les ressources prises en compte sont celles des 12 derniers mois. L'aide au logement est recalculée tous les trois mois en fonction de vos revenus. La demande se fait en ligne sur le site de la CAF.



Destiné à couvrir les éventuelles dégradations dans le logement, **le dépôt de garantie** est versé au propriétaire par le locataire au moment de la signature du contrat de location. Il peut être financé par **Action logement** avec l'Avance locapass ou par le **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**.

Le bailleur peut demander une **caution**, personne qui s'engage à payer les loyers et charges si le locataire n'est plus en mesure de le faire.



A défaut de caution par une personne physique, elle peut être accordée au locataire par une personne morale : une entreprise, une banque, un organisme d'assurance ou Action Logement, organisme qui distribue **la garantie Visale**.



Vous avez été étudiant ou jeune actif ?
Publiée par **Info Jeunes**, la brochure : **Trouver un logement en Nouvelle-Aquitaine** vous fournira de nombreuses informations.



Les relations propriétaires-locataires

● Le bail et ses effets

Conclu pour une durée minimum de 3 ans avec un particulier ou de 6 ans avec une personne morale (société, association...), **le contrat de location ou bail** régit les relations entre le propriétaire bailleur et le locataire.

Certaines **clauses sont obligatoires** et d'autres, rajoutées de façon arbitraire par le propriétaire, sont interdites.

Les contrats de location signés depuis le 1er août 2015 sont encadrés par **un contrat-type**.

Un **état des lieux** précis du logement et de ses équipements doit être effectué à l'entrée et au départ du locataire.

Le bail doit être accompagné de **certains documents** (notice d'information, diagnostic de performance énergétique, extrait du règlement de copropriété...).

Le locataire doit contracter une **assurance habitation**. Il doit jouir paisiblement des lieux loués et ne doit pas causer de troubles de voisinage.

● Le loyer

Le bail précise le montant du **loyer** et des charges.

Une fois le loyer fixé, il peut être revalorisé chaque année à la date anniversaire du bail. L'augmentation ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee.

Le locataire a l'obligation de payer le loyer et les charges à la date convenue dans le bail.

Le propriétaire doit lui remettre une quittance.



● Les charges

Entretien des parties communes, eau, chauffage collectif, ascenseur... **les charges** (locatives ou récupérables) sont dues par le locataire, mais initialement payées par le propriétaire.

Ce dernier se fait rembourser par le locataire : une provision de charges est versée chaque mois et fait l'objet d'une régularisation annuelle.



● Les réparations locatives

Les obligations respectives du propriétaire et du locataire sont établies par la loi du **6 juillet 1989** (art. 6 et 7) mais peuvent susciter des conflits.

Le bailleur doit louer un logement en bon état.

Les **travaux d'entretien courant** et les petites réparations sont à la charge du locataire alors que les nouvelles installations, améliorations et **grosses réparations** sont payées par le propriétaire.

● La fin du bail

Le locataire peut **résilier** le contrat de location à tout moment. Il doit respecter des conditions de forme et de délai prévues par la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur, de son côté, peut également mettre fin au bail afin de récupérer le logement pour le vendre ou l'habiter en respectant des délais et une forme très précise.

N'oubliez pas de dresser la **check-list** des formalités à accomplir au moment de votre déménagement.



Les litiges

Que vous soyez bailleur ou locataire, en cas de **litige** et avant d'entreprendre des démarches, il est important de vous renseigner sur vos **droits et les règles en vigueur** :



- Les **Adil** (Associations départementales d'information sur le logement) vous renseignent gratuitement.



- **Les associations de défense** de consommateurs ou de locataires comme **Que Choisir ?** ou l'Association nationale des consommateurs et des usagers (**CLCV**) vous informent et vous conseillent.



- **La protection juridique** de votre assurance habitation peut vous aider à gérer certains litiges.

- Pour des informations très précises, vous pouvez vous adresser à un **avocat**.

Le règlement d'un litige entre locataire et propriétaire se passe en 3 étapes : le courrier recommandé, la conciliation et le tribunal.

- Si aucune solution n'a été trouvée entre les deux parties à la suite du courrier recommandé, il est nécessaire de passer à la **conciliation**.

Selon la nature du litige, le plaignant prend contact avec un **conciliateur de justice** ou avec **la commission départementale de conciliation (CDC)**.

- Si la démarche de conciliation n'a pas abouti, **le tribunal judiciaire** prend en charge le dossier contentieux.

Pour certains litiges, il est obligatoire de recourir à un mode de résolution amiable avant de saisir le tribunal judiciaire.



Le logement meublé

En location meublée, il existe plusieurs types de contrats de location qui diffèrent selon la durée et le motif de séjour des occupants du logement.

- La **location meublée**, comme **résidence principale**, est une forme spécifique de location immobilière : le logement est fourni avec tous les meubles et équipements permettant au locataire d'y dormir, manger et vivre (décret du 31 juillet 2015).

Les meublés sont le plus souvent des petits logements : chambres, studios, appartements T1.

Le bail doit respecter le contrat-type instauré par la loi Alur qui fixe les mentions obligatoires qu'il doit contenir et les documents à annexer au contrat.

Il est conclu pour une durée d'un an minimum. A l'expiration, il est reconduit tacitement pour un an dans les mêmes conditions, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

- **Le bail mobilité** permet aux bailleurs de proposer une location meublée adaptée à **certaines situations** (mission, travail saisonnier, mutation professionnelle) facilitant ainsi l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle ou des étudiants.

Le contrat de location est signé pour une durée de 1 à 10 mois.

Le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie mais peut demander une caution notamment par la garantie Visale.

À l'échéance, le bail n'est pas reconduit tacitement et prend fin à son terme sans nécessiter l'envoi d'un congé, que ce soit pour le locataire comme pour le propriétaire.





Les autres types de location

- **La colocation** est la location par plusieurs colocataires d'un même logement que tous utilisent comme résidence principale.

Elle présente de nombreux atouts (partage des charges, du loyer, convivialité...), mais il faut prendre le temps de bien vous renseigner sur la **législation en matière de colocation**.

Elle peut en effet prendre la forme d'un bail unique signé par tous les colocataires (**bail commun**) ou d'autant de contrats de location qu'il y a de colocataires (**bail individuel**).

Attention ! En cas de bail commun, **une clause de solidarité** peut être prévue : si un des colocataires ne paie pas sa part du loyer, les autres doivent payer la part manquante.



- **Le meublé saisonnier** : un propriétaire peut louer un bien à des hôtes de passage pour une semaine, une nuit ou plusieurs semaines (90 jours maximum).



Le logement doit être en bon état et correctement équipé.

Le propriétaire doit vous fournir un contrat écrit avec ses coordonnées, la description complète du bien, le tarif de la location. Il doit être signé par les deux parties. Un acompte peut être exigé.

- Il est également possible de louer de façon temporaire **sa résidence principale** ou **des chambres d'hôtes**.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT



ALLOCATIONS
FAMILIALES



MA DEMANDE
DE LOGEMENT SOCIAL



observatoires
des loyers.org

le réseau des observatoires locaux



adil



lafinancepourtous

INSTITUT POUR L'ÉDUCATION FINANCIÈRE DU PUBLIC

Dossier
Facile



Dossier
Facile

info ^{Limoges}
jeunes
EXPLORER LES POSSIBLES



CLCV
Consommation
Logement
Cadre de Vie

QUE
CHOISIR

Image de couverture : Key with key chain red house sur Freepik.