

# Vous recherchez un logement à la location ?

## GUIDE en



**4** étapes



# ÉTAPE 1

« *Quels organismes peuvent m'aider à trouver un logement ?* »

## Recherchez votre logement

### Adresses utiles

N'hésitez pas à consulter les annonces à partir des **journaux locaux** ou d'**internet** afin de connaître les logements proposés à la location par les bailleurs dans le parc privé. Vous pouvez également vous adresser aux **professionnels de l'immobilier**, notamment aux agents immobiliers ainsi qu'au **Centre Communal d'Action Sociale de la Ville dans laquelle vous souhaitez résider**.

## Parc privé

**CLLAJ** (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes)/**Boutique logement**  
Maison des associations  
1 rue du Coëtlosquet - 57000 METZ  
03 87 69 04 18 – [www.boutique-logement.fr](http://www.boutique-logement.fr)  
Le CLLAJ s'adresse à tous les jeunes de 18 à 30 ans.

**APOLO'J** (Association pour le logement des jeunes nord-mosellan)  
13 rue du Dr. Schweitzer - 57100 THIONVILLE  
03 82 82 85 90 – [www.apoloj.fr](http://www.apoloj.fr)  
Le APOLO'J s'adresse à tous les jeunes de 16 à 30 ans.

**Fédération Nationale de l'Immobilier - FNAIM**  
48 Place Mazelle - 57000 METZ  
03 87 21 38 76 – [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

**CRI-BIJ** (Centre de Renseignement et d'Information - Moselle)  
Bureau Information Jeunesse  
1, rue du Coëtlosquet - 57000 METZ  
03 87 69 04 50 – [www.cribij.fr](http://www.cribij.fr)

**CROUS** Service vie étudiante  
Campus de l'Ile-du-Saulcy  
BP 60587  
57010 METZ Cedex 1  
03 87 31 61 61 – [www.crous-nancy-metz.fr](http://www.crous-nancy-metz.fr)

## Parc public - HLM

**Association Régionale des Organismes HLM de Lorraine - ARELOR**  
9, rue Charlemagne - 57000 METZ  
03 87 69 01 35 – [www.arelor-habitat.org](http://www.arelor-habitat.org)

Pour effectuer une **demande de logement social**, il convient de remplir sa demande directement sur le site [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr) puis de la valider auprès d'un guichet enregistreur.

Vous recevrez une attestation qui contient votre numéro d'enregistrement, qui vous garantit que votre demande est bien inscrite et vous indique la date de dépôt de votre demande.

Tant qu'un logement social ne vous a pas été attribué, vous devez renouveler votre demande tous les ans. Sinon elle sera annulée et vous devrez recommencer la procédure de demande. Cette démarche de renouvellement se fait également en ligne sur [www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr).

Pour vous aider dans vos démarches, rapprochez-vous d'un travailleur social de votre secteur.



# ÉTAPE 2

« Le logement est-il pour moi ? »

Vérifiez que le logement est adapté à votre situation

## Le logement est-il adapté à vos ressources ?

Charges à anticiper	<u>Votre situation</u>	Ressources dont vous disposez	<u>Votre situation</u>
loyer	€	salaire	€
charges	€	aides au logement de la Caf: (vous avez la possibilité d'effectuer une simulation directement sur le site de la Caf)	€
assurance locative	€	aides de pôle emploi	€
taxe d'habitation (payée par l'occupant du logement au 1 <sup>er</sup> janvier)	€	pension alimentaire	€
abonnement internet (TV-téléphone fixe-internet)	€	autre(s)	€
abonnement téléphone (mobile)	€	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	€
consommation d'eau et d'électricité (si pas comprise dans les charges)	€		
Entretien chaudière (si pas compris dans les charges)	€		
autres charges	€		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	€		



## Calcul du taux d'effort (R 441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation)

$$\frac{\text{loyer} + \text{charges mensuelles} - \text{AL ou APL}}{\text{ressources mensuelles hors AL ou APL}} \times 100$$

ressources mensuelles hors AL ou APL  
+ pensions alimentaires reçues  
- pensions alimentaires versées

En règle générale, ce taux d'effort ne doit pas dépasser 30% de votre budget global. Si tel est le cas, il est fort probable que le logement que vous envisagez de louer soit une charge trop importante pour votre budget.

Soyez également attentifs au montant des **frais d'agence** éventuels. Le bailleur peut également solliciter de votre part le versement d'un **dépôt de garantie**. Le dépôt de garantie est une somme d'argent correspondant à un mois de loyer hors charges qui peut vous être demandée lors de la signature du contrat de bail afin de garantir le bailleur de la bonne exécution de vos obligations.

## Quelles aides pouvez-vous solliciter ?

### Les aides pour alléger le montant du loyer : aides de la Caisse d'allocations familiales (Caf)

Si vous payez un loyer et si vos ressources sont modestes, vous pouvez bénéficier de l'une des trois aides au logement suivantes : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) ou l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables entre elles. L'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. Afin de connaître l'aide à laquelle vous avez droit, vous pouvez effectuer une simulation sur le site de la Caf ([www.caf.fr](http://www.caf.fr)).

### Les aides à l'accès au logement

- **L'aide du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) - Conseil Général :**

Le FSL peut apporter des aides pour financer le dépôt de garantie. Les conditions d'éligibilité au FSL reposent sur le calcul du quotient familial. Pour bénéficier de cette aide, il convient de constituer un dossier. Pour cela, rapprochez-vous d'un travailleur social ([www.cg57.fr](http://www.cg57.fr)).

- **L'avance loca-pass :**

Il s'agit d'une avance du dépôt de garantie limitée à 500 €. Elle prend la forme d'un prêt à taux nul que vous devrez rembourser par des mensualités de 20 € minimum.

Pour pouvoir en bénéficier, vous devez présenter votre demande au plus tard deux mois après votre entrée dans le logement ([www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)).

- **Caution Locative Étudiante (CLÉ) :**

Proposé par les CROUS, la CLÉ est accessible aux étudiants inscrits et à jour de leurs obligations administratives dans un établissement d'enseignement supérieur ([www.lokaviz.fr](http://www.lokaviz.fr)).

### Les aides pour pallier d'éventuelles difficultés financières

- **La garantie loca-pass :**

Il s'agit d'un engagement de caution pris pour la durée initiale du bail et pouvant couvrir jusqu'à 9 mensualités d'impayés de loyers et charges locatives. En cas de mise en jeu de la garantie, le bénéficiaire devra rembourser les sommes acquittées par Action Logement sur une durée maximale de 3 ans. Pour pouvoir en bénéficier, vous devez présenter votre demande au plus tard deux mois après votre entrée dans le logement ([www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)). Cette garantie ne concerne que les logements conventionnés APL et ANAH, loués par des personnes morales.

- **La Garantie des Loyers Impayés (GLI) :**

Il s'agit d'une assurance souscrite par le bailleur auprès d'une société d'assurance privée afin de couvrir le risque d'impayé de loyer.

- **La garantie Visale :**

Il s'agit d'une assurance gratuite susceptible de couvrir les 36 premiers mois de location. Tous les jeunes de moins de 30 ans y sont éligibles à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents ([www.visale.fr](http://www.visale.fr)).



# ÉTAPE 3

« Qu'est-ce que je fais,  
j'le prend ? »

**Le logement répond-t-il  
à mes attentes ?**

## Vérification en 3 questions

### Le logement est-il décent ?

Le propriétaire a l'obligation de délivrer un logement décent. Par exemple, le logement doit bénéficier d'un éclairage naturel suffisant ou d'une installation d'électricité et de gaz en bon état d'usage et de fonctionnement. Il convient donc de procéder à des vérifications, notamment au sujet des risques que pourraient présenter les installations pour votre santé ou votre sécurité. À cet égard, le propriétaire n'a pas l'obligation de mettre aux normes son logement, il est néanmoins tenu de délivrer un logement qui ne soit pas dangereux.

**En cas de doute, n'hésitez pas à contacter l'ADIL si vous souhaitez vérifier le respect de cette condition.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Le logement vous semble-t-il être situé dans un environnement satisfaisant ?

(sécurité, proximité mairie, écoles, transport en commun...)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Quel est l'état du logement ? Est-il bien entretenu ? Constatez-vous des signes d'humidité ?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Les questions à poser au bailleur ?

- **Quelles garanties souhaite prendre le bailleur ?**

(versement d'un dépôt de garantie, cautionnement, Garantie Universelle des Loyers...)

---

---

- **Quelles charges couvre la provision ? La provision vous semble-t-elle suffisante pour couvrir les charges du logement ?**

---

---

- **Quelles charges sont collectives ? Et, si des charges sont en commun, comment s'effectue la répartition entre les locataires ?**

---

---

- **À quelle énergie fonctionne le chauffage ?** (gaz ou électricité)

---

---

- **Quelle est la classe énergétique du logement ?**

---

---

- **Quel est le montant de la taxe d'habitation ?**

---

---

- **Quel montant payait l'ancien locataire pour sa consommation en énergie ?** (électricité, gaz...)

---

---

- **Comment est effectué l'entretien des parties communes ?**

---

---

- **Des travaux sont-ils prévus dans les parties communes ou privatives ?**

---

---

- **Comment s'effectue le tri des déchets ? Ou déposer les poubelles ?** (parties réservée dans les parties communes, trottoir...) **Quels jours sont ramassées les poubelles ?**

---

---

- **Où sont situés les compteurs d'électricité et/ou de gaz ?**

---

---



# ÉTAPE 4

« L'appart' me plait, le proprio est ok, que ce passe-t-il maintenant ? »

## La prise en location du logement

Vous devrez d'abord constituer un **dossier** afin de permettre au bailleur d'apprécier vos capacités à respecter les obligations qui vous incombent en tant que locataire. Pour cela, le bailleur va vous demander de lui fournir certains documents.

### Quels documents le bailleur est-il en droit de vous demander ?

La liste des pièces justificatives que le bailleur peut vous demander (ainsi qu'à la personne qui souhaite se porter caution) est fixée par un décret. Pour information, l'article 22-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction initiale fixe la liste des pièces ne pouvant pas vous être demandées. Parmi elle, figure la copie du relevé de compte bancaire, la photographie d'identité, la carte d'assuré social ou l'attestation d'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaires.

Contactez votre **assurance** afin de faire assurer votre logement dès la date de prise d'effet du bail. Cette obligation concerne en pratique essentiellement les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux.

Le **contrat de bail** est établi à partir d'un contrat type. Certaines mentions doivent impérativement apparaître sur le bail. À l'inverse, le bailleur ne peut pas faire figurer dans le bail certaines clauses. Par exemple, le bailleur ne peut pas choisir à votre place la compagnie d'assurance auprès de laquelle vous vous assurerez. Aussi, il ne peut pas prévoir qu'en cas d'irrespect d'une des clauses du bail vous serez tenus au versement d'une amende ou d'une pénalité.



**Dès que le contrat de bail est signé, vous êtes engagé !** Vous ne bénéficiez pas d'un délai de rétractation. Si vous souhaitez vous désengager, vous devez donner congé auprès du bailleur en respectant le délai de préavis, même si vous n'avez pas encore les clés du logement.

#### Le propriétaire doit joindre au contrat de location certains documents :

- **La notice d'information.** Il s'agit d'un document qui précise droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi que les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges.
- **L'extrait du règlement de copropriété.** Le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires. Le propriétaire est tenu, lorsque le bien loué est dans une copropriété, de vous communiquer les informations figurant dans le règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et de préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.





- **Le dossier de diagnostic technique.** Ce dossier est destiné à vous informer sur la consommation énergétique du logement que vous envisagez de louer, sur la présence de plomb ou d'amiante, sur l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ainsi que sur les éventuels risques naturels et technologiques.
- Si le bailleur le sollicite, l'acte de **cautionnement**. Le cautionnement est un acte par lequel un membre de votre entourage s'engage auprès du propriétaire à payer à votre place si vous ne payez pas votre loyer ou ne respectez pas les obligations qui vous incombent. L'engagement de caution doit être écrit et doit obligatoirement comporter, écrit de la main de la caution, certaines mentions pour être valable.

Avant la prise en possession de votre logement, un **état des lieux** doit être établi. Il s'agit d'un document écrit établi dans la même forme et en autant d'exemplaires que de parties au contrat de bail. Un exemplaire doit donc vous être remis.

Ce document détaille l'état de votre logement lorsque le bailleur vous remet les clés et lorsque vous les lui rendez. La comparaison entre l'état du logement à l'entrée et à la sortie déterminera si le bailleur peut conserver tout ou partie de votre dépôt de garantie.

Si vous vous apercevez après votre entrée dans le logement que vous avez oublié de mentionner une dégradation sur l'état des lieux, vous avez la possibilité de le faire rectifier pendant **10 jours**.

Vous avez également la possibilité de compléter l'état des lieux par l'état des éléments de chauffage pendant le premier mois de la période de chauffe.

L'état des lieux doit être établi amiablement et contradictoirement entre vous et le bailleur. L'apposition de vos signatures manifeste votre accord et atteste du caractère contradictoire de ce document.

Ce document doit être établi en suivant des modalités précisées dans un décret.

À défaut d'entente entre les parties quant à l'établissement de ce document, il pourra être fait appel à un huissier de justice. Les frais liés à l'établissement de l'état des lieux par un Huissier de Justice seront alors partagés par moitié entre le bailleur et vous.

Les **clés du logement** vous seront ensuite remises par le bailleur. Cette remise des clés marque la prise d'effet du contrat de bail. Vous pouvez alors entrer en possession du logement et vous y installer.

**Vous avez désormais des droits en tant que locataire, mais également des obligations.**

Vous devez désormais notamment :

- Payer le loyer et les charges aux termes convenus dans le bail ;
- User paisiblement de votre logement ;
- Effectuer l'entretien courant du logement, les menues réparations et les réparations locatives...

Il convient ensuite de procéder à l'ouverture des **compteurs** d'électricité, de gaz, de votre abonnement à internet...

N'oubliez pas d'informer les institutions de votre **changement d'adresse** (Caf, Centre des impôts, CPAM...), votre fournisseur téléphonique et/ou internet, votre employeur ou pôle emploi, votre établissement bancaire, votre assureur, votre mairie (pour l'inscription sur les listes électorales)...

**Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter un Conseiller Juriste de l'ADIL pour avoir un conseil adapté à votre situation sur les droits et obligations des locataires et des bailleurs.**

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



# NOTES

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

**N'hésitez pas à contacter un  
Conseiller Juriste de l'ADIL pour avoir  
un conseil adapté à votre situation sur  
les droits et obligations des locataires  
et des bailleurs.**



**ADIL 57 – Espace Info Énergie / 8 rue Gambetta - 57000 METZ**  
tél. : 03 87 50 02 60 / [contact@adil57.fr](mailto:contact@adil57.fr) / [www.adil57.org](http://www.adil57.org)

*Octobre 2016*

