

Guide du Locataire



CONTACT@GESTIONETVOUS.COM



Sommaire

1. **Introduction**
2. **Les droits et devoirs d'un locataire (Décret de 1989)**
3. **Obligations du bailleur et du locataire**
4. **Trouver un logement : les étapes clés**
 - Préparer son dossier de location
 - Comprendre les critères de sélection
5. **Les différents types de caution**
6. **La signature du bail**
 - Les points essentiels du contrat
 - Les annexes obligatoires
7. **L'état des lieux**
 - Pourquoi est-ce important ?
 - Conseils pour un état des lieux réussi
8. **La vie dans le logement**
 - Charges locatives et réparations
 - Règles de bon usage et entretien
9. **Fin de caution et restitution du logement**
 - Donner son préavis
 - Réaliser un état des lieux de sortie
 - Restitution du dépôt de garantie
10. **Les situations particulières**
 - Difficultés de paiement du loyer
 - Travaux dans le logement
 - Litiges avec le bailleur
11. **Pourquoi faire appel à Gestion & Vous en tant que locataire ?**



1. Introduction

Vous êtes locataire ou envisagez le devenir ? Ce guide a été conçu pour vous accompagner dans toutes les étapes de votre location, depuis la recherche d'un logement jusqu'à la fin de votre bail. Chez Gestion & Vous, nous avons à cœur de simplifier la relation entre locataires et bailleurs, en garantissant une gestion fluide, équitable et conforme à la législation.



2. Les droits et devoirs d'un locataire (Décret de 1989)

Le décret n°89-462 du 6 juillet 1989 constitue le fondement des relations entre bailleurs et locataires pour les logements à usage d'habitation principale. Ce texte, modifié à plusieurs reprises pour intégrer de nouvelles mesures (lois ALUR, Élan, etc.), encadre les règles essentielles de la location.



Vos droits en tant que locataire

Un logement décent : Le logement doit être conforme aux normes de sécurité, de salubrité et de confort, avec une surface minimale de 9 m² pour une hauteur sous plafond de 2,20 m.

La jouissance paisible du logement : Le bailleur ne peut pas entrer dans le logement sans votre accord, sauf en cas d'urgence ou d'autorisation expresse.

Un loyer stable et prévisible : Les augmentations de loyer sont encadrées par la loi et doivent être prévues dans le bail.

Des charges locatives justifiées : Vous pouvez demander des justificatifs pour vérifier la répartition des charges.



3. Obligations du bailleur et du locataire



Obligations du bailleur

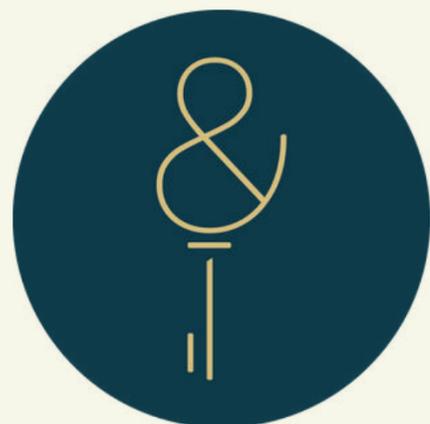
1. Fournir un logement décent et en bon état

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement conforme aux critères de décence, en bon état d'usage et de réparation. Il doit également fournir les équipements mentionnés dans le bail en bon état de fonctionnement (chauffage, eau chaude, etc.).



2. Assurer l'entretien et les réparations importantes.

Le bailleur doit prendre en charge les réparations qui ne relèvent pas de l'entretien (toiture, chauffage collectif, plomberie majeure, etc.).



3. Garantir la jouissance paisible

Le bailleur ne peut troubler la jouissance du logement par des interventions intempestives ou non justifiées.



4. Remettre les diagnostics obligatoires

Avant la signature du bail, le bailleur doit fournir les diagnostics obligatoires, comme le DPE, l'ERP, et les diagnostics gaz et électricité.



5. Restituer le dépôt de garantie

À la fin du bail, le dépôt de garantie doit être restitué dans les délais légaux, sauf retenue justifiée par des dégradations ou des impayés.

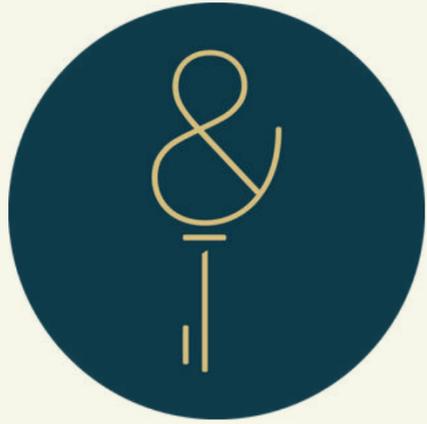


Obligations du locataire



1. Payer le loyer et les charges à temps

Le locataire doit s'acquitter du loyer et des charges aux dates prévues dans le contrat.



2. Entretien le logement

Le locataire est responsable de l'entretien courant du logement et des réparations locatives (changement de joints, entretien des peintures, remplacement des ampoules, etc.).



3. Utiliser le logement de manière conforme

Le logement doit être utilisé comme habitation principale, sauf accord explicite du bailleur pour d'autres usages.



4. Permettre l'accès en cas de nécessité

Le locataire doit permettre l'accès au logement pour les réparations urgentes ou les visites programmées à l'approche de la fin du bail.



5. Rendre le logement dans un état correct

Lors de la restitution, le logement doit être rendu propre et dans un état similaire à celui constaté lors de l'état des lieux d'entrée (hors usure normale).



À noter : une relation équilibrée

Ces obligations visent à garantir une relation entre bailleur et locataire, en préservant les droits et devoirs équitables de chacun. Une bonne communication est la clé pour éviter les litiges et assurer une cohabitation harmonieuse.



4. Trouver un logement : les étapes clés



Préparer son dossier de location

Pour maximiser vos chances, préparez un dossier complet contenant :

- Une pièce d'identité.
- Vos trois dernières fiches de paie ou justificatifs de revenus.
- Un avis d'imposition récent.
- Une attestation d'assurance habitation.

Un dossier bien préparé montre votre sérieux et rassure les bailleurs.



Comprendre les critères de sélection

Les bailleurs peuvent examiner votre solvabilité, vos références et votre stabilité financière. Toutefois, ils doivent respecter les lois anti-discrimination. Si vous un garant, assurez-vous qu'il dispose de revenus suffisants pour couvrir vos obligations en cas de défaillance.



5. Les différents types de caution

Lors de la signature d'un bail, le propriétaire peut exiger une caution pour sécuriser les paiements de loyer et les charges. Il existe plusieurs types de caution, chacun ayant des spécificités et des conditions particulières. Voici un aperçu pour vous aider à choisir la meilleure option.



1. La caution physique (personne physique)

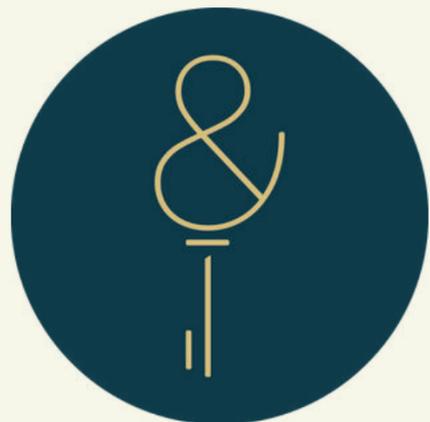
C'est la forme la plus courante de caution. Une personne (généralement un proche ou un parent) s'engage à payer le loyer et les charges si le locataire n'est pas en mesure de le faire.



Les deux types de caution physique :

La caution simple : Le bailleur ne peut réclamer les paiements à la caution qu'après avoir tenté de recouvrer les sommes dues auprès du locataire.

La caution solidaire : Le bailleur peut directement demander les sommes à la caution, sans passer par le locataire en cas d'impayé.



Les obligations de la caution physique :

La caution doit signer un acte de cautionnement comportant :

- Le montant maximal garanti.
- La durée de l'engagement (limitée à la durée du bail, sauf renouvellement explicite).
- Une mention manuscrite confirmant l'engagement de la caution.



2. La caution morale (entreprise ou organisme)

Certaines entreprises ou associations peuvent se porter caution pour un locataire. Ce type de caution est fréquent pour :

- Les étudiants (par exemple, avec des associations étudiantes).
- Les salariés logés temporairement par leur entreprise.

Avantages :

- Une garantie solide pour le bailleur.
- Une solution pour les locataires sans proche en mesure de se porter caution.

Inconvénients :

- Les démarches peuvent être plus longues à finaliser.
- Certaines entreprises demandent des frais pour ce service.



3. La caution bancaire

La banque se porte garante pour le locataire en bloquant une somme d'argent sur un compte. Si le locataire est défaillant, le bailleur peut se faire rembourser directement par la banque.

Comment ça fonctionne ?

- Le locataire dépose une somme équivalente à plusieurs mois de loyer sur un compte bancaire bloqué.
- Cette somme sert de garantie pendant toute la durée du bail.

Avantages :

- Une solution solide pour les locataires ayant des économies.
- Acceptée par la plupart des bailleurs.

Inconvénients :

- Immobilisation de fonds parfois importante.
- Frais bancaires éventuels pour la mise en place de la garantie.



4. La garantie de l'État (Visale)

La garantie Visale, gérée par Action Logement, est une solution gratuite pour les locataires et les bailleurs. L'État se porte prudent en cas d'impayés.

Pour qui ?

- Les jeunes de moins de 30 ans (étudiants, alternants, jeunes actifs).
- Les salariés en mobilité professionnelle ou en situation précaire.

Avantages :

- Facile à mettre en place via une plateforme en ligne.
- Gratuit pour le locataire et le bailleur.
- Couvre jusqu'à 36 mois d'impayés.

Inconvénients :

- Tous les bailleurs n'acceptent pas Visale.
- Ne couvre pas les dégradations locatives (contrairement au dépôt de garantie).

5. Comparatif des différents types de caution

Type de caution	Avantages	Inconvénients
Physique	Simple à mettre en place, souvent gratuit.	Dépend de la solvabilité d'un proche.
Moral	Garantie professionnelle et solide.	Démarches parfois longues, frais possibles.
Banque	Sécurise le bailleur, solution adaptée aux locataires avec épargne.	Immobilisation de fonds importants.
Visa (État)	Gratuit, rapide, accepté par de nombreux bailleurs.	Non accepté par tous les bailleurs, couverture limitée aux impayés.



6. Quelle caution choisir ?

Le choix dépend de votre situation personnelle et des exigences du bailleur. Voici quelques conseils :

- Si vous êtes étudiant ou jeune actif, la garantie Visale peut être une excellente option.
- Si vous avez un proche financièrement stable, une caution physique est simple et efficace.
- Si vous disposez d'économies, la caution bancaire peut rassurer le bailleur.
- Si votre employeur propose une caution morale, explorez cette solution professionnelle.



6. La signature du bail

Les points essentiels du contrat

Le bail est un document officiel qui encadre votre relation avec le bailleur. Avant de signer, vérifier :

- La durée du bail (1 an pour un meublé, 3 ans pour un logement vide).
- Le montant du loyer et des charges.
- Les clauses spécifiques, comme l'indexation du loyer ou les modalités de résiliation.

Les annexes obligatoires

Assurez-vous que les documents suivants sont annexés au bail :

- Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).
- L'état des risques et pollutions (ERP).
- Les diagnostics gaz, électricité, plomb, et amiante, si applicables.



7. L'état des lieux

Pourquoi est-ce important ?

L'état des lieux est un document clé qui décrit l'état du logement à votre arrivée et à votre départ. C'est lui qui détermine si des retenues peuvent être faites sur votre dépôt de garantie en fin de bail.

Conseils pour un état des lieux réussi

- Soyez attentif aux détails : murs, sols, équipements, etc.
- Prenez des photos datées pour compléter le document.
- Signalez immédiatement toute anomalie non mentionnée dans l'état des lieux initial.



8. La vie dans le logement

Charges locatives et réparations

Les charges locatives incluent généralement :

- L'entretien des parties communes (ascenseur, électricité, eau).
- Certaines réparations courantes dans le logement.

Les grosses réparations restent à la charge du bailleur.

Règles de bon usage et entretien

En tant que locataire, vous devez :

- Maintenir le logement en bon état.
- Informer le bailleur rapidement en cas de problème nécessitant une intervention.
- Respecter les règles de copropriété si le logement se trouve dans un immeuble collectif.



9. Fin de bail et restitution du logement

Donner son préavis

Le préavis doit être donné par lettre recommandée ou acte d'huissier. Les délais sont généralement de :

- 3 mois pour un logement vide.
- 1 mois pour un logement meublé ou en zone tendue.

Restitution du dépôt de garantie

Le bailleur dispose d'un délai de 1 mois (ou 2 mois en cas de dégradations) pour vous restituer votre dépôt de garantie, accompagné d'un justificatif en cas de retenues.

Réaliser un état des lieux de sortie

Assurez-vous que le logement est propre et en bon état. Toute dégradation non liée à l'usure normale peut entraîner une retenue sur le dépôt de garantie.



10. Les situations particulières



Difficultés de paiement du loyer

Si vous rencontrez des difficultés financières, informez-en immédiatement votre bailleur. Vous pouvez bénéficier d'aides comme :

L'aide personnalisée au logement (APL).

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).



Travaux dans le logement

Si des travaux importants doivent être réalisés, le bailleur doit vous prévenir à l'avance. Vous pouvez demander une réduction de loyer si les travaux impactent votre usage du logement.



Litiges avec le bailleur

En cas de désaccord, privilégiez une solution amiable. Si nécessaire, faites appel à un médiateur ou à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement).



11. Pourquoi faire appel à Gestion & Vous en tant que locataire ?

Chez Gestion & Vous , nous simplifions vos démarches locatives en vous offrant un accompagnement digitalisé, personnalisé et adapté à vos besoins. Nos services vous permettent de gérer facilement vos relations avec votre bailleur tout en garantissant une conformité légale.



Nos points forts :

1. Assistance personnalisée : Vérification de votre caution, suivi des diagnostics et aide pour vos préavis ou résiliations.
2. Expertise juridique : Accompagnement conforme aux lois en vigueur pour vos préavis, litiges ou obligations locatives.
3. Outils numériques : Gestion rapide et centralisée de vos documents locatifs.
4. Soutien dans les situations complexes : Réparations urgentes, charges locatives, ou contestations liées au dépôt de garantie.
5. Flexibilité : Une solution pensée pour les locataires autonomes, sans intermédiaires inutiles.



En résumé

Avec Gestion & Vous, gérez votre logement sans stress et en toute sérénité, tout en bénéficiant de conseils et d'un suivi adapté à chaque étape de votre location.