

LE LOGEMENT

Parlez-en à votre conseiller-ère

Édition 2022



et les 19 communes adhérentes

SOMMAIRE

Les différents types de logements	p 4
Deux conditions pour l'accès au logement	p 6
Les aides financières	p 7
Prévoir votre budget	p 9
Je recherche un logement	p 10
Prendre contact avec les bailleurs	p 11
Vous avez trouvé votre logement !	p 12
Être locataire	p 15
Quelques conseils	p 16
Je déménage	p 17
Sites internet utiles	p 19

Avant toute recherche, posez-vous ces questions...

Où se trouve-t-il ?

Ne limitez pas les pistes géographiques... mais pensez néanmoins à votre confort. En diminuant les temps de trajet, vous ferez des économies !

- Près des commerces ☐
- Près de mon lieu de travail ☐
- Près des moyens de transport ☐

De quelle superficie avez-vous besoin ?

T2 ou studio...
Mieux vaut commencer petit, afin de bien gérer vos dépenses et avoir une première expérience concluante !

- Chambre ☐ T1 ☐
- Studio ☐ T2 ☐

Quel type de logement allez-vous rechercher ?

- Dans le parc privé, indépendant ☐
- Dans le parc public (*logement social, FJT, Crous*)
- Meublé ☐ Vide ☐

Quel est votre revenu ?

..... €

Quel montant maximum êtes-vous prêt à payer ?

..... €

..... € *charges comprises*

Les différents types de logements

Le secteur aidé (HLM)

Les logements sociaux appartiennent à des organismes H.L.M. (Habitation à loyer modéré) qui sont des sociétés privées ou des organismes publics. Les loyers sont moins chers que dans le secteur privé.

Conditions

Pas de ressources minimums exigées mais l'organisme pourra vérifier votre solvabilité (*capacité à pouvoir payer le loyer*) et votre situation.

Un garant est souvent demandé (*parents, proches, Fonds de solidarité logement*)

Où s'inscrire

Auprès du service logement de la mairie dont vous dépendez afin de

- Retirer un dossier : CERFA 14069.
- Le remplir et le déposer à la mairie

Attention ! tout dossier incomplet ne sera pas pris en charge

Pour Salon-de-Provence

Service Logement

Place Neuve

Tél : 04 42 48 94 80

Accueil du lundi au vendredi de 8h30 à 12h de 13h30 à 17h.

<https://www.salondeprovence.fr/services-au-quotidien/logement/logement-social/demande-de-logement-social/>

Et ensuite

Une fois votre dossier constitué, votre demande de logement déposée, vous recevez sous 1 mois votre numéro d'enregistrement

départemental. Il sera le même pour toutes les demandes faites dans le département.

Attention ! Ce numéro ne vous donne pas droit à un logement, vous êtes sur une liste d'attente l'attribution se décide en commission selon vos revenus et votre situation.

Votre demande de logement est valable 1 an à partir de la date de dépôt de votre dossier. N'oubliez pas de la renouveler.

Résidence habitant jeunes – (FJT - Foyers de jeunes travailleurs)

Solution pratique et économique réservée aux jeunes de - 30 ans, le FJT n'est pas un lieu d'hébergement de longue durée mais un relais dans l'attente d'un logement autonome (de quelques jours à 2 ans). Celui de Salon-de-Provence propose un hébergement avec sanitaires et kitchenettes : en chambres, en studios et parfois, en appartements meublés.

Objectif

Accueillir des jeunes désireux d'acquérir leur autonomie ou obligés de se déplacer pour trouver un emploi ou effectuer une formation.

Critères

De nationalité française ou étrangère, jeunes travailleurs, apprentis, stagiaires, en formation ou demandeurs d'emploi, vous pouvez bénéficier des FJT.

Un entretien préalable à l'entrée est indispensable, il est donc nécessaire de prendre rendez-vous avec la structure concernée.

Tarifs

Les prix sont variables d'un F.J.T à l'autre mais restent toutefois inférieurs aux loyers d'un logement autonome.

A l'entrée, vous vous acquitter :

- Des frais d'inscription,
- De la caution, environ 1 mois de redevance, variant entre 200 et 450 € par mois. Celle-ci comprend les frais de location plus les charges (*eau, électricité, gaz, chauffage, assurance habitation*).

Vous pouvez bénéficier de l'allocation logement ou de l'aide personnalisée au logement (*calculées en fonction de votre situation*).

Bon à savoir ! Quelques FJT peuvent accueillir des couples, des personnes isolées avec un enfant et des personnes à mobilité réduite.

Liste des FJT en PACA

<https://annuaire.action-sociale.org/etablisements/readaptation-sociale/foyer-de-jeunes-travailleurs-non-transforme-en-residence-sociale-257/rgn-provence-alpes-cote-d-azur.html>

Autres types de logement

Les résidences universitaires rénovées

Studio de 10 à 20 m² avec coin cuisine, salle de bain ainsi que des services collectifs : laverie, cafétéria, photocopieuse, salle de jeux, de sport, bibliothèque, accès Internet...

Le loyer pour un T1 peut aller de 470€ à 550€ par mois avant déduction de l'APL (*Allocation Personnalisée au Logement*). Presque aussi cher que le parc privé !

Les résidences universitaires traditionnelles

Chambre meublée de 9 m² avec sanitaires communs, cuisinettes collectives, salles de travail ou de détente, le tout pour environ 180 € par mois (*avant déduction de l'ALS - Allocation Logement à Caractère Social*), électricité et chauffage compris. C'est l'une des solutions les plus économiques.

Pour obtenir ces résidences, une seule démarche

- Déposer une demande de Dossier social étudiant (*DSE*) au CROUS (*Centre régional des œuvres universitaires et scolaires*) dont vous dépendez. Cette demande doit être effectuée impérativement entre le 15 janvier et le 30 avril par internet uniquement sur

<https://www.crous-aix-marseille.fr/>

Les attributions se font sur critères sociaux et les places sont rares.

La chambre chez l'habitant

C'est une pièce habitable, généralement meublée, située dans l'habitation même du propriétaire. Cette formule est économique et peut être conviviale si vous vous entendez bien avec votre logeur.

<https://www.immojeune.com/actualites/locataire/location-chambre-chez-lhabitant-pour-etudiant-comment-trouver.html>

La chambre meublée

Il s'agit d'une pièce unique, petite (*souvent moins de 15 m²*), au confort précaire. Les loyers sont accessibles, mais il faut supporter le confort spartiate !

Attention, la loi prévoit que les propriétaires ont l'obligation de fournir un logement décent.

Logement d'urgence

En grande difficulté ou en situation d'urgence, des structures d'accueil spécialisées peuvent vous aider.

Il existe deux types de centres :

- Les Centres d'hébergement d'urgence qui offrent un accueil de nuit aux personnes sans ressources ni domicile fixe. Cet accueil est généralement gratuit
- Les Centres à vocation socio-éducative qui offrent une prise en charge plus longue (6 mois environ) à des personnes (seules ou en famille) qui rencontrent des difficultés diverses.

Attention ! Les admissions se font, par l'intermédiaire d'un référent social.

Où s'adresser à Salon-de-Provence

• Pour les personnes seules <i>CCAS</i> 65 avenue Michelet Tél : 04 90 17 01 93 • Avec des enfants <i>MDS</i> 92 bd Frédéric Mistral, Tél : 04 13 31 66 76 • Pour les jeunes 16-25 ans <i>Mission locale</i> 50 rue St Lazare Tél : 04 90 56 28 21	• Pour les personnes handicapées <i>MDPH</i> Vert Bocage Rue du Dr Schweitzer Tél : 04 90 53 55 90 • Samu Social, le « 115 », gratuit 24h/24 et 7j/7, • La FRAT via le 115 ZI. La Gandonne-le Quintin Rue Rémoulaire Tél. : 04 90 53 46 28
--	--

Deux conditions pour l'accès au logement

Le garant ou caution solidaire

C'est une personne physique (parent, ami) ou une personne morale (association, organisme) qui s'engage auprès du bailleur à payer votre loyer en cas de défaillance de votre part et dans le cadre d'une procédure légale.

La garantie VISALE

C'est un service totalement gratuit, pour le locataire et pour le propriétaire.

En cas d'impayés de loyers et charges impayées, Action logement rembourse le propriétaire jusqu'à

l'équivalent de 36 mensualités (sur toute la durée du bail, même renouvelé, à partir de sa date de signature).

À savoir ! dans le cas d'un bail de 9 mois à un étudiant pour un logement meublé du parc locatif social, la garantie Visale couvre les loyers et charges impayés du locataire jusqu'à 9 mensualités maximum.

Le locataire rembourse Action logement selon un échancier qui peut être aménagé pour tenir compte sa situation financière.

Démarches à effectuer :

- Saisir en ligne le visa pour vérifier votre éligibilité au dispositif sur le site
- Si vous l'êtes, imprimez votre visa et présentez-le au bailleur afin qu'il puisse souscrire un contrat de cautionnement VISALE.

<https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale>

La caution / dépôt de garantie

C'est une somme d'argent encaissée par le bailleur ou par l'intermédiaire d'un tiers (par exemple VISALE) au moment de l'entrée dans le logement. Elle est équivalente à 1 mois de loyer (hors charges) pour les logements aidés (bailleurs publics) et privés (particuliers, agences).

Le dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'aucune révision.

L'avance LOCA-PASS

Finance le dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux du locataire, sous la forme d'un prêt sans intérêt et remboursable sur une durée maximale de 25 mois pour un montant minimum de 20€ / mois.

Le prêt ne peut excéder 1 200€.

<https://www.actionlogement.fr/l-avance-locapass>

Les aides financières

Les allocations logement et la CAF

	Allocation logement (AL) Allocation au logement social (ALS) Ou familial (ALF)	Aide personnalisée au logement (APL)
Pour quel logement ?	Pour tout logement mais normes de confort et de surface à respecter	Logement conventionné
Pour qui ?	18 ans minimum Résidence principale Locataire ou colocataire Conditions de ressources	Pas de condition d'âge Résidence principale Locataire, colocataire Conditions de ressources
Calculée comment ?	Montant du loyer hors charges Situation et ressources actuelles	Montant du loyer hors charges Situation et ressources actuelles
Versée par qui ?	La CAF	La CAF
Versée à qui ?	Au locataire	Locataire ou propriétaire (tiers payant)
Versée quand ?	En fin de mois à terme échu.	En fin de mois à terme échu

Les démarches

- Télécharger le dossier sur www.caf.fr
- Le remplir et y joindre les pièces nécessaires.
- Déposer votre dossier complet

Attention ! Si vous quittez votre logement ou si votre situation professionnelle, familiale change, signalez-le à votre CAF

La CAF de Salon-de-Provence ne reçoit pas de public, il faut prendre un rendez-vous téléphonique

<https://www.d.caf.fr/wps/portal/caffr/macaf/contactermacaf/prendreunrendezvous>

Le Fonds de Solidarité Logement

Qu'est-ce que c'est ?

C'est un dispositif public, coprésidé par l'État et le Conseil départemental et géré par la CAF, qui intervient auprès de personnes en difficulté face à l'accès ou au maintien dans un logement (*parc privé ou public*).

Ce n'est pas un droit comme l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement. Votre dossier sera étudié par une commission ; il est nécessaire de le constituer avec un référent social.

Quelles aides sont proposées ?

Il peut s'agir d'un accompagnement social permettant l'accès ou le maintien dans le logement, et/ou simplement une aide financière.

L'aide financière à l'accès

Elle peut vous être accordée pour l'entrée dans votre nouveau logement. Cette aide est à rembourser sans intérêt soit en

partie soit en totalité et ce, en fonction de vos ressources mensuelles. Elle concerne :

- Le dépôt de garantie, maximum deux fois le loyer hors charges.
- Le premier mois de loyer (*si vous ne percevez pas d'allocation logement ou d'aide personnalisée au logement pendant cette période*).
- Les frais liés à l'installation : assurance locative ouverture des compteurs.
- La garantie pour une durée maximale de 18 mois.

L'aide financière au maintien

Il s'agit d'une aide financière qui peut vous être accordée pour vous permettre de régler vos dettes vis-à-vis de votre propriétaire (*retard de loyers*).

La procédure de remboursement est la même que pour l'accès.

Quelles sont les conditions pour obtenir une aide FSL ?

Les conditions sont liées à vos ressources et à votre situation.

Où s'adresser à Salon-de Provence

- Permanence de l'ADIL
Maison justice et droit
Place Passelaigue
Tél. : 04 96 11 12 00
- CCAS
65 avenue Michelet
13300 Salon-de Provence
Tél. : 04 90 17 01 93
- ADAMAL
89 bd Aristide Briand
13300 Salon-de-Provence
Tél : 04 90 45 06 29

Le dossier est disponible sur <https://www.departement13.fr/nos-actions/logement/les-dispositifs/le-fonds-de-solidarite-pour-le-logement/>

Mobili-Jeune

Bénéficiaires

Les jeunes de moins de 30 ans, salariés en formation professionnelle au sein d'une entreprise du secteur privé non agricole, sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation.

Conditions d'octroi

La demande est à présenter dans un délai de 3 mois avant et 6 mois après la date de démarrage du cycle de formation.

Le logement occupé peut être conventionné ou non, meublé ou non, en sous location ou en colocation.

Le bénéficiaire doit être titulaire d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant en colocation.

Caractéristiques de l'aide

Elle est non remboursable, d'un montant entre 10 € et 100 € mensuel pendant un an.

Faire sa demande

<https://www.actionlogement.fr/l-aide-mobili-jeune>

Prévoir son budget

Comment allez-vous financer le dépôt de garantie ?

Entamez vos démarches d'aides financières dès le logement trouvé.

- Qui sera garant de l'appartement ?
- Qui participera au loyer ?

Faites une estimation de vos droits aux allocations logement sur le site www.caf.fr

Je dispose de ? € comme revenus, (CAF inclus).

Le financement de mon dépôt de garantie se fera par M..... .

Le garant de mon appartement sera M..... .

Attention ! Si vous payez en espèces le futur propriétaire ou

l'agence, exigez un reçu immédiat mentionnant :

- Votre nom, son nom, le montant, la date, l'objet et les deux signatures (*la vôtre et la sienne*)

Prévoir l'augmentation du loyer

Chaque année le propriétaire peut augmenter le loyer aux dates et conditions prévues par le bail. Dans le parc HLM, les augmentations sont décidées par décret et peuvent intervenir en juillet.

Chaque mois vous payez une provision de charges. Chaque année, le bailleur effectue une régularisation de charges en fonction des dépenses réellement effectuées. Si les acomptes que vous avez versés chaque mois ne

suffisent pas, vous devez payer le complément, par contre si vous avez trop versé, le propriétaire diminue le loyer du mois suivant.

Les justificatifs concernant les montants des charges sont à votre disposition pendant un mois. Vous pouvez demander au bailleur à les consulter pendant cette période.

Les charges

Vérifiez si les charges sont comprises dans le loyer indiqué et ce qui est inclus.

Il existe différents types de charges

- Les charges liées à l'entretien de l'immeuble (ménage, réparations dans les espaces communs, ascenseur, ordures ménagères...) sont réparties entre les locataires (*le mode de répartition est détaillé dans le bail*)
- Les charges liées à votre consommation de chauffage (*s'il s'agit d'un mode de chauffage individuel*) et d'eau.

Je recherche un logement

Comment effectuer la recherche de logement ?

N'hésitez pas à opter pour plusieurs méthodes de recherche à la fois...

Agence immobilière, Réseau personnel, Bouche à oreille, Services sociaux, Mission locale, Internet, Marchand de liste, Presse et petites annonces et Particuliers.

Les avantages et les inconvénients

Agence immobilière

- + Vous bénéficiez du conseil de professionnels
- + Les loyers seront conformes au marché
- Pas de choix étendu
- Honoraires à régler (*qui ne sont pas à négliger : environ un mois de loyer*)

Particulier

- + Contact direct avec le propriétaire
- + Economie de frais (commission)

- L'appartement est surévalué
- Déception à la suite de la visite

Marchand de liste

Soyez vigilant

- + Le nombre d'offres mises à disposition
- Le coût de la liste (*entre 200 et 350 euros*)
- Les offres alléchantes sont souvent déjà louées.

Lire une annonce

Les journaux d'annonces locales

- Le paru-vendu et le top-annonces sortent le mardi
- Les quotidiens (*La Provence*), un supplément immobilier paraît tous les samedis

Les annonces sur Internet

- www.fnaim.fr
- <https://www.leboncoin.fr/annonces/offres>
- <https://logement.studyrama.com/trouver-son-logement>
- <https://www.locservice.fr/locations/>

Prendre contact avec les bailleurs

L'objectif est de vous préparer de manière efficace aux contacts avec les bailleurs et de lister les pièces administratives dont vous aurez besoin.

Vous avez repéré une annonce

L'entretien téléphonique

- Formules de politesse
- Présentez-vous
- Exposez clairement votre demande (source de l'offre, caractéristique, typologie, emplacement ...)
- N'hésitez pas à poser des questions :
- Le montant du loyer proposé comprend-t-il les charges ? Quel est le montant des charges et que comprennent-elles ? (Eau, chauffage etc....) S'agit-il d'un chauffage individuel ou collectif ? Électrique ou au gaz ?...
- Quels sont les équipements du quartier ? transports en commun, commerces, écoles, .
- Les animaux sont-ils autorisés ?

Le rendez-vous avec le propriétaire ou l'agence

Lors de l'entrevue, n'oubliez pas d'adapter votre tenue vestimentaire, votre attitude et votre vocabulaire. Vous savez que les prétendants au logement sont nombreux.

Le propriétaire ne manquera pas de vous poser les questions habituelles :

- Etes-vous salarié ?
- Si oui, quel type de contrat ?
- Avez-vous terminé la période d'essai
- Quels sont vos revenus
- Avez-vous un garant ?

Préparez à l'avance le dossier complet que vous remettrez à votre futur bailleur le moment venu. Le gestionnaire du bien ou le syndic étudieront votre dossier et le soumettront au propriétaire qui choisira.

Autant dire, que plus vous offrez de garanties, plus vous aurez de chances d'obtenir une réponse favorable.

Un propriétaire ne peut refuser votre dossier si le loyer du bien ne représente pas pour vous plus de 30 % de vos revenus nets.

En revanche, rien ne lui interdit parmi plusieurs dossiers de choisir celui dont le contenu lui paraît le plus favorable.

Alors, comme vous ne serez pas le seul en compétition, veillez à peaufiner votre profil.

Informez-le sur votre droit à une aide au logement, la caution solidaire...

La liste des pièces qu'un propriétaire est en droit d'exiger pour la constitution d'un dossier :

- RIB, contrat de travail, livret de famille, certificat de travail, quittances de l'ancien logement, derniers bulletins de salaire, dernier avis d'imposition, coordonnées de votre employeur.

Le logement ne vous convient pas ou votre dossier n'est pas retenu : laissez vos coordonnées et n'hésitez pas à le relancer pour trouver une offre adaptée à vos besoins

Vous avez trouvé votre logement !

Les démarches avant d'emménager

L'état des lieux

C'est un document obligatoire qui décrit l'état du logement de façon détaillée, au moment de l'entrée dans les lieux.

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location.

Il joue un rôle essentiel dans la restitution du dépôt de garantie.

Il doit être précis et détaillé. Il doit être signé par les 2 parties, locataire et propriétaire.

Il doit comporter la date et être remis à chacun des signataires et joint au contrat de location.

Il peut être établi :

- A l'amiable par le locataire et le propriétaire, sans frais.
- Par l'intermédiaire d'un professionnel, les frais sont alors partagés par moitié.

Il peut être rédigé sur un papier libre ou sur un document prêt à l'emploi.

Conservez précieusement le double de ce document pendant toute la durée de la location.

Que devez-vous vérifier lors de l'état des lieux ?

- Contrôlez le logement du sol au plafond, pièce par pièce et les équipements : placards, éléments de chauffage, boîte aux lettres, nombre de clés...
- Vérifiez l'étanchéité et le bon état des fenêtres, des volets et des portes

- Exigez des termes précis pour décrire l'état des murs, des sols et des plafonds : écaillé, taché, fendu, fissuré, humide, propre, nombre de trous dans les murs...
- Testez les arrivées et les évacuations d'eau (*robinetterie et chasse d'eau*) et l'installation électrique (*essayez les prises, les interrupteurs*).

Attention ! Il arrive très souvent que l'état des lieux soit réalisé alors même que les compteurs (*eau, électricité*) sont fermés.

N'oubliez pas que vous pouvez émettre des réserves si :

- L'état des lieux se fait en dehors des périodes de chauffage, faites des réserves sur le bon fonctionnement des appareils et vérifiez-les au démarrage de la période de chauffage.
- Un défaut est constaté après l'état des lieux, signalez-le au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 21 jours.

Le contrat de location

Le contrat de location ou bail est un document essentiel qui constitue un engagement réciproque. Il fixe les « règles du jeu » entre le propriétaire et le locataire.

- Il doit être écrit et signé par les 2 parties propriétaire et locataire (*ou les différents colocataires*) en autant

d'exemplaires qu'il y a de parties. Un original est remis à chaque partie.

- Sauf congé, le bail est automatiquement renouvelé (tacite reconduction).

Le contrat de location contient des informations sur

La durée

- 3 ans si le bailleur est une personne physique.
- 6 ans si le bailleur est une personne morale (société).
- 1 an si le propriétaire se donne la possibilité de reprendre le logement pour raisons familiales ou professionnelles.
- À durée indéterminée pour les logements HLM.

La date d'effet

Date à laquelle le locataire peut s'installer dans le logement.

La désignation et la description du logement nombre de pièces, cave...

Les parties communes utilisables par le locataire par exemple, une cour.

Le montant du loyer, son paiement, ses règles et ses dates de révision.

- Les modalités de paiement des charges.
- Le montant du dépôt de garantie ou caution.
- Le renouvellement du contrat il est renouvelé tacitement pour la même durée si le bailleur ou le locataire n'a pas adressé de congé dans les règles légales.

La résiliation du contrat de location

- Vous pouvez donner congé à tout moment en cours de bail en respectant un préavis de 3

mois ; celui-ci est réduit à 1 mois en cas de perte d'emploi, de mutation, ou si vous êtes bénéficiaire du RSA.

- Le propriétaire quant à lui ne peut résilier le contrat avant la fin des 6 mois sans courrier préalable.

Les clauses résolutoires qui permettent au propriétaire de résilier le contrat en cas de non-paiement du dépôt de garantie, du loyer, des charges, ou défaut d'assurance.

A savoir ! Pour être colocataire, chaque occupant doit signer le bail. Chacun a alors les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur et chacun est responsable du paiement du loyer et de toute somme due au bailleur.

Si vous occupez le même logement à plusieurs, sans être marié, seul celui qui a signé le bail a des droits et obligations vis-à-vis du bailleur. Les autres sont occupants sans droit ni titre, même s'ils participent au paiement du loyer.

L'assurance habitation

- Le défaut d'assurance est un motif d'expulsion.
- L'appartement doit être assuré avant la remise des clés.
- La prime d'assurance est valable 1 an et doit être réglée chaque année.

Déclaration d'un sinistre

- Téléphonnez à votre assureur pour l'informer et lui demander conseil si besoin.
- Vous disposez d'un délai légal pour informer votre assureur par courrier, constat amiable ou lettre recommandée

- 5 jours maximum à partir du moment où vous en avez eu connaissance,
- 10 jours maximum en cas de catastrophe naturelle, - 2 jours maximum en cas de vol.
- Envoyez votre courrier dans les délais en recommandé avec accusé de réception et joignez tous les justificatifs permettant d'estimer les dommages subis : photos, description des biens sinistrés, factures

En cas de vol : joignez également un dépôt de plainte du commissariat de police.

Pour un dégât des eaux : un formulaire précis qui ressemble au constat amiable d'accident automobile, vous sera fourni par votre assureur sur simple demande ou lors de la première déclaration du sinistre de dégât des eaux.

Si vous ne respectez pas ces délais, votre assureur peut décider de ne pas vous couvrir.

Résiliation du contrat

Par lettre recommandé avec accusé de réception, à l'échéance, en respectant le délai de préavis minimum prévu dans votre contrat

Lors d'évènements (changement de situation ou de profession, déménagement) mais uniquement si l'évènement modifie le risque assuré. Vous avez 3 mois pour résilier le contrat à compter de l'évènement.

La résiliation prend effet 1 mois après réception de la demande.

Cas particulier : le meublé

La durée de la location est d'un an, sauf pour les étudiants (9 mois).

Le bail se reconduit tacitement pour 1 an, sauf congé donné :

- Par le locataire, à tout moment avec un préavis d'1 mois.
- Par le propriétaire à l'expiration du contrat, en respectant un préavis de 3 mois.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail en motivant son refus :

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

Démarches diverses

- D'organismes bancaires (banque, organisme de crédit par exemple),
- De services publics (mairie, trésor public, sécurité sociale, Poste).

Attention ! Avez-vous contacté un fournisseur d'énergie pour l'ouverture des compteurs ? Il vous faut vous munir de :

- Votre nouvelle adresse exacte
- Le nom de la personne qui habitait là avant vous
- Un relevé d'identité bancaire
- Le relevé du compteur d'électricité (si possible)
- Le relevé du compteur de gaz (si possible)

Être locataire

Les obligations du locataire

Payer le loyer et les charges à la date prévue par le bail.

Vous pouvez recevoir tous les mois un avis d'échéance vous détaillant la somme que vous devez régler. Celui-ci n'est pas obligatoire. Si vous ne recevez rien, vous devez payer selon les modalités définies dans votre bail.

Attention ! En cas de difficultés pour régler votre loyer :

- Prévenez votre bailleur, expliquez-lui votre problème et recherchez une solution.
- En cas de litige avec votre propriétaire, ne pas régler son loyer ou le bloquer sur un compte est interdit si vous n'y êtes pas autorisé par une décision de justice.

Dans tous les cas, contactez l'ADAMAL et un(e) juriste de l'ADIL

Respecter les locaux

- Ne pas créer de troubles dans l'immeuble : errance des animaux, jeter les poubelles par la fenêtre, ne pas encombrer les passages communs, etc.
- Ne pas faire de bruit : et pas seulement qu'à partir de 22h00. Tout désordre intolérable est condamnable quelle que soit l'heure de la journée.
- Ne pas exercer dans le logement une activité professionnelle ou commerciale, sauf si le contrat de bail l'autorise ; la garde d'enfant est permise, à condition qu'elle n'entraîne

pas de gêne pour le voisinage.

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement
- Un contrat d'entretien annuel est obligatoire pour les appareils de chauffage au gaz.
- De laisser exécuter dans le logement les travaux que doit réaliser le propriétaire.
- De ne pas transformer le logement sans l'accord écrit du propriétaire. Avant de réaliser tous travaux, qui modifient le logement que vous louez, vous devez informer votre propriétaire.

Les obligations du propriétaire

Le propriétaire est obligé de vous louer l'appartement en bon état.

En règle générale, le propriétaire doit assumer les grosses réparations :

- Travaux concernant le gros œuvre, l'étanchéité, les murs, la toiture, les sols... et ceux nécessaires au bon fonctionnement des éléments d'équipement.
- Travaux visant à respecter les règlements d'hygiène et de sécurité tel que le remplacement d'appareils défectueux ou vétustes (chaudière, chauffe-eau...).
- Enfin le propriétaire doit vous assurer la jouissance paisible du logement, ce qui signifie « laisser tranquille »

Quelques conseils

L'eau, combien ça coûte ?

En 2022, le prix moyen du m³ (1 000 litres) sur le territoire est de 4€.

Pour une personne par jour

- La chasse d'eau = 15 litres soit 0,06€
- Une douche = 50 litres soit 0,20€
- Un lave-linge = 60 litres soit 0,24 € (moyenne sur la semaine)

Consommation moyenne pour 2 personnes par mois :

148 litres = 37€ par mois ou 452€ par an

Attention aux fuites !

Les petites fuites font les grandes dépenses :

- Un robinet qui goutte : 4 litres par heure = 35 000 litres par an = 140€
- Un filet d'eau : 60 litres par heure = 530 000 litres par an = 2120€ par an
- Une chasse d'eau qui fuit : 25 litres par heure = 219 000 litres par an = 876€ par an

N'attendez pas, réparez les petites fuites !

L'électricité et le gaz coûtent chers !

Pensez d'abord à la sécurité :

- Branchez toutes vos machines à la prise de terre.
- Évitez les branchements multiples sur une même prise.
- En cas d'intervention électrique, coupez le courant à votre disjoncteur.
- Ne laissez pas vos appareils électriques branchés

inutilement et débranchez-les avant de les nettoyer.

- Veillez aux bons fonctionnements de tous vos équipements

Pensez aussi aux consommations annuelles moyennes :

- Réfrigérateur = 42 €
- Lave-linge = 24 € Chargez-le au maximum
- Fer à repasser = 5 € Ne le laissez pas brancher inutilement
- Aspirateur = 3 €
- Télévision = 12 €
- Magnétoscope et ordinateur = 13 €. Eviter de les laisser en mode « veille »
- Cuisinière électrique, éteignez plaques et four avant la fin de la cuisson.

Pour une bonne utilisation du chauffage :

- Ne chauffez pas trop (19° suffisent dans la journée, 18° la nuit)
- Baissez votre chauffage lorsque vous sortez, mais ne l'éteignez pas.
- Aérez régulièrement (coupez alors le chauffage électrique)
- Nettoyez les bouches d'aération et surtout ne les bouchiez pas.
- La nuit conservez la chaleur en fermant volets et rideaux.
- Chauffage électrique, réduisez la température lorsque vous êtes absent.

Je déménage

Le propriétaire vous demande de partir

Il ne peut le faire qu'à la fin du bail ou de chaque période de renouvellement. Il doit vous prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier 6 mois à l'avance, en vous donnant le motif du congé qui ne peut être que :

- Vente de l'appartement (il doit alors obligatoirement vous proposer l'achat), en priorité.
- Reprise de l'appartement pour y habiter (lui-même, ses parents, son conjoint, ses enfants).

Si vous n'êtes pas parti à la fin du délai, le propriétaire peut alors lancer une procédure d'expulsion contre vous, après avoir fait valider son congé par le Tribunal.

Si le congé n'a pas été donné 6 mois avant la fin du bail, celui-ci est automatiquement renouvelé pour une durée de trois ans.

Vous voulez partir

Vous pouvez le faire à tout moment sans avoir à vous justifier, mais aux conditions suivantes :

- Prévenir le propriétaire ou la régie, 3 mois avant la date prévue pour votre départ, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Payer les loyers et charges pendant ces 3 mois sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire qui a signé son bail avec le propriétaire.

Attention ! Le délai de préavis peut être réduit à 1 mois dans les cas suivants, mais vous devez alors justifier votre situation :

- Mutation professionnelle,
- Changement de situation par rapport à l'emploi : perte d'emploi, fin de CDD non reconduit, ou retour à l'emploi, bénéficiaires du RSA.

Établissement de l'état des lieux

Avant l'état des lieux de sortie, effectuez les petites réparations qui incombent au locataire afin de récupérer votre caution dans les meilleures conditions.

Prévenir les fournisseurs d'électricité, de gaz et d'eau pour qu'ils relèvent les compteurs.

Rédigez un courrier à vos fournisseurs d'énergie EDF, Gaz de France - Suez, POWEO..., co-signé avec le futur occupant, où vous aurez mentionné ensemble le relevé des compteurs.

N'omettez pas de transmettre votre nouvelle adresse afin de recevoir la dernière facture.

Le dépôt de garantie

Deux situations doivent être distinguées :

- Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai d'1 mois à compter du jour de la remise des clés.

- Dans le cas inverse (dégradations, travaux à effectuer...), le délai de restitution est fixé à 2 mois. les contrats de location quelle que soit leur date de signature.

Que peut déduire le propriétaire du dépôt de garantie ?

- Les sommes que vous lui devez (loyer impayé...) ou qu'il a réglées à votre place (régularisation de charges locatives...).
- Le montant justifié par des factures ou des devis des réparations à effectuer si l'appartement a été dégradé pendant la durée du bail après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie.

Attention ! Le propriétaire ayant 1 ou 2 mois de délai avant de vous rendre la caution, vous ne pourrez pas utiliser cet argent pour payer la nouvelle caution.

Sites utiles



Quelle que soit votre situation, ce site fourmille de conseils et de renseignements tant juridiques que sociaux.

Le + tout savoir sur le logement en 1 seul clic



Créer votre compte France connect pour effectuer toutes vos démarches administratives.

Le + 1 seul identifiant et 1 seul mot de passe



Conseille et informe gratuitement les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales du logement.

Le + 1 juriste comme conseiller



Pour plus d'informations,
contactez-nous !

MISSION LOCALE DU PAYS SALONNAIS

50, rue Saint Lazare
13300 Salon-de-Provence

Tél. : 04.90.56.28.21

E-mail : contact@ml-salon.fr



/ mlpayssalonais



/ MlpsSalon



/ ML Prod

www.ml-salon.org