



Actualités :

EDITION
SPECIALE
JEUNES

ADIL de l'Ain a sa page sur Facebook depuis le 5 juillet 2017



ADIL de l'Ain
Possibilité de poser vos questions directement via l'onglet « envoyer un e-mail »

L'équipe de
l'ADIL de l'AIN :

- 4 juristes
- 1 directrice
- 1 secrétaire

La mission de
l'ADIL :

- Un conseil juridique, financier et fiscal dans le domaine du logement et de l'habitat.
- Un conseil gratuit, neutre et objectif.
- Ouvert à tous : particuliers, partenaires, collectivités, professionnels.

La recherche de logement

Les démarches diffèrent selon le type de logement souhaité.

Pour un logement dans le secteur privé, il faut parcourir les petites annonces paraissant dans les journaux, chez les commerçants, sur Internet (Le Bon Coin, Paru Vendu, Se Loger...), et également consulter les agents immobiliers, les notaires (cf. *frais liés à l'entrée dans les lieux*)

Les « marchands de listes » facturent des frais de dossier pour obtenir une liste de logements à visiter, et ce avant toute signature du bail. Cette prestation s'arrête à la fourniture de listes de logements pendant la durée d'un abonnement, et ne garantit ni de trouver un logement, ni de signer un bail. Il ne faut verser 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 et la rémunération de l'intermédiaire.

Pour un logement dans le secteur social, la demande s'effectue soit sur le site Internet des bailleurs sociaux, soit en agence, soit sur le site www.demande-logement-social.gouv.fr

Les avantages du logement social sont l'absence de frais de dossier et des loyers souvent moins élevés que dans le logement privé. Toutefois, compte tenu d'un nombre important de demandes, en particulier dans les grandes villes, le délai d'attribution d'un logement peut être de plusieurs mois.

Pour un logement dans une résidence étudiante, les demandes peuvent être déposées auprès du **CROUS**. Les attributions se font en fonction de critères sociaux.

Les demandes peuvent également se faire auprès de résidences privées. Les attributions se font sans critères sociaux, mais des frais de dossier seront réclamés et les loyers sont souvent plus élevés.

Les frais liés à l'entrée dans les lieux

À la signature du bail, le locataire doit prévoir les dépenses suivantes :

- **Les frais de dossier** en cas d'intervention d'un professionnel incluent des frais plafonnés sur la base de la surface habitable du logement :
 - les frais de rédaction du bail - plafonnés à 10 €/m² en zone tendue (Ex. : Lyon), et 8 €/m² hors zone tendue (Ex. : Bourg en Bresse)-
 - les frais d'établissement de l'état des lieux d'entrée - plafonnés à 3 €/m².
- **Le premier mois de loyer d'avance**
- **Le dépôt de garantie**, plafonné à un mois de loyer hors charges pour les locations non meublées et deux mois de loyers hors charges pour les locations meublées (cf. *financer son dépôt de garantie*)
- La souscription de **l'assurance** multirisques habitation (attestation à fournir tous les ans)
- **Les frais d'ouverture de compteurs** (électricité – eau – gaz – téléphone)

HORAIRES D'OUVERTURE AU PUBLIC :

Au siège social :

Sans interruption

• Du lundi au jeudi :

9h à 18h

• Le vendredi :

9h à 17h

Des juristes
disponibles par
téléphone et
sur rendez-vous

Prendre contact

au :

04 74 21 82 77

Permanences
sur rendez-vous.
Sur tout le
département :

- . Ambérieu-en-Bugey
- . Bellegarde-sur-Valserine
- . Belley
- . Bourg-en-Bresse, MJD
- . Châtillon-sur-Chalaronne
- . Gex, PAD
- . Miribel
- . Nantua
- . Oyonnax
- . Saint-Genis-Pouilly
- . Trévoux

Le contrat de location

Dès la signature du contrat de location, locataire et propriétaire bailleur sont engagés. Il n'existe **aucun délai de rétractation** et ce, même si le logement n'a pas encore été occupé.

Le contrat de location engage le locataire à payer le loyer et les charges à la date butoir précisée dans le bail.

Les baux des locations non meublées sont conclus pour une durée de trois ans.

Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois, réduit à un mois notamment en cas d'obtention d'un premier emploi, de perte d'emploi, d'obtention d'un nouvel emploi suite à une perte d'emploi, de mutation professionnelle ou également, lorsque le logement est situé en zone tendue (Ex. Lyon).

Les baux des locations meublées sont conclus pour une durée de 12 mois, renouvelables par tacite reconduction ou pour 9 mois, non renouvelables, lorsque le locataire est étudiant

Le locataire peut résilier le bail à tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois.

Location meublée : fournitures

La signature d'un contrat de location meublée nécessite obligatoirement la fourniture des éléments suivants :

- Literie comprenant couette ou couverture
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Étagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

À défaut de l'un de ces éléments, la location est réputée être non meublée.

Seul ou en colocation

Beaucoup d'étudiants ou jeunes actifs s'interrogent sur le fait d'habiter seul ou en colocation.

En colocation, le locataire partage un logement avec une ou plusieurs personnes.

S'agissant du loyer :

- Soit le contrat de location est **distinct** des contrats de ses colocataires sans clause de solidarité et dans ce cas, il est tenu de payer uniquement sa quote-part de loyer.
- Soit un contrat **unique** vise l'ensemble des colocataires avec une clause de solidarité.

Si l'un des colocataires n'honore pas sa part, les autres devront payer à sa place.

Si un des colocataires donne congé, si celui-ci n'est pas remplacé, les autres devront s'acquitter de sa part. Inversement, celui qui part restera solidaire des loyers pendant 6 mois après le terme de son préavis, si ceux qui sont restés ne paient pas ou ne trouvent pas de remplaçant.

La sous-location : une solution encadrée

Lorsque ses obligations scolaires ou professionnelles (stage, mission ou encore formation) l'amènent à laisser vacant son logement pendant une période plus ou moins longue, le locataire peut être tenté de sous-louer son appartement.

Attention, cette possibilité doit être expressément prévue par le contrat. L'accord du propriétaire est nécessaire. Parfois même, le contrat exige que ce dernier donne son aval sur le choix du candidat à la sous-location. À défaut d'autorisation du bailleur le locataire s'expose à voir son contrat résilié.

Pour votre aide au logement, le bon réflexe, c'est caf.fr



Le logement est l'un des premiers postes de dépense des jeunes. Afin de les aider à supporter leur loyer, les Caf versent des allocations logement. Souvent, la recherche du premier logement est aussi le premier contact avec la Caf. C'est pourquoi, pour faciliter les démarches et les accompagner dans leur parcours, la Caf met en place une démarche 100% numérique lors de 4 étapes clés : la simulation en ligne du montant de l'allocation, la demande d'aide au logement, la consultation de l'avancement du dossier via l'application « Caf – Mon compte » et le délai d'attente du premier versement.

caf.fr

Étape 1 : Estimer en ligne le montant de l'allocation

Grâce au simulateur en ligne accessible sur caf.fr le jeune peut évaluer le montant de son aide au logement, monter son budget loyer et ainsi orienter ses recherches d'appartement.

Étape 2 : Faire sa demande

La demande d'aide au logement se fait en ligne sur caf.fr; certaines informations sont indispensables pour l'effectuer: une adresse e-mail, le contrat de location ou du bail, le montant des revenus sur les deux dernières années, un RIB, le numéro d'allocataire des parents et leur Caf d'appartenance (s'ils sont allocataires) et les coordonnées du bailleur (propriétaire, agence etc.); le montant du loyer et le numéro de Siret (composé de 14 chiffres) si le bailleur est une société.

Attention: Si les parents du jeune sont allocataires, il faut faire un choix. S'il reçoit une aide au logement, il ne sera plus considéré à

Étape 3 : Télécharger l'application « CAF – Mon compte »

Le jeune pourra suivre l'avancement de son dossier et de ses versements via l'application "Caf - Mon Compte" qui est téléchargeable sur l'AppStore et sur GooglePlay. Pour se connecter, il suffit de se munir du numéro allocataire ainsi que d'un mot de passe envoyés au préalable par la Caf par courrier ou par sms.

Étape 4 : Patienter deux mois

Une fois l'aide au logement validée par la Caf, il faut compter deux mois avant le premier versement (l'allocation est effective à partir du mois suivant l'entrée dans les lieux. Le premier versement n'intervient qu'à terme échu, autour du 5 du mois d'après).

En pratique : quelles sont les aides au logement ?

Les aides au logement aident les jeunes à payer leur loyer ou à rembourser un prêt pour leur résidence principale. Il existe trois aides, non cumulables, pouvant être accordées par la Caf :

- L'allocation de logement à caractère social (ALS) : pour les jeunes isolés ou en couple, sans personne à charge;
- L'allocation de logement à caractère familial (ALF) : pour les jeunes isolés ou en couple avec personne à charge
- L'aide personnalisée au logement (APL) : pour les jeunes isolés ou en couple avec ou sans personne à charge, résidant dans un logement conventionné en métropole, comme les résidences universitaires, les foyers, les Hlm.

Le montant de ces prestations dépend de plusieurs critères dont : la situation géographique du logement, le montant du loyer, la situation familiale et le niveau de ressources.

Toutes informations disponibles en permanence sur : www.caf.fr

Les états des lieux : un rendez-vous à ne pas prendre à la légère

Deux rendez-vous importants encadrent la location, il s'agit des états des lieux, le premier s'effectue à l'entrée et le second à la sortie.

Ces documents doivent être établis contradictoirement c'est-à-dire signés par le(s) locataire(s) et le propriétaire ou son mandataire. En cas de réticence de l'une des parties, la plus diligente pourra faire établir l'état des lieux par un huissier aux frais partagés (*attention au formalisme à respecter*). A défaut d'état des lieux, une présomption de bon état du logement s'applique à l'encontre du locataire..

Ils doivent être effectués en autant d'exemplaires originaux que de parties. Le locataire doit avoir son exemplaire immédiatement au terme du rendez-vous. De plus en plus souvent, les bailleurs ou leurs représentants utilisent des états des lieux sous format informatique. Il convient dans ce cas soit de demander l'impression immédiate du document ou de l'envoi par mail immédiatement.

(Astuce : prendre en photo à l'aide de son smartphone l'ensemble des pages du document informatique afin de constituer un début de preuve.)

Attention, ces deux documents permettront au locataire de prouver l'état du logement au moment où il en prend possession et lorsqu'il le rend à son propriétaire :

À l'entrée : Il s'agit d'un acte important. Il faut exiger que toutes les dégradations même mineures soient inscrites.

Si des dégradations n'ont pas été omises ou non mentionnées, le locataire peut compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de 10 jours, par courrier recommandé avec accusé de réception.

À défaut de mention de toutes les dégradations, le locataire sera réputé responsable de celles-ci et ne pourra pas prouver qu'il ne les a pas commises lorsqu'il rendra le logement.

Par ailleurs, le locataire dispose également d'un délai supplémentaire pendant le premier mois de la période de chauffe, pour apporter des compléments propres aux équipements de chauffage.

Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

À la sortie : au terme du bail, le locataire restitue les clefs et un état des lieux de sortie est établi.

Si des dégradations ont été commises pendant le temps de la location, elles seront notées dans l'état des lieux et entraîneront une facturation. La vétusté des lieux ne peut notamment pas être imputée au locataire.

(Astuce : en cas de doute, il est possible de proposer au bailleur de procéder à un pré-état des lieux afin de connaître son avis sur l'état du logement pour avoir le temps de faire les travaux jugés nécessaires.)

De ces documents dépendront la restitution du dépôt de garantie. En effet, le bailleur ne pourra retenir des sommes sur celui-ci que s'il se fonde sur des dégâts listés sur l'état des lieux et chiffrés par des devis ou factures émis par des professionnels.

Si l'état des lieux d'entrée et de sortie sont identiques, le bailleur disposera d'un mois pour restituer le dépôt de garantie ; dans le cas inverse, il bénéficiera de deux mois à compter de la remise des clefs pour justifier de la non-restitution partielle ou totale du dépôt de garantie. Si ces délais ne sont pas respectés, le locataire sera en droit de réclamer au bailleur défaillant, une indemnité égale à 10% du montant du loyer hors charges par mois de retard commencé.

Financer le dépôt de garantie

Souvent, les parents financent le dépôt de garantie (appelé aussi caution) et se portent garants. Mais d'autres solutions existent.

Le FSL : Fonds de solidarité logement

Les aides FSL peuvent prendre la forme d'un cautionnement garantissant au bailleur le paiement des loyers et charges, ou d'un prêt ou d'une subvention en vue de financer les dépenses liées à l'entrée dans les lieux pour notamment le locataire ou le sous-locataire, le résident d'un logement-foyer.

La demande doit se faire par l'intermédiaire d'un travailleur social et est soumise à condition de ressources.

L'avance LOCA-PASS

Il s'agit d'une avance du dépôt de garantie, sous forme de prêt à 0%, plafonnée à 500 €, remboursable sur 25 mois au maximum. Elle vise notamment les personnes de moins de 30 ans : étudiant salarié (en CDD, sous convention de stage d'au moins trois mois, ou boursier de l'État), personne en recherche d'emploi, employé (sauf fonctionnaire), ou en formation professionnelle.

Contactez Action Logement 04.74.42.25.15

Loyers et charges : en quoi consiste ces nouvelles obligations ?

Lorsqu'il signe un bail, le locataire s'engage à payer son loyer et ses charges selon les modalités prévues au contrat (ex : payable d'avance ou à terme échu, exigible avant le 5 du mois...) (*Attention les aides de la caf sont versées à terme échu*)

Le loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle fondée sur un indice (l'IRL), à condition qu'une clause de révision soit expressément prévue par le contrat.

Les charges dites récupérables sont listées limitativement par la réglementation. Il s'agit de l'entretien des parties communes, espaces verts, ascenseurs, taxe d'ordures ménagères, chauffage collectif... Leurs modalités de paiement peuvent prendre plusieurs formes :

- **Un forfait de charges** possible uniquement dans le cadre d'une location meublée ou d'une colocation : le bailleur fixe un montant mensuel de charge qui ne changera pas sauf variation prévue au contrat par rapport à l'IRL comme pour le loyer. Dès lors, si le montant réel des charges diffère du forfait, la différence ne pourra être réclamée par la partie lésée.
- **Une provision de charges** (obligatoire pour les locations non meublées) dont le montant doit correspondre à une évaluation proche des charges réelles. Une fois par an, le propriétaire doit procéder à la régularisation des charges en justifiant le montant des charges réellement consommées. Si le locataire a versé trop de provisions pour charges, le bailleur doit lui rembourser le trop-perçu. A l'inverse le bailleur pourra réclamer la différence lorsque les provisions de charge sont inférieures aux charges réellement dues.
- **Si les charges mensuelles ne sont pas mentionnées dans le contrat** : cela ne signifie pas que le locataire ne doit rien à son bailleur mais tout simplement que ce dernier pourra lui demander le paiement au comptant sur présentation des factures au fur et à mesure qu'elles lui sont délivrées.

L'aide MOBILI-PASS

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de plus de 10 personnes, déménageant à plus de 70 km ou à 1h 15 de trajet de leur ancienne résidence pour des raisons professionnelles, peuvent bénéficier sous conditions de ressources d'une aide qui peut prendre deux formes :

- Une subvention de 1900 € à 2200 € suivant la zone géographique pour financer les frais d'accompagnement pour la recherche d'une location réalisée par un prestataire mobilité (la recherche de logement, l'accompagnement individuel de la famille et les démarches administratives pour la mise en service du logement, l'assistance à l'installation dans le logement).
- Un prêt au taux fixe de 1 % par an hors assurance, de 3000 € à 3 500 € suivant la zone pour financer : le loyer et les charges du nouveau logement pendant une période de quatre mois maximum, les dépenses liées au site de départ et au site d'arrivée (frais d'établissement d'un contrat de location...).

Contacteur Action Logement 04.74.42.25.15

MOBILI-JEUNE : une aide pour payer le loyer

Il s'agit d'une aide mensuelle pour le règlement du loyer quel que soit le type de logement (social, meublé, logement privé), pour les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en alternance, en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le secteur privé non agricole.

Le revenu prévu par le contrat d'alternance ne doit pas dépasser le SMIC.

L'aide permet de prendre en charge le loyer jusqu'à 100 € par mois pendant toute la durée de la formation pour une durée maximum de 36 mois.

L'aide doit être demandée au plus tard 6 mois après le démarrage de la formation.

Contacteur Action Logement 04.74.42.25.15

Garantie de loyer

La garantie LOCA-PASS

La garantie LOCA-PASS consiste en un engagement d'une durée de 3 ans pris par Action Logement au profit du bailleur pour assurer le paiement des loyers en cas de difficulté du locataire, au maximum pour 9 mois dans la limite de 2 000€ par mois.

Elle vise notamment les personnes de moins de 30 ans : étudiant salarié (en CDD, sous convention de stage d'au moins trois mois, ou boursier de l'État), personne en recherche d'emploi, employé (sauf fonctionnaire), ou en formation professionnelle et locataire d'un logement social conventionné APL. Les sommes avancées sont ensuite remboursées dans les 3 ans.

Contacteur Action Logement 09.70.80.88.88

La garantie VISALE

La garantie VISALE est une caution accordée gratuitement par Action Logement au locataire du parc privé, pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives.

Tout jeune de moins de 30 ans peut en bénéficier, à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents.

Pour les étudiants : forfait pour le loyer maximum garanti de 425 € sans justificatif de ressources.

Le dispositif VISALE garantit les 3 premières années de loyers et de charges.

Le « visa » doit être accordé avant la signature du bail. Le locataire fait la démarche en ligne sur visale.fr

Contacteur Action Logement 04.74.42.25.17

La garantie du FASTT

Il s'agit d'une garantie sans franchise et gratuite pendant 3 ans, visant les **intérimaires** justifiant d'au moins 414 heures de travail sur les 12 derniers mois au sein de toutes entreprises de travail temporaire qui peut prendre la forme d'une assurance « impayés de loyer » couvrant les loyers et les charges pendant 3 ans, d'une assurance « dégradations immobilières » jusqu'à 7 700 € pour couvrir les travaux de remise en état (3500 € pour un meublé).

Le FASTT peut également subventionner la moitié des frais d'agence jusqu'à 500 € et proposer une assurance habitation.

Contacteur le FASTT : 0800 28 08 28

La CLE

La CLE est une caution locative étudiante pour les moins de 28 ans qui ne disposent pas de garantie familiale. Le loyer mensuel est couvert à hauteur de 500€ (augmenté de 60% pour un couple) et la garantie s'étend sur 4 mois d'impayés consécutifs ou non.

L'aide est gérée par le CROUS et la demande se fait directement sur le site www.lokaviz.fr

Les fonctionnaires primo arrivants

Les agents de l'État « primo arrivants » dans la fonction publique ou affectés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville peuvent obtenir une prise en charge d'une partie de leurs frais d'installation, sous forme d'une aide financière non remboursable pour le paiement du premier mois de loyer (provisions pour charges incluses), ainsi que des frais de dossier pour la rédaction du bail.

Pour la région Auvergne Rhône Alpes, l'aide est limitée à 500 € (900 € en cas d'affectation dans un quartier prioritaire de la politique de la ville).

Le revenu fiscal de référence du demandeur doit être inférieur à 24 818€ pour une personne seule, 36 093€ pour un couple.

La demande doit être faite au moyen d'un formulaire spécifique téléchargeable sur www.aip-fonctionpublique.fr, adressé à CNT demande AIP-TSA 92122 -76934 ROUEN CEDEX 9, dans les 24 mois suivant l'affectation et dans un délai de 4 mois suivant la signature du contrat de location.