



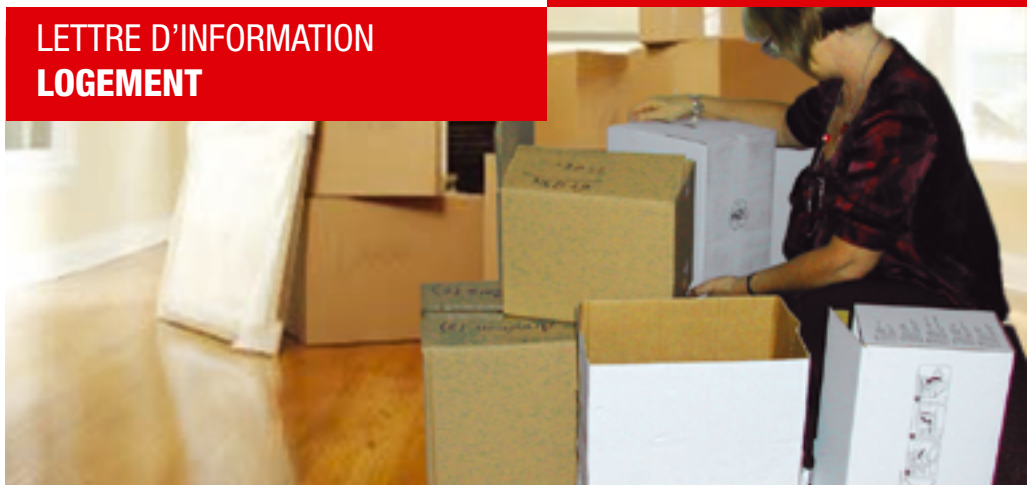
ADIL
ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

- L A
D R Ô
M E -

BIEN S'INFORMER POUR MIEUX SE LOGER

18 / SEPTEMBRE 2010

LETTRE D'INFORMATION LOGEMENT



CHANGER DE LOGEMENT LOCATIF QUE FAUT-IL SAVOIR ?

CHANGEMENT DE LOGEMENT

Les Français sont plus mobiles et les Drômois également. Jeune, on change de logement pour quitter ses parents, faire des études, se mettre en couple... plus âgé, pour des raisons professionnelles, en raison de ruptures familiales... Plus âgé encore, pour se rapprocher des services de proximité.

A tout âge, trouver un logement adapté à ses besoins, c'est engager des démarches souvent compliquées pour la location ou l'achat.

Ces temps forts dans une vie se préparent et nécessitent une information complète du locataire comme du propriétaire ainsi qu'une sérieuse réflexion.

Les conseillers de l'ADIL 26 sont alors très précieux pour réussir ce changement de logement.

Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme
habitat, urbanisme, patrimoine et logement

DOSSIER

La location de son logement n'est pas un acte banal, mais constitue un véritable engagement juridique et financier de la part du locataire.

En cas de changement de logement des règles sont à connaître.



suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO	P.1
Anne-Marie REME-PIC, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, habitat, urbanisme, patrimoine et logement	
ENTRETIEN	P.2
Fabienne ROBIN, conseillère juridique à l'ADIL 26	
DOSSIER	P.3
Un nouveau logement, de l'ancienne à la nouvelle location	
BRÈVES	P.4
AGENDA	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS	P.4
QUESTION/RÉPONSE	P.4

FABIENNE ROBIN,
conseillère juridique à
l'ADIL 26

DE L'ANCIENNE

Quelles sont les questions posées par les locataires qui changent de logement ?

L'essentiel des questions porte sur la durée du préavis, en cas de départ de l'ancien logement. Les locataires sortant peuvent également bénéficier selon les cas du préavis réduit à un mois, (mutation, perte d'emploi...).

Sur quels points faut-il les alerter en particulier ?

Nous leur conseillons souvent d'être le plus précis possible au moment de l'établissement des états des lieux d'entrée ou de sortie. C'est, en effet, une source de litige entre les deux parties. Il faut également être attentif au contenu du bail et à ses conditions, notamment l'importance de la clause de solidarité en cas de cotitularité du bail. Nous avons aussi beaucoup de questions sur les conséquences d'une caution personne physique. Il est essentiel d'être bien informé sur l'importance et l'engagement que cela représente (substitution au paiement du loyer, des charges, des éventuelles réparations, etc.).

Comment aider les locataires à mieux préparer leur mutation ?

Nous les informons sur les possibilités d'aides en matière de nouvelle location. On distingue le loca-pass, prêt à 0 % pour financer le dépôt de garantie de 1 %, le Pass GRL, assurance souscrite par le bailleur en cas d'impayé, le Mobili-pass, aide donnée aux salariés assujettis au versement du 1 % patronal, leur permettant en cas de mutation d'obtenir une subvention justifiée par une double charge de loyer. Les aides du FULH (Fonds Unique Logement et Habitat) sont également mobilisables. Nous leur expliquons également la mise en place des nouveaux diagnostics obligatoires, devant être fournis par le bailleur lors de l'entrée dans le logement. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb et d'état des risques naturels et technologiques, s'appliquent à tous les propriétaires privés ou publics. Ceci permet au locataire d'avoir une idée plus précise sur l'état du logement.

La réglementation des rapports locatifs précise les conditions d'établissement des baux, de leur échéance, leur résiliation...

Une nouvelle location impose de suivre quelques règles à connaître que l'on soit locataire ou propriétaire.

Se lancer à la recherche d'un nouveau logement, lorsque l'on est déjà locataire est souvent une corvée éprouvante. Il faut à la fois rechercher un logis adapté à ses besoins mais également régler le bail existant.

LA RECHERCHE D'UN NOUVEAU LOGEMENT

La rencontre entre un propriétaire et un futur locataire peut s'effectuer soit par le biais des petites annonces, soit par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier.

Traiter entre particuliers offre l'avantage de la gratuité pour les deux parties, mais offre moins de garanties quant à l'objectif du propriétaire susceptible de masquer volontairement ou non quelques inconvénients ou défauts du logement par exemple.



Passer par l'intermédiaire d'un professionnel fait généralement gagner du temps, parce qu'il propose souvent la visite de plusieurs logements pré-sélectionnés selon les critères (lieu, prix...) du futur locataire.

La prise de décision du choix d'un futur logement doit reposer sur plusieurs critères :

- le budget dont on dispose, y compris avec la prise en compte des charges et des impôts locaux (taxe d'habitation, ordures ménagères...),
- les frais annexes liés à la vie quotidienne dans le futur logement,
- la surface désirée qui nécessite une information précise,
- mode de chauffage (gaz, électricité...),
- la localisation (proximité des commerces, écoles...).

DES AIDES À LA MOBILITÉ

Une fois le logement choisi, les locataires peuvent souscrire une aide loca-pass, leur

permettant de régler leur dépôt de garantie (1 mois de loyer) sous forme de prêt à 0 %. Pour le dépôt de garantie, ils peuvent, selon leurs revenus, bénéficier d'une aide FUHL (Fonds Unique Logement et Habitat) distribuée par les services sociaux, mais également d'un «mobili-pass» leur permettant en cas de mutation et de double charge de loyer d'obtenir une subvention.

LE BAIL EXISTANT

Lorsqu'un locataire est en recherche d'un nouveau logement tout en ayant un bail en cours, il doit au préalable mettre fin à ce bail. Pour ce faire, il doit informer son propriétaire au moins trois mois avant la date qu'il s'est fixé pour quitter les lieux.

Il doit notifier son congé de manière claire et précise (art.15, loi du 6/7/89) et par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il y a deux ou plusieurs locataires la lettre doit être signée par chacun des locataires. Le préavis se calcule à partir de la date où le bailleur reçoit la lettre avec accusé de réception et se calcule de date à date. Une fois donné le congé est irrévocable, ce qui signifie que vous ne pouvez plus rester dans le logement au delà du préavis, sauf si le propriétaire en est d'accord.

Ce préavis peut-être réduit à un mois dans quelques cas précis :

- accès à un premier emploi,
- en cas de mutation professionnelle,
- en cas de perte d'emploi,
- en cas de nouvelle embauche consécutive à une perte d'emploi,
- si vous avez plus de 60 ans et des problèmes de santé.



Remise des clés

À LA NOUVELLE LOCATION



Etat des lieux

Une fois la date de départ fixée entre le locataire et le propriétaire, ils doivent ensemble convenir d'un état des lieux de sortie.

Pour ce faire, le locataire doit avoir en main son état des lieux d'entrée.

C'est en effet, la comparaison de l'état des lieux d'entrée et avec celui de la sortie qui va permettre de faire le point de l'état du logement.

L'état des lieux peut être établi par un huissier. En effet, en cas de litige les parties peuvent convenir de faire intervenir un huissier.

Le bailleur ne peut pas vous demander de remettre à neuf le logement, il ne peut pas vous facturer ce qui correspond à une usure normale.

Faire payer la vétusté à un locataire est une violation de l'article 1755 du code civil qui énonce «qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure».

En tout état de cause, toutes sommes retenues par le bailleur devront être justifiées.

Suite à l'état des lieux le bailleur disposera alors de deux mois à compter de la remise des clés pour restituer le dépôt de garantie à son locataire sortant.

LE NOUVEAU LOGEMENT

Lorsque le locataire a porté son choix sur le nouveau logement, il doit là aussi procéder en plusieurs étapes.

La signature du bail est la première étape ; à noter que si la loi impose un contrat écrit, aucune sanction n'est prévue en cas de manquement à cette obligation. Cependant, la loi s'appliquera de la même manière pour les baux verbaux. Les contrats de location doivent être de 3 ans minimum, durée pendant laquelle le locataire pourra rester dans les lieux sans que quiconque puisse l'en déloger ;

L'état des lieux d'entrée est une étape essentielle. Lors de son entrée, locataire et propriétaire devront convenir d'un état des lieux d'entrée le plus précis possible, pour éviter au maximum les litiges lors des états de sortie et les éventuelles non restitutions du dépôt de garantie.

Le paiement de ce dépôt de garantie versé par le locataire est depuis le 8 février 2010, équivalent à un mois de loyer. Enfin, le locataire devra présenter une attestation d'assurance locative à son bailleur. A noter que le défaut d'assurance du locataire est une cause de résiliation du bail.

S'INFORMER POUR REUSSIR SON CHANGEMENT DE LOGEMENT

Une nouvelle location est toujours un pari. Afin d'en faire un pari gagnant, locataire et propriétaire ont tout intérêt à s'informer auprès de l'ADIL 26 pour toutes les questions juridiques, fiscales, les aides...

Les conseillers du PIE (Point Information Energies) sont aussi d'un grand secours pour choisir un logement économe en charges, envisager des travaux...



Entretien avec conseiller ADIL 26

La mobilité résidentielle des Drômois

D'après l'INSEE, en 2006, 26 % des Drômois n'habitaient plus au même endroit et avaient donc changé de logement entre 2001 et 2006. Cette proportion est à peu près équivalente à la moyenne nationale et régionale.

Cette mobilité résidentielle n'a pas pour autant beaucoup éloigné les Drômois de leur logement de 2001 : 11 % se sont relogés dans un autre logement de la même commune, 11 % également dans un autre logement sur une autre commune du département. Les autres ménages mobiles sont partis dans un autre département de Rhône-Alpes, 6 % dans une autre région et les autres dans un département ou d'outre mer ou à l'étranger.

BRÈVES

Nouveau règlement ANAH

Adopté le 5 juillet dernier, le nouveau règlement de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) précise les conditions de traitement du dossier de subvention. Il met l'accent sur la réhabilitation thermique, particulièrement pour le logement de propriétaires défavorisés, et sur l'habitat insalubre. Par ailleurs, la convention renovation thermique du 14 juillet traduit les orientations du Grenelle II dans le dispositif financier de l'ANAH.

Source : Arrêté du 2 juillet 2010 - JO du 14

Scellier énergétique

Un décret prévoit une majoration du taux de réduction d'impôts «Scellier» pour les logements locatifs ayant une performance énergétique globale élevée de type BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Source : Décret du 20/07/2010

Formulaire de demande de logement social

Un arrêté du ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer prévoit un nouveau formulaire de demande de logement homologué CERFA. Ce nouveau formulaire entre en vigueur à compter du 1er octobre 2010.

Copropriété et énergie

L'association «Planète Copropriété» a été fondée pour favoriser le développement des travaux d'économie d'énergie en copropriété. Elle publie notamment un guide sur les audits, les aides..., les travaux...

Source : www.planete-copropriété.com

Indice national du bâtiment BT.01

C'est la référence officielle pour résilier les prix dans les contrats de construction de maison individuelle ou de vente en l'état futur d'achèvement. Dès lors qu'une révision du prix du bien est prévue dans ce type de contrat, l'indice BT.01 doit être utilisé pour en fixer le nouveau montant.

Source : Le Particulier Septembre 2010

PREVENTION DES EXPULSIONS

L'ADIL 26 présentera une synthèse sur les dispositifs de prévention contre les expulsions et un projet de charte renouvelé à l'occasion de la réunion du Comité responsable du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) du 12 octobre prochain en Préfecture.

FORMATIONS

Les prochaines formations organisées par l'ADIL 26 sont prévues les lundis :
 - 15 novembre 2010, thème «Qu'est ce que l'habitat indigne ?»,
 - 6 décembre 2010, thème «De l'impayé de loyers à l'expulsions».

SVP PARTENAIRES

Mise à disposition d'une ligne téléphonique directe lorsque le numéro du standard/accueil est occupé. Ce numéro (confidentiel) est réservé aux agents d'organismes partenaires de l'ADIL 26 en contact avec le public et plus particulièrement les services sociaux.
 Ce numéro vous sera communiqué sur demande par courriel : os@dromenet.org

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :
 Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30
 Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.
 Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.



Association Départementale d'Information sur le Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

DOCUMENTATION DE L'AQC

L'ADIL 26 tient à disposition de ses visiteurs un ensemble de documentation technique et juridique de l'AQC (Agence Qualité Construction). A titre d'exemple : les fondations de la maison individuelle, le guide technique de la maison individuelle, l'assurance dommage ouvrage, les textes de références...

GUIDE DES AIDES DE L'ANAH

Destiné aux professionnels, ce guide détaille les conditions générales des aides de l'ANAH depuis l'application du nouveau règlement de juillet 2010.

LES IMPOTS 2010

La collection 2010 des dépliants du ministère du Budget sur l'impôt sur le revenu, la taxe

QUESTION / RÉPONSE

Comment acheter un bien immobilier à deux sans être marié ?

De plus en plus de couples non mariés, concubins ou partenaires pacsés, achètent en indivision. La tontine est le pacte par lequel plusieurs personnes acquièrent un bien en commun, en jouissent leur vie durant mais dont la propriété revient intégralement au seul survivant.
 En cas de rupture, aucune règle ne régit la séparation des couples non mariés :
 - si le bien immobilier est vendu, le prix est partagé en fonction des droits de chacun,
 - si l'un des concubins ou partenaires rachète la part de l'autre, on parle alors de «licitation» faisant cesser l'indivision.
 Lors de l'achat, il s'agit de déterminer la part de chacun. L'acte d'acquisition constate la répartition de la propriété en pourcentage.

d'habitation, la taxe foncière est disponible à l'accueil de l'ADIL 26.

A noter également un dépliant utile : "Où se renseigner ? Comment réclamer ?"

GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

L'ADIL 26 diffuse un dossier d'analyse du volet bâtiment et logement de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Ce texte d'application et de territorialisation traduit concrètement les orientations du Grenelle 1 et modifie largement notamment le code de la construction et de l'habitation, voir le site Internet de l'ADIL 26 : <http://adil.dromenet.org>



ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022
 26010 Valence
 tél. 04 75 79 04 04
 fax. 04 75 79 04 54
 mail. adil26@dromenet.org
 site. <http://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
 Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590
 Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet
 Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
 Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, O. Soulier
 Conception : Audrey Carreira-Xavier
 Imprimeur : Impressions Modernes 07
 Crédit photos : ADIL 26