



COMMENT LOUER UN LOGEMENT DANS DE BONNES CONDITIONS ?

Plaquette à l'attention des professionnels de l'immobilier

QUE FAUT-IL FAIRE AVANT LA MISE EN LOCATION



LE CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location est établi par écrit (bien que le bail oral soit reconnu en droit) entre le bailleur et le locataire. On y trouve notamment :

- ✓ **la description du logement et des annexes (garage, etc.) ainsi que la surface habitable,**
- ✓ **la date de début de la location et sa durée (3 ans minimum sauf événement précis),**
- ✓ **la destination du local,**
- ✓ **la désignation des parties privatives et des parties communes,**
- ✓ **le montant et terme du paiement du loyer, sans les charges.**

Diverses informations telles que le nombre d'occupants peuvent utilement figurer sur le bail.

Un état des lieux contradictoire écrit est établi à l'amiable aux moments de la remise et de la restitution des clés.



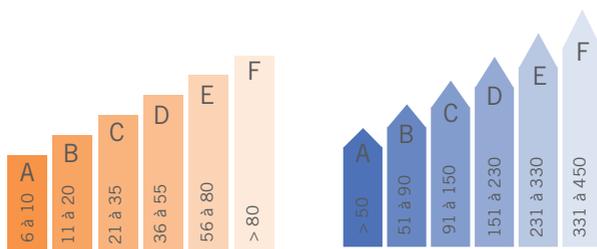
LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES



En cas de location, un dossier de diagnostics techniques doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

- **le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)** pour les constructions datant d'avant le 1er janvier 1949 (repérage des revêtements contenant du plomb et relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti),
- **le diagnostic de performance énergétique** (quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standardisée et classification). Depuis le 1er janvier 2011, les annonces immobilières relatives à la location ou à la vente d'un bien immobilier doivent mentionner le classement énergétique des bâtiments,
- **l'état des risques naturels et technologiques** pour les constructions situées dans une zone couverte par un plan de prévention des risques, ainsi qu'une information sur les modalités de réception des services de télévision.

Par ailleurs, le propriétaire bailleur peut mettre à disposition de ses locataires l'ensemble des diagnostics qu'il a dû réaliser réglementairement pour son logement ou qui ont été réalisés par la copropriété (amiante...).



QUELLES DOIVENT ÊTRE LES CARACTERISTIQUES :



L'HABITAT DOIT ÊTRE DÉCENT :

DÉCRET N°2002-120 DU 30 JANVIER 2002



MÉMO

Trois principes :

- pas de risque manifeste pour **la sécurité** des occupants,
- pas de risque manifeste pour **la santé** des occupants,
- logement pourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement.



L'HABITAT NE DOIT PAS ÊTRE DANGEREUX :



absence de dangers pour la sécurité des occupants ou du voisinage,



sécurisation et bon état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.



UES DU LOGEMENT LOUÉ ?



L'HABITAT DOIT ÊTRE SALUBRE :

- respect des conditions d'occupation et d'entretien fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- absence de risque pour la santé des occupants ou du voisinage,
- absence de peinture au plomb dégradée,
- absence de matériaux en amiante en mauvais état d'entretien et de conservation,
- pas de mise à disposition de fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation :
 - soit par nature (Cave, combles non aménagés, sous-sols, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, abris de jardin, garages...),
 - soit par leur utilisation (ateliers, locaux commerciaux...).



LE LOGEMENT NE DOIT PAS ÊTRE SUROCCUPÉ :

Le logement ne doit pas être suroccupé (16m² pour un ménage et 9m² par personne supplémentaire dans la limite de 70m² pour 8 personnes et plus, selon le Code de la Sécurité Sociale).



QUELLES PEUVENT ÊTRE LES CONSÉQUENCES SI LE LOGEMENT PRÉSENTE DES DÉSORDRES ?

LA RÉALISATION DE TRAVAUX



LES DEVOIRS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Concernant les réparations, le propriétaire prend en charge les réparations importantes et celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure tandis que le locataire est responsable des menues réparations et de l'entretien.

Pendant la durée du bail, le locataire est tenu de s'assurer annuellement contre les risques dont il doit répondre (incendie, explosion, dégât des eaux).



LE RÔLE DU BAILLEUR

Dés qu'un désordre leur est signalé (diagnostics techniques positifs, non décence...) ou qu'une injonction leur est notifiée (insalubrité, péril, risque saturnin...), les propriétaires doivent réaliser les travaux nécessaires pour y remédier afin d'éviter tout risque d'accident ou d'intoxication pour les occupants.

Dans le cas contraire, leur responsabilité pénale serait susceptible d'être engagée.



LE RÈGLEMENT DES LITIGES

Il est vivement conseillé de tenter une résolution amiable des conflits. Pour ce faire, il est possible de s'informer auprès d'associations (par exemple : l'Agence Départementale d'Information sur le Logement) et/ou de faire appel aux services du conciliateur de justice.

En l'absence de résultat, la Commission Départementale de Conciliation peut être saisie (contestation de loyer, litiges tenant aux charges et/ou aux réparations locatives, à l'état des lieux, à la décence du logement, au dépôt de garantie).

AVANT

APRÈS

X



Aération insuffisante



✓

X



Risque électrique



✓

X



Humidité et moisissure



✓

X



Peinture au plomb



✓

RÉALISATION DE TRAVAUX

QUELLES PEUVENT ÊTRE LES CONSÉQUENCES SI DES ACTIONS COERCITIVES À L'ENCONTRE DU BAILLEUR



LES SANCTIONS DES ORGANISMES PAYEURS DE L'ALLOCATION LOGEMENT :

- suspension ou refus du tiers payant en cas de non décence.



LES CONSÉQUENCES DES ARRÊTÉS DE POLICE DE L'ADMINISTRATION (INSALUBRITÉ, PÉRIL) :

- suspension des loyers et des charges (dans certains cas),
- suspension de la durée du bail en cours et des aides au logement,
- hébergement ou relogement à la charge et aux frais du propriétaire (ou du logeur) en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter,
- interdiction de louer ou de mettre à disposition les locaux vacants,
- publication des arrêtés à la Conservation des Hypothèques aux frais du propriétaire,
- à défaut d'exécution, réalisation d'office des mesures prescrites aux frais du propriétaire.



LES CONDAMNATIONS DU JUGE DU TRIBUNAL D'INSTANCE CONSISTENT EN :

- la détermination de la nature des travaux à réaliser et du délai d'exécution,
- la réduction ou la suspension du loyer jusqu'à exécution des travaux,
- la suspension de la durée du bail.

LE LOGEMENT PRÉSENTE DES DÉSORDRES ?



LES SANCTIONS PÉNALES :

- la mise en danger d'autrui,
- la réalisation des travaux sous astreinte journalière,
- le relogement des occupants sous astreinte journalière,
- la réévaluation ou réduction du loyer,
- l'octroi de droits à dommages et intérêts pour trouble de jouissance,
- le manquement à son devoir d'information et de conseil pour le professionnel de l'immobilier,
- la condamnation du bailleur pour faux et manœuvres diverses.



LES CONSÉQUENCES DES MESURES DE POLICE CONTRE LA PRÉSENCE DE PLOMB ET D'AMIANTE :

- **en présence de revêtements contenant du plomb**, il est nécessaire d'éloigner ou d'héberger des occupants et de réaliser des travaux de suppression de l'accessibilité. En l'absence de réponse du propriétaire ou de la copropriété à la notification de travaux, des mesures d'office aux frais de ces derniers peuvent être exécutées,
- **en présence de matériaux en amiante** ; en l'absence de réponse du propriétaire ou de la copropriété suite à la demande de travaux, seront mises en œuvre des mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition aux frais de ces derniers.

QUELLES SONT LES AIDES POUR LE BAILLEUR ?



LES AIDES FINANCIERES

Les propriétaires peuvent, sous certaines conditions, bénéficier des conseils et subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), du Conseil Général, des collectivités locales et du Conseil Régional pour réaliser des travaux.



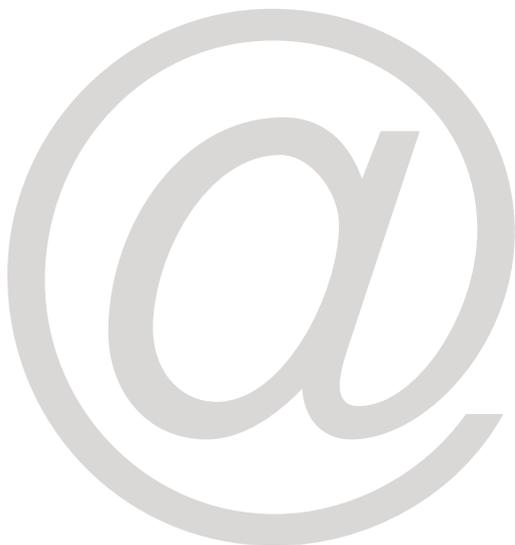
LES AIDES JURIDIQUES

Les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) ont pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations dans le domaine du logement principalement dans ses aspects juridiques.



SITES INTERNET UTILES

- **ARS Île-de-France** : www.ars.iledefrance.sante.fr
- **Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne (PNLHI)** : www.habitatindigne.logement.gouv.fr
- **Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** : www.anah.fr
- **Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)** : www.anil.org
- **CAF** : www.caf.fr
- **MSA** : www.msa.fr
- **Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer** : www.logement.gouv.fr



COORDONNÉES DES DÉLÉGATIONS TERRITORIALES

(Service Contrôle et Sécurité Sanitaires des Milieux)

75

Délégation Territoriale de Paris
35, rue de la Gare - Millénaire I
75935 Paris Cedex 19
01 44 02 08 84

77

Délégation Territoriale de Seine-et-Marne
Centre Thiers Galliéni - 49/51, avenue Thiers
77011 Melun Cedex
01 64 87 62 42

78

Délégation Territoriale des Yvelines
143, boulevard de la Reine
78007 Versailles
01 30 97 93 40

91

Délégation Territoriale de l'Essonne
Immeuble France Evry Tour Lorraine - 6/8, rue Prométhée
91035 Evry Cedex
01 69 36 71 38

92

Délégation Territoriale des Hauts-de-Seine
Le Capitole - 55, avenue des champs Pierreux
92012 Nanterre
01 40 97 96 21

93

Délégation Territoriale de Seine-Saint-Denis
Immeuble l'Européen - 5/7, promenade Jean Rostand
93005 Bobigny Cedex
01 41 60 71 18

94

Délégation Territoriale du Val-de-Marne
38/40, rue St Simon
94010 Créteil Cedex
01 49 81 87 70

95

Délégation Territoriale du Val-d'Oise
2, avenue de la Palette
95011 Cergy-Pontoise Cedex
01 34 41 14 82

Direction de la Santé Publique - Service CSSM

35 rue de la Gare - 75935 Paris Cedex 19

Tél. : 01 44 02 07 17 Fax: 01.44 02 07 24

www.ars.iledefrance.sante.fr