

Trouver à se loger dans le parc privé, un parcours parfois semé d'embûches

Combien de mal-logés ou de personnes sans solution pour habiter, pour travailler pour étudier... on installe désormais les étudiants dans des campings, c'est dire. Le marché de la location immobilière est en crise Il devient de plus en plus difficile de trouver un logement à louer. Dans le parc social, le plus abordable, les listes sont si longues que la recherche d'un nouveau toit ciblera forcément le parc privé.

Pour peu que vous trouviez des annonces immobilières qui vous intéressent, que ce soit « *entre particuliers* » ou par un intermédiaire (*agence immobilière etc.*), les obstacles à franchir pourraient rester nombreux. Si vos ressources sont particulièrement confortables et sûres, ne vous inquiétez pas trop, vous devriez trouver ce qu'il vous faut. Mais pour peu que vos ressources soient modestes, que votre « *profil* » ne plaise pas suffisamment et la recherche tourne rapidement à la vraie galère. Une galère qui ne doit pas vous contraindre à accepter n'importe quelle condition, à n'importe quel prix, pour réussir enfin à poser vos meubles.

Car il y a des choses qui peuvent se faire et d'autres qui sont interdites. La location immobilière dans le parc privé est encadrée. La **loi du 6 juillet 1989** est d'**ordre public** et elle est **protectrice**. La première chose qu'elle rappelle (*article 1^{er}*) est que le droit au logement est un **droit fondamental**. Le rappel s'imposait !

Tout commencera bien souvent par la lecture d'**une annonce**. Dès ce stade, des obligations s'imposent et notamment sur des caractéristiques qui nous intéressent particulièrement. Comme le coût du loyer, la surface, la performance énergétique de ce futur logement.

Les annonces de location qu'il faut éplucher

Dès cette première étape cruciale, il y a des règles. Et pourtant, les annonces sont encore trop nombreuses à manquer de précisions quand elles ne sont pas franchement trompeuses. Vous devez disposer d'informations importantes. Et que vous ayez trouvé l'annonce dans le journal, sur un site internet entre particuliers, peu importe. La loi s'impose aux bailleurs particuliers comme aux professionnels (*agences etc.. qui ont c'est vrai des obligations supplémentaires*).

Que dit la loi article ? Que cette annonce (*dont vous garderez précieusement la preuve*) doit indiquer entre autres : le montant du loyer (*avec des mentions supplémentaires si vous êtes en zone d'encadrement des loyers*), le montant des charges récupérables, le montant du dépôt de garantie, des honoraires de l'intermédiaire qui seraient à votre charge. Vous devez connaître la surface habitable de ce logement mais aussi la performance énergétique. Et si d'aventure le

logement est une passoire énergétique, vous lirez la précision «*consommation... excessive* » mais aussi «*le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard...* ».

Les visites vont pouvoir commencer... vous voilà candidat à un contrat de location qui vous convient. Encore faut-il que le bailleur vous donne votre chance, quand il a souvent, l'embarras du choix. Mais attention, son choix doit être objectif et c'est là que le bât blesse parfois.

Ne pas être éliminé d'office, pour ce que l'on est.

Personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un **motif discriminatoire**. L'article 225-1 du code pénal le définit, *exemples : origine, sexe, patronyme, orientation sexuelle, handicap, âge, activité syndicale.....* Mais malheureusement la pratique persiste. Alors si d'aventure, vous subissez visiblement une discrimination lors d'un dépôt de candidature pour trouver un toit, rassemblez des «*éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte* ». Car la loi du 6 juillet 1989 renverse pour partie la charge de la preuve. Il incombera au propriétaire de prouver que son refus n'est pas motivé par ces faits mais bien par une raison objective.

Pourraient constituer des «*éléments de fait* » supposant une discrimination, le fait par exemple d'**accumuler les demandes** de renseignements parfois confidentiels. Sachez que la loi limite les justificatifs que l'on peut exiger de vous.

Bon à savoir : En cas de discrimination, vous pouvez saisir la Défenseure des droits, en lui adressant le dossier que vous aurez constitué pour déclencher une enquête. Ou vous pouvez saisir le juge civil pour obtenir des dommages et intérêts (mais pas la conclusion forcée du bail). A moins que vous préféreriez porter plainte pour « discrimination », infraction pénale passible de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende. Nous parlons ici d'un délit, vous pouvez porter plainte dans le délai de 6 ans.

En revanche, ne constitue pas une demande exagérée, le fait de vérifier **votre solvabilité**. C'est là un critère de choix «*objectif* ». Mais tout n'est pas permis pour autant.

Une liste limitée de justificatifs à exiger de nous, article 22-2 de la loi.

Elle est définie par le décret de 5 novembre 2015. Pas de souci à fournir des photocopies, mais les documents présentés doivent être rédigés (*ou traduits*) en français et convertis en euros si nécessaire. Il vous faudra «**une** » pièce d'**identité** qui devra comporter votre photographie. Mais pas forcément votre signature (*décret du 3 octobre 2019*). Il faudra aussi un justificatif de votre **domicile**. Un seul justificatif au choix parmi une liste. Si vous étiez locataire, le bailleur peut vous demander vos trois dernières quittances et à défaut, une attestation de votre ancien bailleur déclarant que vous étiez à jour. Si vous étiez hébergé, une attestation de la personne qui vous accueillait à son domicile. Ou une attestation d'élection de domicile d'une structure agréée.

Le bailleur peut vous demander des justificatifs de **votre activité professionnelle** (*un ou plusieurs documents*). Un contrat de travail ou de stage, ou à défaut une attestation de l'employeur. Une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité.

Et pour finir, des justificatifs déterminants : ceux qui justifient de **vos ressources**.

Le bailleur peut vous demander votre dernier ou avant dernier avis d'imposition, vos trois derniers bulletins de salaire, un justificatif des trois derniers mois de vos indemnités de stage, de pension, de retraite, de prestations sociales ou un justificatif d'ouverture de droits. Une

attestation de simulation des aides au logement, un avis d'attribution de bourse étudiante, par exemple.

Par contre votre bailleur potentiel veut lire vos derniers relevés bancaires ? Il veut une attestation comme quoi vous n'êtes pas fiché à la Banque de France ? C'est hors de question, de tels justificatifs ne figurent pas dans la liste !

*Le saviez-vous ? Les contrats de location se signent de plus en plus de façon « numérique ». Il existe un « téléservice » **public et gratuit** pour aider à la préparation d'un **dossier conforme** et où vous pourrez déposer vos justificatifs, de façon sécurisée (car ce que l'on a le droit de vous demander est tout de même confidentiel). Rendez-vous sur www.dossierfacile.fr*

Certaines exigences du bailleur vous déplaisent

Avant d'en reste là, et à supposer que ce logement vous convienne, vérifiez si vous n'êtes pas face à des **clauses interdites**, l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 en dresse une liste (à lire absolument). Si le contrat qu'on vous propose à la signature devait en prévoir une, ne vous interdisez pas de signer pour autant. Car la sanction est simple, ces clauses interdites par la loi sont réputées **non écrites** tout simplement. Elles sont donc **inexistantes**, sans qu'il soit nécessaire de le faire constater par une décision judiciaire.

Quelques exemples : le bailleur exige que vous payiez par prélèvement automatique sur votre compte courant. Une telle exigence contractuelle sera réputée non écrite. Il ne veut pas que vous exerciez vos activités syndicales chez vous ? Même chose. Une clause assez prisée est celle prévoyant une « *clause pénale* », vous demandant par exemple de payer 10 % de plus en cas de retard de paiement. C'est non ! Certains bailleurs vous interdisent même d'héberger quelqu'un, ce n'est pas possible. Tant que vous êtes là, que vous recevez à titre gratuit, faites comme il vous plaît. Clause ou pas clause.

Bon à savoir : Les agents de la DGCCRF ont compétence pour rechercher et constater les infractions aux dispositions de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 énumérant la liste des clauses réputées non écrites

Le bailleur vous a prévenu qu'il ne tolère pas d'animal de compagnie ? ça tombe mal, vous avez un chat . Cette fois, c'est une loi du 9 juillet 1970 qui lui interdit de vous l'interdire. Tant que nous ne parlons pas d'un chien d'attaque (*de première catégorie*)... vous pouvez signer ce bail et vous installer, tous les deux.

Autre frein à l'accès : les garanties exigées et leur coût

Vous allez régler **un dépôt de garantie** au moment de la signature, c'est normal. Le bailleur va l'encaisser et le conserver jusqu'au terme du bail. Mais il y a un maximum autorisé. Dans la quasi-totalité des cas, le bailleur vous demande un loyer mensuel, le dépôt de garantie ne pourra pas excéder un mois de loyer hors charges. Attention, certains petits bailleurs privés (*parfois par ignorance*) demandent encore deux mois de loyer. La loi (*article 22*) est claire sur le terrain du dépôt de garantie, « *il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal* ». Si vous avez versé le double, exigez un remboursement.

Sachez aussi que dans certains cas, ce dépôt de garantie peut être versé par un tiers. Un bon coup de pouce si le budget est serré. Vous pouvez parfois solliciter une avance LOCAPASS d'Action logement. La liste des bénéficiaires potentiels (*car il y a des conditions*) est plutôt importante,

aussi vérifiez votre éligibilité grâce au simulateur mis en place à cet effet. Aide Loca-Pass (actionlogement.fr)

Et on vous demandera souvent un **cautionnement**. « *En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut imposer la **cosignature** d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.* », c'est le terme de l'article 22-2. Mais des **garants**, personne physique (*particulier*) ou morale (*organisme*) qui s'engagent à payer vos loyers en retard, vos charges impayées voire des réparations à votre place, ce sera quasi systématique. A moins que le propriétaire n'ait par exemple souscrit une « *assurance impayé* ». Pas question d'exiger une « *caution* » alors car il existe un principe de **non-cumul** des garanties (*exception faite des étudiants ou apprentis*).

Mais à défaut de garantie souscrite, si vous êtes en difficulté pour fournir un garant, sachez qu'il existe aussi des solutions. Connaissez-vous la garantie VISALE ? Action Logement peut vous proposer gratuitement son cautionnement (*selon votre profil, vous avez moins de 30 ans, vous êtes un salarié modeste ou en mobilité....*). Là aussi, vous disposez d'un simulateur pour vérifier votre éligibilité. Faites le test : Garantie Visale : caution pour le locataire (impayés et dégradations) | Service-public.fr

Autre possibilité : faire appel au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de votre département. Pour peu qu'il propose de telles garanties. Ce qui n'est pas le cas partout, loin de là car chaque FSL définit ses propres règles. Mais posez la question à votre conseil départemental ou votre Caisse d'Allocations Familiales.

Vous signez le bail, enfin....

Le contrat de location « *nue* » est certes très réglementé, assorti de tas de clauses obligatoires, interdites etc ... Mais vous devriez disposer de toutes les informations. Car le bailleur devra vous proposer un « **contrat type** » qui prévoit un certain nombre de mentions obligatoires mais également certaines clauses facultatives. Un **décret du 18 août 2023** a encore adapté les dispositions de ce contrat type.

Le contrat vous fournira les informations impératives (*loyer, charges, surface habitable, classement énergétique*). Il sera accompagné de nombreux documents annexes, dont des diagnostics.. Et vous disposerez notamment d'une **notice d'information**. Ne faites pas l'économie de la lire ! Elle reprend les droits et les obligations des locataires et des bailleurs, ainsi que les voies de conciliation et de recours possibles en cas de litige. Cette notice doit respecter un **modèle-type**.

Bon à savoir : la notice d'information a fait l'objet d'une mise à jour (en vigueur depuis le 20 août 2023) afin de tenir compte des évolutions législatives et de la mise en œuvre du plan interministériel de lutte contre les punaises de lit !

Vous allez prendre possession de votre logement, **soyez exigeant** au moment de la rédaction de l'état des lieux entrant. N'hésitez pas à vous faire accompagner pour cette étape essentielle, sollicitez votre association locale Indecosa CGT si nécessaire. Il n'est pas trop tard, même une fois le contrat signé pour procéder à d'utiles vérifications.

Pour INDECOSA-CGT