

RAPPORTS LOCATIFS - 6^{ème} édition

Guide de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines



CHARGES

PROPRIÉTAIRES

BAIL

CAUTION

LOCATAIRES

MANDAT DE GESTION

CONSEILS

DÉPÔT DE GARANTIE

Siège social : 80 bis avenue du Général Leclerc 78220 Viroflay

Agrément par l'ANIL : 1er décembre 2006

Déclaration en Préfecture : 15 novembre 2006 modifiée le 4 novembre 2022

Numéro d'immatriculation : 0784010760

Parution au Journal Officiel : 10 février 2007

Début d'activité : 2 juillet 2007

N° SIRET : 494 578 206 000 42

Code NAF : 9499 Z

Directeur de publication : Angèle DUPONT, Directrice

Mise en page, graphismes et couvertures : Émilie GARÇON, Directrice adjointe

Rédaction et relecture : Equipe de l'ADIL78

Sources pictos : ANIL & Flaticon.com



L'accès à un logement, notamment locatif, est une problématique bien connue de l'ADIL78 et prégnante aux départements franciliens. Les Yvelines n'y échappent pas et tous les indicateurs caractéristiques des zones dites tendues sont réunis.

Pas encore en zone d'encadrement des loyers, le parc privé yvelinois n'en reste pas moins onéreux à la location.

De l'autre côté, l'accès au parc social reste difficile et le délai d'attente devient anormalement long après trois années consécutives de renouvellement de demande de logement social.

Par ailleurs, l'accession à la propriété en secteur tendu peut s'avérer difficile, notamment pour les jeunes ménages qui ne bénéficient pas de revenus ou d'apports personnels suffisamment importants.

Nous constatons qu'à côté du parc de logement social, le parc locatif privé est un élément structurant, de la chaîne du logement, qui remplit plusieurs fonctions : il accueille des ménages mobiles et sert de parc de transition avant d'accéder à la propriété. Il joue donc un rôle fondamental dans la trajectoire résidentielle des ménages et l'investissement locatif permet alors d'étoffer l'offre de logements dans un département où les besoins, en la matière, demeurent élevés.

La location semble donc être une étape obligatoire dans un parcours logement, c'est la raison pour laquelle l'ADIL a souhaité mettre à votre disposition les informations qui vous seront nécessaires pour vos démarches de mise en location ou de prise de location, favorisant et sécurisant des relations constructives entre locataire et propriétaire.

A cet effet, le guide se compose de 16 fiches pratiques, pour lesquelles les juristes de l'ADIL78 restent à votre disposition pour toutes les précisions dont vous auriez besoin, n'hésitez pas à les contacter au 01 39 50 84 72.

L'équipe de l'ADIL des Yvelines



Sommaire

Fiche 1	Les documents pouvant être demandés au locataire et sa caution	6
Fiche 2	L'encadrement des frais d'agence	7
Fiche 3	Les missions de l'agence ayant mandat de gestion locative	8
Fiche 4	Le contenu du contrat de location	9
Fiche 5	Les pièces justificatives à joindre au contrat	10
Fiche 6	La réalisation de l'état des lieux	11
Fiche 7	La fixation et révision du loyer	12
Fiche 8	La nature des charges locatives et leur régularisation	14
Fiche 9	L'entretien du logement	15
Fiche 10	Le congé du locataire ou du bailleur	16
Fiche 11	La procédure d'expulsion	18
Fiche 12	La restitution du dépôt de garantie	20
Fiche 13	Les passoires thermiques	21
Fiche 14	La déclaration des revenus locatifs	22
Fiche 15	Loc'Avantages et intermédiation locative	24
Fiche 16	Louer pour l'emploi : une offre pour favoriser la mobilité professionnelle	25
	L'ADIL et vous	26

Afin de mettre un logement en location, la première étape est de trouver un ou plusieurs locataires, et éventuellement une personne physique se portant garant.

Pour cela, le bailleur est autorisé à demander certaines **pièces justificatives** au candidat locataire et à sa caution, principe posé par l'[article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989](#).

La liste de ces pièces est prévue par le [décret du 5 novembre 2015](#).

Quelles pièces justificatives ?

Il pourra ainsi obtenir les informations suivantes concernant le **futur locataire** ([annexe 1](#) du décret) :

- # L'identité ;
- # Le domicile ;
- # L'activité professionnelle ;
- # Les ressources.

L'[annexe 2](#) du décret liste les documents pouvant être demandés au **garant** (ou caution) **du candidat locataire**.

Les deux listes étant limitatives, le bailleur ne peut pas demander d'autres pièces que celles mentionnées dans le décret.

Le bailleur n'est cependant pas obligé de demander toutes les pièces mentionnées dans le décret.

Pour quelles locations ?

Ces deux listes s'appliquent pour les **locations et colocations, vides et meublées, dans le parc privé**, et sont entrées en vigueur le 8 novembre 2015.

Quelles sanctions en cas de non respect ?



Certains documents sont interdits (*par exemple : un extrait de casier judiciaire, la carte vitale, une attestation de bonne tenue de compte*).

Dans l'hypothèse où un bailleur exigerait des pièces autres que celles mentionnées par le décret, la loi prévoit une amende administrative, proportionnelle à la gravité des faits (pouvant aller jusqu'à 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale).



Infos utiles :

Vous pouvez aussi choisir de recourir à [DossierFacile](#), un service labellisé par l'État qui :

- # permet aux locataires de constituer un dossier de location numérique et d'augmenter leurs chances d'obtenir une visite en donnant une information supplémentaire au propriétaire sur la qualité de leur dossier.
- # garantit au bailleur des dossiers de candidatures complets, cohérents et vérifiés.

Dossier
Facile

Le [décret du 1^{er} août 2014](#), pris en application de l'[article 5 de la loi du 6 juillet 1989](#), modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, fixe les montants maximums des honoraires à la charge du locataire en cas d'intervention d'un professionnel, en qualité d'intermédiaire, lors d'une mise en location.

Le principe

A présent, la rémunération des personnes mandatées pour prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location **incombe en intégralité au bailleur**.

Les exceptions

Certains honoraires sont **partagés entre le bailleur et le locataire**.

C'est le cas des **frais de visite du logement mis en location, de la constitution du dossier du candidat locataire, de la rédaction du bail** et de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Ces frais sont donc répartis entre le bailleur et le locataire, sous les modalités suivantes :

- # Le montant, toutes taxes comprises, imputé au locataire pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré, de surface habitable, de la chose louée, fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret.
- # Ces honoraires sont dus à la signature du bail pour les trois premières prestations, et au moment de la réalisation de l'état des lieux pour ce qui concerne la quatrième.

Pour les **trois premières prestations**, selon la localisation du logement, le plafond est fixé à :

- # **12 € par mètre carré** de surface habitable, en **zone très tendue** ;
- # **10 € par mètre carré** de surface habitable, en **zone tendue** ;
- # **8 € par mètre carré** de surface habitable, **hors zone tendue**.

Pour les honoraires liés à l'établissement de l'**état des lieux d'entrée**, un plafond unique est fixé à **3 € par mètre carré** de surface habitable.



Infos utiles :

Les communes en zone très tendue sont listées par l'[arrêté du 1^{er} août 2014](#) (annexe I - zone A bis).
Les communes en zone tendue sont listées par le [décret du 10 mai 2013](#) (exclure les communes en zone très tendue).
Les communes situées hors zone tendue correspondent au reste du territoire.

Lors de la mise en location d'un bien, le bailleur peut être amené à **mandater un professionnel de l'immobilier**, tel qu'un agent immobilier, ou un administrateur de biens, afin de lui confier tout ou partie de la gestion de la location du bien (ex : la recherche des locataires et la réalisation de l'état des lieux d'entrée, ou encore la gestion intégrale de la location pendant toute la période d'occupation).

Qu'est-ce qu'un agent immobilier ?

L'**agent immobilier** est un **mandataire rémunéré**, chargé d'intervenir de manière habituelle dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui.

Sa mission consiste à rapprocher les parties à l'acte moyennant une commission. Il reçoit un mandat de louer, pour le compte de son mandant.

La profession d'agent immobilier (ou de notaire, administrateur de biens) est réglementée. Le professionnel doit détenir une carte professionnelle « gestion immobilière » délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI).

Le numéro de la carte est affiché dans l'agence. Il doit souscrire une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle et disposer d'une garantie financière auprès d'une banque.

Que doit contenir le mandat ?

Le **mandat** doit préciser la durée et l'étendue des pouvoirs, confiés au professionnel, pour gérer la location.

Il est ainsi possible de négocier avec lui ces frais. Les honoraires de gestion sont libres, cependant ils doivent être affichés dans l'agence.

N'oubliez pas que ce mandat vous engage également, et que des honoraires d'agence peuvent être à régler (*voir fiche n° 2*).

Quelles sont les missions du professionnel ?

La signature d'un mandat avec un professionnel entraîne le **respect de devoirs par celui-ci**.

L'agent immobilier doit mettre en location le bien, rédiger le bail, dresser l'état des lieux, percevoir les loyers, répartir les charges, mettre fin aux locations, conformément aux missions mentionnées dans le mandat. A défaut de respect de ses obligations, l'agent immobilier **engage sa responsabilité contractuelle**.

Le professionnel doit effectuer périodiquement des visites afin de surveiller l'état de l'immeuble et noter les réparations à effectuer.

Concernant les travaux de réparation, l'agent peut prélever le montant de ces travaux sur le budget de l'immeuble et en faire figurer le montant au débit du compte de gestion, ce qu'il ne peut pas faire pour des travaux exceptionnels, pour lesquels un accord du propriétaire est requis.



Infos utiles :

Faites jouer la concurrence, entre les différents prestataires de gestion locative, afin de trouver celui qui vous correspondra le mieux.



Un **bail écrit** doit obligatoirement être établi entre le(s) locataire(s) et le propriétaire bailleur, en autant d'exemplaires que de parties au contrat, et signé par chacune d'entre elles.

Le décret du 29 mai 2015 prévoit deux contrats de bail type :

- # L'annexe 1 s'appliquant aux **locations et colocations vides** (à l'exception des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur)
- # L'annexe 2 s'appliquant aux **locations et colocations meublées** (à l'exception des colocations de logement meublé formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur)

Les deux contrats-types sont structurés de la même manière, autour des rubriques suivantes :

01. la désignation des parties ;
02. l'objet du contrat ;
03. la date de prise d'effet et durée du contrat ;
04. les conditions financières ;
05. les travaux ;
06. les garanties ;
07. le cas échéant, la clause de solidarité et/ ou la clause résolutoire ;
08. le cas échéant, les honoraires de location ;
09. les autres conditions particulières de location [à définir par les parties] ;
10. les annexes au contrat de location.

Télécharger
gratuitement un
modèle de bail,
pour une
location vide
ou meublée,
sur le site
de l'ADIL 78.

Ces deux modèles prévoient les clauses essentielles devant être présentes dans les contrats de location.

Le bailleur peut néanmoins décider d'ajouter des clauses particulières, afin d'adapter le contrat à son logement.

La loi prévoit également une liste de clauses interdites, comme par exemple le fait de facturer au locataire l'envoi des quittances de loyer ou celle qui impose au locataire le paiement du loyer par virement bancaire.

Enfin, certaines pièces doivent obligatoirement être annexées au contrat de location (voir fiche n°5).

Il n'existe à ce jour pas de modèle type concernant le bail mobilité, mais celui-ci suivra cette même logique en rajoutant toutefois une mention sur :

- # la nature du bail mobilité ;
- # la raison permettant d'en bénéficier.



Infos utiles :

Si un bailleur refuse aujourd'hui de réaliser un contrat conforme ou dissimule le fait que le contrat proposé ne l'est pas (intermédiaire également concerné), il risque dorénavant une amende et une peine de prison.



Le contrat de location doit être accompagné d'annexes, permettant une information du locataire.

Ces divers documents doivent être remis au locataire **le jour de la signature du contrat**, dans le cas général.

Cette annexion au bail, concernant le dossier de diagnostic technique uniquement, est rendue **obligatoire aux locations vides, et aux locations meublées**.

Ces documents sont :

- # Une **notice d'information** relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours
- # Une copie de l'**état des lieux d'entrée**, accompagné d'un **inventaire détaillé** du mobilier pour les locations meublées
- # Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- # Un **diagnostic technique**, qui comprend :

	Durée de validité
Un constat d'exposition au plomb si le logement a été construit avant 1949	→ A vie si pas de plomb détecté ; → 6 mois s'il y en a.
Un état des installations intérieures d'électricité et de gaz , si elles ont plus de 15 ans	→ 6 ans
Un diagnostic de performance énergétique <i>* les anciennes versions réalisées entre le 01.01.18 et le 30.06.21 ne seront plus valables à compter du 31.12.24 !</i>	→ 10 ans*
Un état des risques : obligatoire selon les zones  <i>L'absence de ce document peut engager la validité du contrat ou entraîner la diminution du loyer</i>	→ 6 mois
Un diagnostic bruit pour les zones concernées	



Infos utiles :

Oui, un état amiante est normalement prévu au dossier technique mais le décret d'application n'a jamais été pris en ce sens.

L'absence de DPE au contrat, malgré les nouvelles mesures de lutte contre les passoires thermiques, n'est pas sanctionnée par la loi. En cas de suspicion de non-décence, **le ministre estime** que le bailleur doit pouvoir prouver de la performance du logement par la fourniture du DPE.

A l'entrée et à la sortie du logement :

Locataires et propriétaire doivent établir ensemble un **état des lieux du logement**, qui permet de décrire l'état de celui-ci.

Cet état des lieux doit être établi par écrit, et il doit être daté et signé par les parties. Tout comme pour le bail, chaque partie doit disposer d'un exemplaire de l'état des lieux (soit en version papier, soit en version dématérialisée).

➔ Dans le cadre d'une location meublée, cet état des lieux est complété par un **inventaire détaillé du mobilier** présent dans le logement.

L'état des lieux est, en principe, établi directement entre le locataire et le propriétaire, il est alors gratuit.

Lorsque l'une des parties (locataire ou propriétaire) refuse de réaliser à l'amiable un état des lieux, il est possible de faire appel à un huissier de justice. Ce dernier convoquera les parties par lettre recommandée (au moins 7 jours à l'avance) et réalisera un constat qui sera adressé aux deux parties. Dans ce cas, le coût de l'état des lieux par huissier est partagé entre le locataire et le propriétaire.

L'une des deux parties peut également décider, de sa propre initiative, de recourir à un professionnel. Pour l'état des lieux d'entrée, une part des frais, relatifs à cet état des lieux, peut être mise à la charge du locataire (en respectant le plafond de 3 €/ m² de surface habitable). Pour l'état des lieux de sortie, s'il est établi par un professionnel, le coût sera imputable à la partie qui décide de recourir à ce professionnel.

Au départ du locataire :

L'état des lieux de sortie est comparé avec l'état des lieux d'entrée, et il permet au bailleur de déduire des sommes sur le montant du dépôt de garantie, versé par le locataire à son entrée dans les lieux, si des dégradations sont observées (*voir fiche n°9*).

En cas d'absence d'état des lieux :

- # d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état ;
- # de sortie, le locataire est présumé avoir rendu le logement dans le même état qu'à l'entrée. Le propriétaire doit alors apporter la preuve que les dégradations (le cas échéant) ont été causées par le locataire.



Infos utiles :

De plus en plus souvent, les **états des lieux sont effectués de manière dématérialisée**, que ce soit par un prestataire ou un propriétaire. Afin d'éviter tout litige et dans le cas d'une transmission, de l'exemplaire de l'autre partie, non instantanée, deux conseils :

- # demandez à lire les informations annotées avant signature;
- # prenez en photo l'état des lieux virtuel après signature.

La **vétusté** doit être prise en compte comme étant le résultat de l'usage normal du logement. Il n'existe pas de grille unique, ainsi, pour être objectifs, pensez à en sélectionner trois en ligne.

Deux principes régissent la location nue ou meublée :

1. Une fixation libre pour la toute première mise en location, toute zone confondue dans les Yvelines;
2. Une différenciation de l'évolution du loyer en zone tendue ou détendue dans le département.

En effet, en zone tendue, une fois le bien mis en location, le bailleur ne pourra, par principe, plus moduler le loyer librement.

Lors du changement de locataire :

Le loyer du nouveau locataire doit être le même que celui supporté par le précédent locataire, sauf lorsque :

- # le bien n'a pas été loué depuis plus de 18 mois → fixation libre possible ;
- # le bien a supporté des travaux → selon le montant des travaux et leur date de réalisation, le loyer peut soit être librement fixé, soit augmenté sous conditions ;
- # le loyer correspondant au bien était sous évalué → une réévaluation est possible ;
- # le loyer n'a pas fait l'objet de la révision annuelle → révision possible dans les conditions énoncées ci-après.

Au renouvellement du bail :

Le loyer ne peut être modifié sauf si celui-ci était sous évalué ou si des travaux ont été réalisés.

Précisions importantes :

- # Le bailleur doit apporter la preuve de la sous évaluation par des éléments de comparaison, 6 mois avant le terme du bail ;
- # Concernant les travaux, des résultats de performance énergétique sont pris en compte, depuis le 1^{er} janvier 2020, pour juger de l'importance de ces travaux.

Pendant le contrat de location :

Une révision annuelle est possible si et seulement si :

- # une clause est prévue au contrat;
- # le bailleur signifie sa volonté de réaliser cette révision à partir de la date indiquée dans le contrat ou à défaut la date anniversaire.

Si c'est le cas, cette révision reposera sur l'indice de référence trimestriel publié par l'INSEE par rapport à celui indiqué dans votre contrat ou au dernier publié à la date de signature de celui-ci.

Méthode de calcul de révision de loyer :

$$\text{Loyer révisé} = \frac{\text{Loyer en cours hors charges} \times \text{IRL du trimestre concerné de l'année visée}}{\text{IRL du trimestre concernée de l'année de la dernière révision}}$$

Précisions importantes :

- # En cas de meublé avec forfait pour charges, cette révision comprend le loyer + les charges ;
- # La révision de loyer ne peut être réalisée rétroactivement; ainsi, si le bailleur ne signifie pas vouloir la réaliser, il en perd le bénéfice pour les mois passés.
- # En toute logique, le bail mobilité ayant une durée maximale de 10 mois, aucune révision ne pourra être appliquée.

Tableau récapitulatif [en zone tendue] :

	Fixation du loyer	Non loué pendant 18 mois	Sous évalué	Travaux effectués	Révision du loyer
A la relocation	Non libre (loyer = précédent locataire)	Libre	Réévaluation possible	Libre ou limitée (selon date et montant des travaux)	Si non lieu au cours des 12 derniers mois
Au renouvellement du bail	Non libre			Limitée (résultats de performance énergétique obligatoires depuis le 01/01/2020)	Si non lieu au cours des 12 derniers mois
Pendant le contrat de location	Non libre			Avec accord du locataire (clause du contrat ou avenant)	Annuelle en fonction de l'IRL

Consultez les [indices de référence des loyers](#) sur le site de l'ANIL



Infos utiles :

Depuis le **24 août 2022**, dans un objectif de lutte contre les « passoires thermiques », pour les **logements classés F ou G**, il n'est :

- # pas possible de réviser le loyer, pour les contrats signés après cette date ;
- # plus possible de réviser le loyer, pour les contrats en cours, depuis leur première reconduction/ renouvellement, postérieurs à cette date.

En plus du loyer, le propriétaire peut demander à son locataire le paiement de charges locatives (ou charges récupérables), sous forme :

- # De **provisions**, dans le cadre de la location nue ;
- # D'un **forfait**, dans le cadre du bail mobilité ;
- # Sous l'une ou l'autre forme, mais précisée dans le contrat, pour la **location meublée** ou la colocation.

Liste des charges récupérables :

La liste des charges qui sont récupérables sur le locataire est fixée par le **décret du 26 août 1987**.

Par exemple, sont récupérables sur le locataire : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les dépenses d'eau individuelle et nécessaires à l'entretien des parties communes, les opérations de coupe, désherbage, arrosage, les visites de contrôle des ascenseurs, etc.

Régularisation des charges :

Le forfait ne donne lieu à aucune régularisation !

Au contraire des provisions pour charges où la **régularisation est annuelle**, et le bailleur compare le montant des provisions versées chaque mois par le locataire, aux charges réelles.

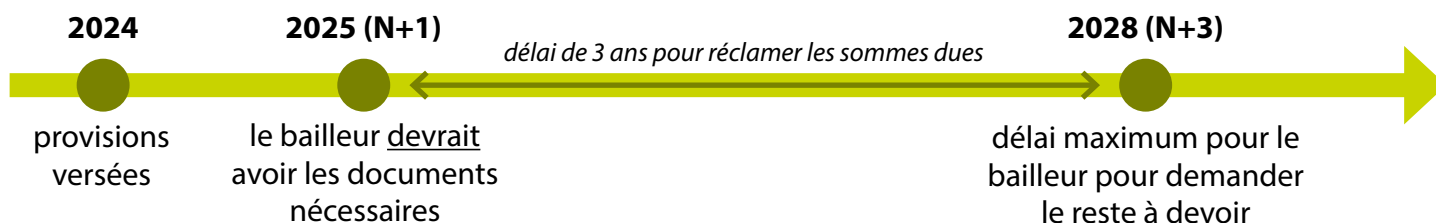
Le bailleur doit **transmettre au locataire le décompte** (qui est réalisé par le syndic, en copropriété) de cette régularisation un mois avant la régularisation et mettre à disposition les justificatifs durant six mois.

Lorsque le bailleur n'effectue pas la régularisation des charges dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année civile suivante (on parle de régularisation tardive), le locataire peut demander à ce que le paiement du reliquat de charges soit étalé sur douze mois.

Prescription :

Le bailleur dispose d'un délai de 3 ans maximum pour réclamer les sommes dues au locataire : à partir du moment où il a connaissance du reste à devoir (procès-verbal d'assemblée générale, clôture de l'exercice comptable, en copropriété, réception de la totalité des factures annuelles, en monopropriété...).

Exemple de temporalité :



Infos utiles :

Si le locataire quitte le logement, alors que l'approbation des comptes n'a pas encore été validée en assemblée générale, le bailleur a le droit de conserver, à ce titre, jusqu'à **20 % du montant du dépôt de garantie en attendant la prochaine régularisation**.

Suite à l'arrêté des comptes, il aura un mois pour reverser le trop perçu.

En début de location, le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, sûr, performant énergétiquement et en bon état d'usage et de réparations.

Les équipements mentionnés au contrat doivent aussi être en bon état de fonctionnement.

Réparations locatives :

Pendant la durée du contrat, le locataire doit effectuer l'entretien courant, ainsi que les petites réparations (sauf si celles-ci sont dues à la force majeure). Les réparations locatives sont listées très précisément par le décret du 26 août 1987.

La vétusté doit également être prise en compte. Pour cela, locataire et bailleur peuvent convenir d'appliquer une grille de vétusté, qui prévoit au minimum la durée de vie théorique du matériel ou équipement, ainsi que des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives.



Il n'existe pas de grille de vétusté unique.

Si votre bailleur n'en a pas joint au contrat sélectionnez-en trois en ligne pour une moyenne objective par poste de travaux !

Réparations incombant au propriétaire :

Le bailleur, quant à lui, est tenu d'effectuer les autres réparations, comme les réparations urgentes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique, les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives, les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement.

Travaux et aménagements en cours de bail :

Si le bailleur effectue des travaux pendant la durée du bail, et que ces travaux durent plus de vingt et un jours, le locataire pourra demander une réduction de loyer. En contrepartie, le locataire doit permettre l'accès à son logement pour les travaux, les jours de semaine (et le week-end et jours fériés s'il donne son accord exprès au propriétaire).

Le locataire peut effectuer des aménagements dans le logement, tant qu'il ne transforme pas le logement. Par exemple, le locataire n'a pas le droit de casser un mur porteur.

Si le locataire souhaite effectuer des travaux dans le logement, il doit en informer son bailleur et obtenir son accord par écrit. Si le locataire n'en informe pas le propriétaire, ce dernier pourra demander au locataire de remettre le logement en état, lors du départ du locataire.

Travaux spécifiques réalisés par le locataire :

Le locataire peut souhaiter engager des travaux d'adaptation (viellissement/ handicap, car le bailleur n'y est pas tenu) ou d'amélioration de la performance énergétique. Il doit en faire une demande détaillée au bailleur par courrier RAR. → Silence du bailleur durant 2 mois vaut acceptation.

Adaptation :

- # Création, modification ou suppression de cloisons et portes ;
- # Modification de la cuisine/ toilettes/ salle de bain ;
- # Installation de système de commande.

Pour des aides et un accompagnement, contactez : l'agence AutonomY.

Performance énergétique :

- # Isolation des planchers, combles et plafonds ;
- # Remplacement des menuiseries extérieures ;
- # Protection solaire des parois vitrées ;
- # Modification ou installation du système de ventilation et de chauffage.



Impossible si cela affecte les parties communes !

Le locataire souhaite résilier le bail :

Le locataire peut donner congé pour n'importe quel motif, et à n'importe quel moment du bail. Pour cela, il doit adresser, à son propriétaire, une lettre recommandée ou un acte d'huissier ou remettre son courrier en main propre contre récépissé ou émargement.

La durée du préavis est différente selon le type de location :

- # Dans le cadre d'une **location vide**, le délai de préavis est en principe de **trois mois** ;
- # Dans le cadre d'une **location meublée** ou du **bail mobilité**, le délai de préavis est toujours d'un mois.

Certaines circonstances permettent cependant de bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois, dans le cadre d'une location vide, à savoir :

- # L'obtention d'un premier emploi ;
- # La mutation ;
- # La perte d'emploi ou le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- # Le bénéfice du RSA ;
- # Le bénéfice de l'AAH ;
- # L'attribution d'un logement social ;
- # L'état de santé, constaté par un certificat médical, justifiant un changement de domicile ;
- # La situation du logement dans une zone d'encadrement des loyers (communes concernées : décret du 10 mai 2013).



Ces cas, de réduction du délai de préavis, à un mois, s'appliquent à tous les baux, peu importe leur date de signature.

Pour pouvoir bénéficier d'un délai de préavis réduit, le locataire doit le mentionner dans sa lettre de congé, et le justifier au moment de l'envoi de sa lettre de congé. A défaut, le délai de préavis sera automatiquement de trois mois.

Dans tous les cas, le délai de préavis commence à courir à compter de la réception de la lettre recommandée (ou du passage de l'huissier).

Bon à savoir :

Le locataire est **redevable du loyer jusqu'au terme du préavis** même s'il a quitté le logement avant ; à moins que le bailleur ait trouvé un nouveau locataire.

En revanche, le locataire peut partir sans délai (autre qu'un délai raisonnable) ni congé, si le bailleur lui a délivré congé. Il ne sera tenu au paiement du loyer que pour le temps d'occupation réel.

**Liens utiles :**

Si le locataire, ou le propriétaire, ne va pas chercher la lettre recommandée, le délai du préavis ne commence pas à courir. Dans ce cas, pensez à recourir à un commissaire de justice.

Le simple passage du commissaire de justice permettra de faire courir le délai.

Le propriétaire souhaite résilier le bail :

Le propriétaire ne peut donner congé à son locataire qu'à la date anniversaire du bail, à savoir tous les ans dans le cadre d'une location meublée et tous les trois ans dans le cadre d'une location vide.

Il doit respecter un préavis de :

- # **Trois mois** dans le cadre d'une location meublée ;
- # **Six mois** dans le cadre d'une location vide.

De plus, il ne peut donner congé, par courrier recommandé, par commissaire de justice ou remises en mains propres contre signature, que pour les cas suivants :

- # Vente du logement ;
- # Reprise du logement pour y habiter ou y loger quelqu'un de sa famille ;
- # Motifs sérieux et légitimes (exemple : impayés de loyers, troubles de voisinage...).

Attention, certaines mentions doivent obligatoirement figurer dans la lettre du congé du bailleur, sous peine de nullité :

- # **Congé pour reprise** : le bailleur doit indiquer les noms, adresses et lien de parenté des personnes destinées à reprendre le logement. Il doit également justifier du caractère réel et sérieux de cette reprise;
- # **Congé pour vente d'un logement vide** : le bailleur doit indiquer le prix et les conditions de vente, afin que ce congé vaille offre de vente au profit du locataire, qui pourra alors accepter celle-ci sous deux mois. Ce congé doit également reproduire certaines dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989;
- # Pour ces deux types de congés pour un logement vide : une notice d'information doit être jointe.

Télécharger
gratuitement
des modèles
de courriers
de congé,
sur le site
de l'ADIL 78.

Le bailleur ne peut donner congé sans propositions de relogement adéquat aux locataires de plus de 65 ans et ayant des ressources inférieures aux plafonds arrêtés (ou ayant à leur charge une personne répondant à ces conditions), à moins d'être lui-même âgé de plus de 65 ans OU ayant des ressources inférieures aux plafonds.

Le bailleur ne peut donner congé dans le cadre du bail mobilité.

Par ailleurs, suite à l'achat d'un bien occupé, des délais complémentaires seront à prendre en compte pour donner congé pour vente ou reprise.



La question du juriste sur le congé délivré par les héritiers suite au décès du bailleur :

Sont-ils ou non tenus de respecter les délais complémentaires prévus par la loi ?

La question reste aujourd'hui sans réponse unique; la doctrine étant divisée* quant à savoir si l'héritage est un mode d'acquisition. Attention donc aux éventuels litiges dans ce cas de figure !

*Sources : CA Paris, pôle 4 - ch. 4, 12 mars 2019, n° 16/17263 & CA, pôle 4 - ch. 3, 6 octobre 2022, n° 20/04688

Le bailleur dispose de la faculté de demander, au tribunal territorialement compétent (lieu de l'immeuble loué), de résilier le bail suite à un manquement, du locataire, à l'une de ses obligations.

Les motifs de résiliation du bail sont notamment les suivants :

- # Non paiement du loyer et des charges aux termes convenus dans le bail ;
- # Troubles anormaux du voisinage causés par le locataire ;
- # Défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Quelles sont les étapes à respecter pour résilier le bail ?

En présence d'une clause résolutoire dans le bail, dès que l'impayé est créé, le bailleur peut prendre contact avec un commissaire de justice afin de faire délivrer un **commandement de payer**.

Cet acte, dont les frais sont avancés par le bailleur, a pour but d'imposer au locataire le paiement de la dette sous six semaines. Sans quoi, la résiliation de plein droit du contrat de location sera effective.

Si le commandement de payer n'a pas permis de solder en intégralité le montant de la dette, alors le bailleur peut **saisir le Tribunal de proximité** afin que celui-ci constate l'acquisition de la clause résolutoire.

Trois situations possibles :

- # Le locataire a payé la dette avant l'audience, il peut **demander** au juge de ne pas donner suite à l'assignation délivrée par le bailleur.

 **Il faut malgré tout aller à l'audience !**

- # Le locataire a repris le paiement du loyer et peut honorer un plan d'apurement de la dette, il peut **demander** au juge de lui accorder ce plan sur une durée de 3 mois à 3 ans.

 **Au premier impayé, la procédure reprendra son cours.**

- # Le locataire peut payer mais doit se reloger, il peut **demander** au juge de lui octroyer un délai de grâce de 1 mois à 1 an.

Si le juge confirme la résiliation du bail et la procédure d'expulsion, le bailleur doit de nouveau se rapprocher d'un commissaire de justice pour un commandement de quitter les lieux sous 2 mois.

Passé ce délai, le bailleur pourra **demander** le concours de la force publique à la Préfecture et la condamnation à une amende de 7 500 €.

Rappel :

**La trêve
hivernale court
du 1^{er} novembre
au 31 mars !**

*Qu'est-ce que la trêve
hivernale ?*



Locataires, si vous avez déposé **un dossier de surendettement**, il faut en avertir le juge :

- # Lorsqu'une décision de recevabilité du dossier aura été prise, le juge devra accorder des délais de paiement dans l'attente de la décision finale de la Commission de surendettement ;
 - # Lorsqu'une décision de la Commission prendra la forme de mesures ou d'un plan de redressement, le juge suivra alors ce plan ;
 - # Lorsque la décision de la Commission prendra la forme d'un moratoire (suspension) pendant deux ans, le juge accordera ce même délai prolongé de trois mois ;
- **Lorsqu'une de ces trois mesures fera l'objet d'une contestation au tribunal, le juge accordera des délais de paiement au locataire le temps que la décision judiciaire soit rendue.**
- # Lorsqu'une décision d'effacement de dette sans liquidation, ou en présence d'un jugement de clôture de liquidation judiciaire, le juge suspendra les effets de la clause résolutoire durant deux ans. Sans incident durant cette période, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué.
- **Lorsque cette mesure fera l'objet d'une contestation au tribunal, le juge suspendra les effets de la clause résolutoire.**

Le délai de 2 mois du commandement de quitter les lieux ne s'applique pas :



- # aux personnes de mauvaise foi ;
- # aux personnes entrées dans les lieux par voie de fait/ manoeuvre/ menaces/ contraintes ;
- # aux partenaires/ concubins/ conjoints, notamment dont l'expulsion est ordonnée par le JAF [juge des affaires familiales].

Le délai de grâce ne s'applique pas :



- # aux personnes entrées dans les lieux par voie de fait/ manoeuvre/ menaces/ contraintes ;
- # aux partenaires/ concubins/ conjoints, notamment dont l'expulsion est ordonnée par le JAF ;
- # aux occupants de résidences étudiantes, ne satisfaisant plus aux conditions d'attribution.



Infos utiles :

Bailleurs, assurez-vous que le commissaire de justice ait averti la CCAPEX [commission de coordination des actions de prévention des expulsions], dès que la dette :

- # équivaut à 2 mois de loyer hors charges (discontinue) ;
- # dure depuis 2 mois (continue) ;

Sans cela, la procédure sera remise en cause !

Locataires comme bailleurs, **soyez présents à l'audience**, des études prouvent que votre présence peut influencer le résultat !

Lors de l'entrée du locataire dans les lieux, celui-ci doit verser un dépôt de garantie afin d'assurer l'exécution de ses obligations locatives.

Exemples : dégradations matérielles dans le logement, impayés de loyer...

Quel montant demander au locataire ?

Le montant du dépôt de garantie ne peut être supérieur à **un mois de loyer hors charges**, pour une location vide, ou **deux mois de loyer hors charges** en location meublée. Il peut être encaissé par le bailleur dès la prise d'effet du bail.

En effet, bailleurs, gardez en tête qu'un chèque a une durée de validité d'un an maximum !

Dans le **cadre du bail mobilité**, aucun dépôt de garantie ne peut être demandé.

Dans quel délai le propriétaire doit-il restituer ce dépôt de garantie ?

Si les états des lieux d'entrée et de sortie sont conformes, il est restitué dans un délai d'un mois, à compter de la remise des clés.

A défaut, il est restitué dans un **délai maximal de deux mois**, à compter de la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, **sous réserve qu'elles soient dûment justifiées**.

Le bailleur peut, dans l'attente de l'approbation des comptes de la prochaine assemblée générale, **retenir** à titre d'anticipation une somme équivalente à **20% du montant total** du dépôt de garantie en vue d'une éventuelle régularisation des charges.

La justification des retenues est essentielle, il incombe au bailleur d'apporter ces éléments au locataire lors de la restitution du dépôt de garantie.

Exemples : factures, devis, décompte détaillé des charges de copropriété...

A défaut de restitution dans les délais prévus, le montant du dépôt de garantie restant dû au locataire est **majoré de 10 % du loyer mensuel en principal**, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

En cas de conflit, prenez rendez-vous avec un **conciliateur de justice**.

Nécessaire pour tout conflit inférieur à 5 000 €.

C'est une **procédure simple**, rapide et entièrement gratuite.

**Consultez la carte
des permanences
des conciliateurs de justice**



Infos utiles :

De plus en plus d'états des lieux ont lieu de manière dématérialisée !

Pensez à prendre en photo le document numérique après signature, en attendant de recevoir votre exemplaire, afin de vous protéger de tout ajout postérieur.



Il est aujourd'hui impossible de passer à côté de toute la communication sur la lutte contre les passoires thermiques !

Démêlons le vrai du faux !

Il est interdit de louer un logement considéré comme passoire thermique !

FAUX !

Les logements dits «passoires thermiques» seront, petit à petit, qualifiés de non-décents. Cependant, la non décence n'empêche pas la location (différent de l'impropre ou du logement sous arrêté de péril ou d'insalubrité).

Si vous louez un logement non-décent, les conséquences pourront être :

- # Une obligation de travaux ;
- # La baisse du loyer ;
- # Le dédommagement du préjudice de jouissance et/ou financier.



Les logements dits «non-décents» peuvent, après constatation d'un organisme (SOLiHA pour le département des Yvelines), donner lieu à la conservation des allocations logement (parc privé) durant 18 mois : le locataire ne paiera que le reste à devoir et devra engager un processus contentieux contre le bailleur, si celui-ci n'engage pas les travaux nécessaires.

Il est interdit de réviser le loyer pour les logements classés F ou G !

VRAI !

Depuis le 24 août 2022, pour les nouveaux contrats et dès la première reconduction/ renouvellement postérieur à cette date pour les contrats en cours, les loyers des logements en F ou G ne peuvent plus être révisés par rapport à l'IRL.



La loi n'a pas mis à jour les obligations du bailleur quant à la fourniture du DPE [diagnostic de performance énergétique].

Ainsi, à ce jour, le bailleur **reste tenu de le fournir à l'entrée** dans les lieux uniquement.

En cas de conflit, le locataire peut demander un DPE à ses frais ou saisir le juge de la question.

Consultez
notre livret
sur la lutte
contre les
passoires
thermiques



Pour déclarer les revenus locatifs, le propriétaire doit compléter un formulaire Cerfa, qui diffère en fonction du type de location (vide ou meublée) et du régime choisi ou imposé.

En location vide :

Si les recettes annuelles du propriétaire ne dépassent pas 15 000 €, le régime micro-foncier s'appliquera automatiquement.

➔ Le formulaire à compléter sera le n° 2042 (Cerfa n°10330*28). L'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire de 30 %. Les travaux et les charges ne peuvent pas être déduits.

Si les revenus sont supérieurs à 15 000 € ou si vous optez volontairement pour ce système, le régime réel s'appliquera. S'il s'agit d'un choix, l'option est irrévocable pendant une durée de trois ans.

➔ Le formulaire à compléter sera le n° 2044 (Cerfa n°10334*28). Le propriétaire doit calculer le revenu net foncier, c'est-à-dire le revenu brut (loyers encaissés pendant l'année), déduction faite des charges (*frais d'administration et de gestion, certains travaux, impôts et taxes, assurances, provisions pour charges de copropriété, intérêts d'emprunt...*).

Exemple pratique en location vide :

13 000 € de loyers (hors charges) sur un an
650 € de frais de gestion & **200 €** d'assurance

4 500 € de dépenses de réparation et d'entretien :
remise en état de l'installation électrique

Régime micro-foncier :

Abattement de 30 % des loyers perçus sur 1 an

30 % de 13 000 € = 3 900 €

13 000 € - 3 900 € = **9 100 € à déclarer** aux impôts

Régime réel :

Loyers perçus sur 1 an – frais et charges

13 000 € - (650 € + 200 € + 4 500 €) = 13 000 €

5 350 € = **7 650 € à déclarer** aux impôts

Ici, le régime réel est plus intéressant que le régime micro-foncier.

En location meublée :

Les revenus tirés de la location, pour des locaux meublés, doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Si les recettes annuelles ne dépassent pas 77 700 €, **le régime micro BIC** (micro-entreprise) s'appliquera.

➔ Le formulaire à compléter sera le n° 2042 C-Pro (Cerfa n°11222*26). L'administration fiscale appliquera un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.

Toutefois, si c'est la première ou deuxième année que le propriétaire dépasse ce plafond de 77 700 €, le propriétaire peut bénéficier de ce régime une année supplémentaire.

Si les recettes annuelles dépassent le seuil de 77 700 €, **le régime réel** s'appliquera.

➔ Le formulaire à compléter sera le n°2031-SD (Cerfa n°11085*26). Le propriétaire doit déterminer son revenu net imposable, en déduisant les frais et charges des revenus locatifs. Le résultat sera ensuite à reporter sur la déclaration complémentaire, le formulaire n° 2042 C-Pro (Cerfa n°11222*26).

Il est aussi possible de choisir volontairement ce régime. Pour cela, il faut le déclarer avant le 1^{er} février de l'année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier.

L'option sera alors irrévocable pendant un délai de deux ans, sauf changement d'activité. De plus, elle est reconduite tacitement par période de deux ans.

Exonérations en location meublée :

Deux exonérations de l'impôt sur le revenu pour les produits de la location sont prévues par la loi, pour les locations meublées :

- # Dans le cadre de la location ou de la sous-location d'une partie de sa résidence principale, si les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale et que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (soit 206 € / an / m² de surface habitable (hors charges) pour l'Ile-de-France en 2024);
- # Dans le cadre d'une chambre d'hôte, si les pièces, proposées comme chambre d'hôte, sont louées à des personnes n'y élisant pas domicile et que les revenus tirés de la location ne dépassent pas 760 € par an.

Mémo récapitulatif :

Location nue

Régime selon revenus

Micro foncier ≤ 15 000 € > Réel

&

Location meublée

Régime selon revenus

Micro BIC ≤ 77 700 € > Réel



Infos utiles :

Propriétaires, si vous avez besoin d'un accompagnement dans la rédaction de votre déclaration de revenus fonciers, faites appel à un contrôleur auprès du Centre des Finances Publiques.

Consultez le calendrier fiscal en tant que :

Particulier

Professionnel

Le dispositif Loc'Avantages

Afin de pallier l'absence de logements abordables, notamment en Ile-de-France où la demande est importante, ce dispositif permet aux bailleurs, acceptant de louer à des prix attractifs, de bénéficier d'avantage fiscaux.

Les conditions pour y prétendre :

- # Conventionner avec l'Anah pour une durée de 6 ans minimum ;
- # Louer à titre de résidence principale, à des ménages sous plafonds de ressources ;
- # Louer un logement avec une étiquette supérieure à F ;

Trois catégories d'avantages* :

Niveau de Loc'Avantages	Niveau de loyers (en dessous du prix du marché)	Taux de réduction d'impôt (sans intermédiation locative)	Taux de réduction d'impôt (avec intermédiation locative)
Loc 1	- 15 %	15 %	20 %
Loc 2	- 30 %	35 %	40 %
Loc 3	- 45 %	-	65 %

*Cela dépend de votre commune et de la surface du logement.

L'intermédiation locative, qu'est-ce que c'est ?

Passer par un tiers social pour sécuriser votre location tout en permettant à des ménages en difficulté d'accéder au parc locatif.

Elle existe **sous deux formes** :

- # **La sous-location (par exemple Solibail ou Loc'Avantages) par le biais d'une association** : le bailleur loue son logement à l'association qui, elle-même, sous-loue aux réels occupants. L'association étant donc locataire, elle assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (*hors vétusté normale*). Pour le propriétaire, le paiement du loyer est ainsi garanti même en cas de vacance.
- # **Le mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) telles que le réseau FAPIL, Soliha-AIVS, qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum).



Infos utiles :

Pour les propriétaires de biens en Ile-de-France, hors Paris, vous pouvez contacter le :

0810 90 18 85

pour plus de renseignements sur le dispositif Solibail.



Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

[Accéder au simulateur](#)

Louer pour l'Emploi est une offre au profit des propriétaires bailleurs pour mobiliser du parc locatif privé. Elle est composée d'un service socle et d'un choix de formules adaptées à leurs besoins.



Pour quel type de locataires ?

Salariés ou futurs salariés d'une entreprise (*assujettie à la [PEEC](#)*) du secteur privé :

- # En possession d'une promesse d'embauche (datée de moins de 3 mois) ;
- # En nouvel emploi (en contrat de travail depuis moins de 6 mois) ;
- # En mutation professionnelle (pour une durée de 6 mois ou plus).

Quel processus ?

Du côté du demandeur :

Le demandeur vérifie son éligibilité à la garantie Visale afin de faciliter son accès au logement et rassurer le propriétaire.

Il complète le formulaire en ligne pour s'inscrire auprès d'Action Logement et demander un logement privé.

Du côté du bailleur :

Le bailleur complète le formulaire en ligne afin de proposer son bien (logement privé) à la location, pour permettre aux équipes d'Action Logement d'étudier la demande et faire un diagnostic de sa situation.

Il choisira ensuite la formule adaptée :

- # **Formule 1** : un prêt travaux pouvant aller jusqu'à 15 000 € (*remboursable sur 10 ans*) ;
- # **Formule 2** : la prise en charge des frais de mise en location (*via un [professionnel de l'immobilier agréé](#)*) jusqu'à 1000 € par an en location vide et 3 000 € en meublée ;
- # **Formule 3** : les formules 1 et 2 regroupées.

Quels avantages ?

- # Pour le locataire : la possibilité d'avoir un logement décent et performant, avec un loyer plafonné.
- # Pour le bailleur : la sécurité d'avoir un locataire sélectionné et garanti par Action Logement, ainsi que la sécurisation en cas de vacance ou dégradation.



Infos utiles :

Les autres aides proposées par Action Logement :

- # L'avance Loca-Pass® pour le versement du dépôt de garantie ;
- # L'aide Mobili-Jeune® pour aider au paiement du loyer ;
- # La garantie Visale pour bénéficier d'un garant.

Consultez
le guide
des offres
d'Action
Logement



LE GUIDE
DES OFFRES



Un guichet unique d'information sur le logement et l'habitat :

Créée à l'initiative du Département des Yvelines et de l'État, en juillet 2007, l'Agence Départementale d'Information sur le logement des Yvelines est agréée par le Ministère du Logement et l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL).

La structure associative (régie par la loi de 1901) de l'ADIL et la pluralité de ses membres garantissent l'objectivité et la qualité du service rendu aux Yvelinois, aux collectivités locales et aux acteurs de l'habitat.

Un centre d'information et 23 permanences sur 4 territoires :

Le conseil juridique, fiscal et financier, qui consiste à informer les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial, est l'une des missions principales de l'ADIL78.

Afin de faciliter la rencontre entre les juristes et les particuliers, nous sommes présents dans 24 points d'informations du Département :

VERSAILLES GRAND PARC

VIROFLAY - Siège de l'ADIL
80 bis avenue du Général Leclerc

FONTENAY-LE-FLEURY
Point Justice - Mairie

LA CELLE-SAINT-CLOUD
Centre Social « André Joly »

LE CHESNAY-ROCQUENCOURT
Centre Communal d'Action Sociale

VÉLIZY-VILLACOUBLAY
Mairie (Service logement)

VERSAILLES
Centre Communal d'Action Sociale

SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE

CARRIÈRES-SUR-SEINE
Mairie

MONTESSON
Mairie

CHATOU
Centre communal d'action sociale

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
Point Justice

HOUILLES
Centre communal d'action sociale

SARTROUVILLE
Point Justice

MARLY-LE-ROI
Centre communal d'action sociale

GRAND PARIS SEINE ET OISE

ACHÈRES
Point Justice

CHANTELOUP-LES-VIGNES
Point Justice

LIMAY
Point Justice - Centre
Communal d'Action Sociale

MANTES-LA-VILLE
Point Justice
Maison France Services

CARRIÈRES-SOUS-POISSY
Point Justice
Pôle Michel Colucci

LES MUREAUX
Point Justice

MANTES-LA-JOLIE
Point Justice - AGORA

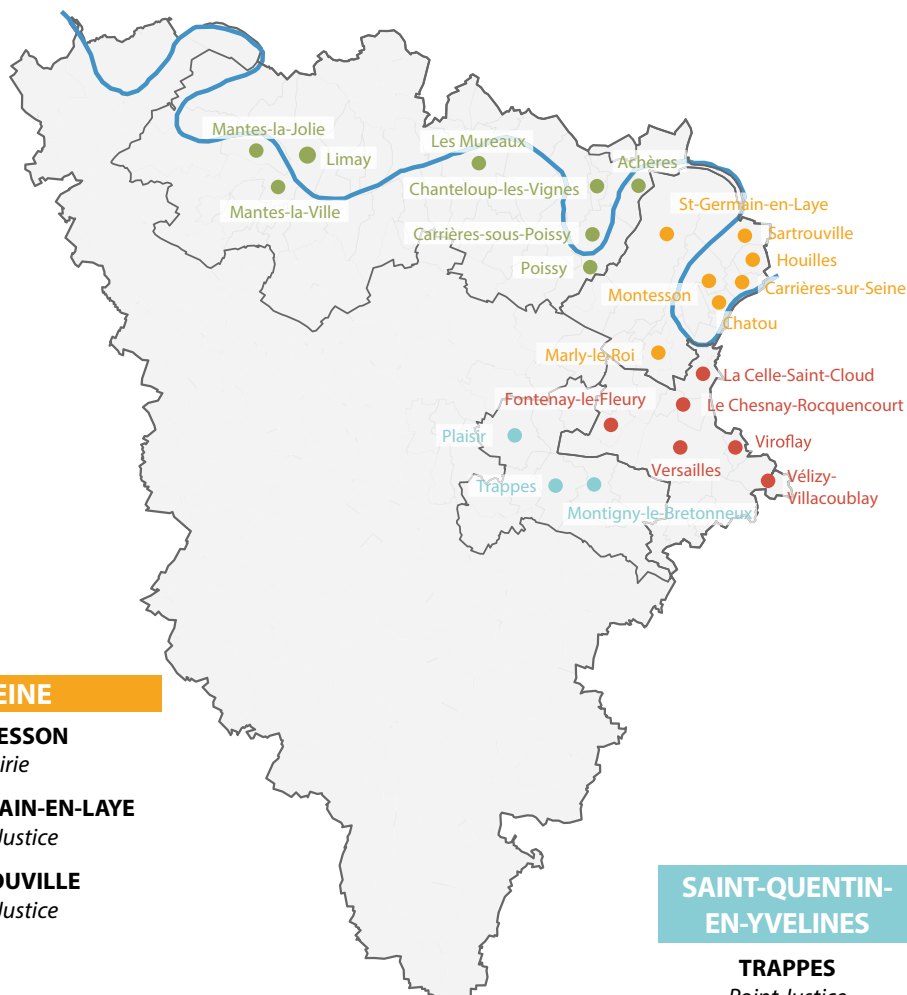
POISSY
Point Justice

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

TRAPPES
Point Justice

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
Mairie Principale

PLAISIR
Point Justice
Maison des familles
« Flora Tristan »



Des publications et brochures d'information :

Les guides :

- « Se loger dans les Yvelines » - 6^{ème} édition
- « Accession à la propriété » - 5^{ème} édition
- « La vie en copropriété » - 1^{ère} édition
- « Rénovation énergétique » - 4^{ème} édition



Les brochures d'information :

- # Sécuriser la location
- # Entretien du logement
- # Locataires & impayés de loyers
- # Propriétaires & impayés de loyers

Consulter les autres plaquettes disponibles sur notre site internet (achat-vente, location, copropriété, fiscalité, rénovation énergétique, urbanisme...)



Les vidéos d'information :

Afin de mettre en avant les différentes thématiques, abordées par l'ADIL78, nous proposons des vidéos d'information.
Une façon plus ludique d'expliquer des sujets d'actualités sur le logement, pour mieux les comprendre.



Et plus encore :

- # Nos pages dédiées au logement dans les Yvelines ;
- # Les newsletters ;
- # Les conseils des juristes ;
- # Simulateur de révision de loyer ;
- # Tableau de l'IRL.



Boîte à outils

(modèles de courriers, check-list, simulateurs...)

Un site internet et une présence sur les réseaux sociaux :



PROXIMITÉ

INFORMATION

COLOCATION

INTERMEDIATION LOCATIVE

LOGEMENT

CAUTION

AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

80 bis avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org

rdv.adil78.org - www.adil78.org

Ouvert du lundi au mercredi et le vendredi

De 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h

Fermé le jeudi

LOCATAIRES

RÉNOVATION

**IMPAYÉS
DE LOYER**

CHARGES LOCATIVES

PROPRIÉTAIRES

HABITAT

DROITS ET OBLIGATIONS

RÉGULARISATION

BAIL

**REVISION DE
LOYER**

PROXIMITÉ

FISCALITÉ

ÉTAT DES LIEUX

CONSEILS

