

PENSE-BÊTE DU LOCATAIRE

Le dépôt de garantie : Il est à verser à l'entrée dans les lieux, et équivalent à un mois de loyer sans charges. Parfois appelé « caution ». Le bailleur peut retenir sur la caution, une régularisation des charges, des réparations suite à l'état des lieux. Toutefois, les retenues opérées devront être justifiées (arrêtés des comptes de copropriété, devis ou facture des travaux). Il est rendu dans un délai maximal d'un mois si les états des lieux d'entrée et de sortie sont identiques.

Le cautionnement : De plus en plus de propriétaires demandent aux locataires qu'une personne se porte caution « solidaire » du paiement des loyers. Il s'agit d'un engagement d'une personne garante, vers laquelle le propriétaire se tournera en cas de non paiement du loyer. Le bailleur est totalement libre d'accepter ou de refuser un garant, dès lors qu'il considère qu'il n'est pas suffisamment solvable. L'usage veut qu'un garant, pour être accepté, dispose de revenus nets mensuels égaux ou supérieurs à trois fois le montant du loyer avec les charges. Le cautionnement peut aussi être moral.

Loyer : Le loyer est à payer tous les mois

Charges locatives : Les charges couvrent les dépenses liées à l'entretien général de l'immeuble, aux services collectifs proposés dans celui-ci (ascenseur, concierge, espaces verts, chauffage collectif, parfois l'eau...). Et certaines taxes locatives (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et/ou de balayage). Il est d'usage de payer les charges d'avance sous forme d'une provision mensuelle pour charges. Cette avance devra être justifiée et faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Frais d'agence : Les agences proposant des appartements à la location, facturent des honoraires aux locataires, environ l'équivalent d'un loyer. Elles peuvent en cas de rédaction du bail demander des frais.

Taxe d'habitation + redevance télé : A payer tous les ans. La taxe d'habitation est un impôt à payer par les personnes occupant un logement au 1er janvier de l'année d'imposition. L'appel de taxe tombe en général en septembre ou octobre de l'année d'imposition.

Assurance logement : Elle est obligatoire. Attention, il existe des différences notables de couverture d'un contrat à l'autre. Il ne faut donc pas comparer uniquement les tarifs, mais également la franchise, le capital mobilier couvert, les clauses d'exclusion de garantie, etc.

Etat des lieux : La comparaison des états des lieux entrant et sortant servira de base pour déterminer si des réparations sont à exécuter et, surtout, si celles-ci incombent au locataire. La qualité de l'état des lieux est donc primordiale pour éviter tout litige.

Ouverture des compteurs :

- Electricité / gaz
- Eau (sauf si l'eau est comprise dans les charges locatives)

Autres branchements : téléphone, internet... à voir auprès des opérateurs concernés.