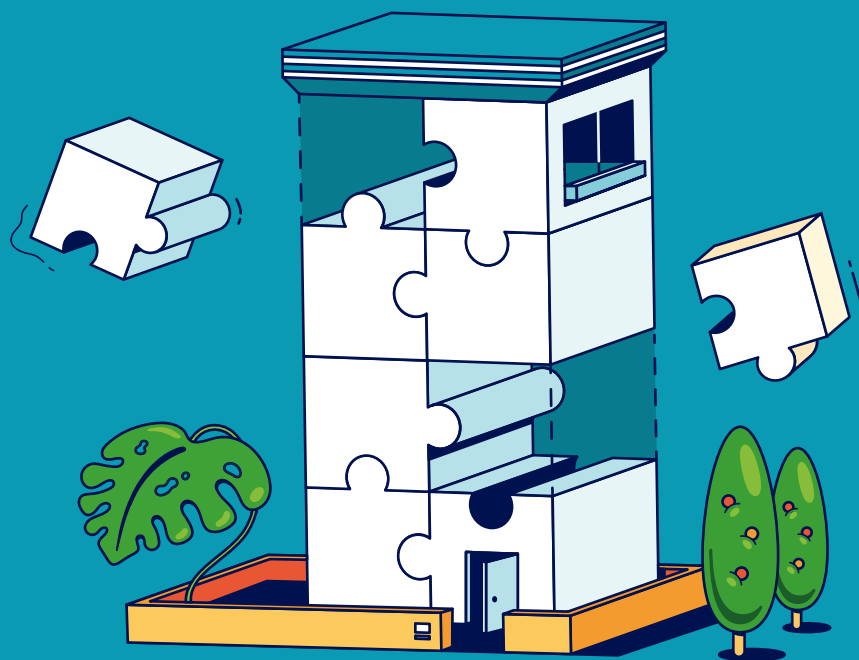


 **Matera**



LIVRE BLANC

**CHECKLIST AVANT DE
METTRE SON
APPARTEMENT EN
LOCATION**

SOMMAIRE

PAGE 1

Introduction

PAGE 2

Spécificité pour les logements meublés

PAGE 3

Logements vides et meublés

INTRODUCTION

Vous venez d'acheter un bien et souhaitez le mettre en location ? Félicitations !
Pour vous aider à faire vos premiers pas en tant que propriétaire-bailleur, nous vous avons préparé une checklist de tout ce qu'il faut prévoir avant de mettre votre bien en location. Dans ce livre blanc, retrouvez les grandes étapes à suivre pour être fin prêt le jour J !

BON À SAVOIR

Avant de mettre votre appartement à la location, il est important de déterminer si vous souhaitez le louer en vide ou en meublé. Pour qu'un bien obtienne le statut de logement meublé, il faut qu'il comporte les équipements obligatoires listés dans la loi du 31 juillet 2015, que nous vous détaillons juste après.

SPÉCIFICITÉ POUR LES LOGEMENTS MEUBLÉS

Le logement doit respecter la liste des équipements obligatoires :

Dans la chambre :

- Literie avec couette (ou couverture) et oreillers ;
- Volets ou rideaux occultants.

Dans la cuisine :

- Plaques de cuisson ;
- Four et/ou four à micro-onde ;
- Vaisselle en nombre suffisant en fonction du nombre d'occupants ;
- Réfrigérateur ;
- Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6° ;
- Ustensiles de cuisine.

Autre :

- Table ;
- Sièges (au moins du nombre d'occupants) ;
- Étagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...)

BON À SAVOIR

En cas de non-respect de cette liste, le locataire peut suivre ces étapes :

- Tenter de trouver un accord à l'amiable. Si l'accord ne se fait pas à l'oral, il doit être fait par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Si aucun accord n'est trouvé, le locataire peut engager la commission départementale de conciliation gratuitement.
- Enfin, en dernier recours, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection dont dépend le logement et obtenir la requalification de l'appartement en tant que logement vide.

LOGEMENTS VIDES ET MEUBLÉS :

Veiller à ce que le logement respecte les critères de décence :

C'est le décret du 30 janvier 2002 qui expose les critères à respecter, les voici :

- Le logement ne présente **pas de risque pour la santé ni la sécurité des locataires**. Cela signifie que l'espace de location doit être couvert et clos, étanche à l'air extérieur et sans infiltration d'eau.
- Le logement doit disposer d'**eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées**. Les toilettes doivent être séparées du coin cuisine.
- Superficie** : le logement doit faire au moins 9m² et la hauteur sous plafond doit être d'au moins 2,20m.
- Éléments généraux** : le réseau électrique, les systèmes de chauffage, de ventilation des pièces et d'évacuation de l'humidité doivent être en bon état de fonctionnement.

Rédiger le bail :

1- Dans le cas d'un logement meublé : le bail est d'un an, reconductible tacitement et le préavis est d'un mois pour le locataire. Si le locataire souhaite donner congé, il doit vous en informer par lettre recommandée avec accusé de réception au moins un mois avant son départ.

Vous pouvez aussi de votre côté demander congé, mais seulement dans certains cas. Les situations valables sont les suivantes : vendre le logement, y habiter, loger un proche ou dans le cas d'un motif sérieux et légitime (par exemple si le locataire est en faute).

Attention ! La liste des proches est limitée, voici les personnes qui peuvent habiter le logement si vous demandez congé :

- Votre partenaire de PACS, conjoint ou concubin depuis au moins un an à la date du congé ;
- Vos ascendants ;
- Vos descendants ;
- Les descendants de votre conjoint, concubin ou partenaire de PACS.

Lorsque vous demandez congé, le locataire doit quitter l'appartement au plus tard à la date d'échéance du bail. Vous devrez également notifier le locataire par une lettre remise en mains propres ou envoyée avec accusé de réception.

Voici un exemple de bail pour un logement meublé.

2- Dans le cadre d'un logement vide : le bail est d'une durée de 3 ans, reconductible tacitement et le préavis est de 3 mois s'il est demandé par le locataire. Si le logement est situé en zone tendue, c'est-à-dire dans une zone où la demande est plus forte que l'offre, le préavis est réduit à un mois. Voici un simulateur pour déterminer si votre logement est situé en zone tendue.

Tout comme dans le cas du logement meublé, la partie souhaitant donner congé doit en informer l'autre en tenant compte des délais légaux, soit par remise en mains propres, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

BON À SAVOIR

Nos experts Matera Gestion Locative peuvent vous aider à rédiger le bail, pour prendre en compte toutes les spécificités du logement et vous guider. Si vous voulez en savoir plus, vous pouvez écrire à l'adresse gestionlocative@matera.eu.

Souscrire à une assurance :

Dans le cadre d'un bail d'habitation (y compris un bail mobilité), le locataire devra souscrire à une assurance habitation. Cette assurance permet d'être indemnisé en cas de sinistre dans le logement. Cependant, en tant que bailleur, vous êtes aussi fortement encouragé à souscrire à une assurance multirisques habitation. Ce contrat d'assurance est un contrat multigaranties qui permet de protéger le patrimoine familial (habitation et mobilier) lorsque l'on est responsable ou victime d'un sinistre. Si vous êtes dans le cas d'un logement situé en copropriété, vous devez souscrire à une assurance via votre syndic de copropriété.

Se protéger des risques d'impayés :

Lorsqu'on met un bien en location, la crainte n°1, et à juste titre, est de faire face à des impayés.

Heureusement, il existe de nombreuses options pour se protéger contre le risque d'impayés locatifs :

- La première option est de souscrire à **une garantie loyers impayés (GLI)**. Concrètement, en cas de non-paiement des loyers, il faudra engager une procédure de résolution du conflit à l'amiable. Si celle-ci est infructueuse, c'est la GLI qui prendra le relais en cas de défaut de paiement. Cette garantie est facultative mais néanmoins conseillée pour louer l'esprit serein ;

BON À SAVOIR

Matera propose une Garantie Loyers Impayés (GLI) afin de se prémunir contre les impayés de :

- Loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation dus par le locataire ;
- Frais de procédure ;
- Commandements de payer.

Elle couvre également les dégradations du logement causées par le locataire.

En plus de ces garanties, un référent dédié vous accompagne et vous épaulé dans toutes vos démarches !

- Vous pouvez également **exiger à votre locataire qu'une personne se porte caution**. Il existe deux types de cautions : la caution simple et la caution solidaire. Dans le premier cas, la caution doit payer les sommes dues uniquement si le débiteur principal ne peut le faire. Avant de faire appel à la caution, vous devez au préalable vous retourner contre le locataire pour tenter de récupérer les sommes dues. En revanche, dans le cadre de la caution solidaire, en cas de défaut de paiement du locataire, vous pouvez directement appeler à payer la caution, dès le premier incident de paiement, et sans passer par le locataire ;

Attention ! La garantie loyers impayés et la caution ne sont pas cumulables.

- Le locataire peut également souscrire à **la Garantie Visale**. Il s'agit d'un dispositif proposé par Action logement qui se porte garant pour lui. Ainsi, si le locataire ne parvient pas à payer le loyer ou les charges durant le bail, Action logement vous versera les sommes dues. Action logement se fait ensuite rembourser par le locataire. Il existe toutefois des conditions pour qu'un locataire puisse souscrire à la Garantie Visale, [vous pouvez les consulter ici](#).

Attention ! La garantie Visale n'est ni cumulable avec la garantie loyers impayés ni avec le principe de la caution.

Réaliser les diagnostics nécessaires :

Il existe sept diagnostics différents, mais seuls le diagnostic de performance énergétique et celui de surface habitable sont obligatoires pour tous les logements. Nous vous précisons les conditions de chacun des autres diagnostics plus bas. Tous les diagnostics du logement sont à intégrer au dossier de diagnostic technique (DDT) et à présenter lors de l'état des lieux d'entrée :

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet de renseigner sur la performance énergétique du logement. Il comporte deux étiquettes :

- **L'étiquette énergie**, notée de A à G, qui permet d'informer le locataire sur la consommation énergétique du logement ;
- **L'étiquette climat**, également notée de A à G, qui renseigne les émissions de gaz à effet de serre du logement.

À noter que depuis le 1er janvier 2023, un logement ne peut être mis en location si sa consommation d'énergie dépasse 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an.

De futures interdictions de location ont été prévues par [le décret du 11 janvier 2021](#) :

- À partir du 1er janvier 2025, l'interdiction est étendue à tous les logements dont l'étiquette énergie est G ;
- À partir du 1er janvier 2028, les logements ayant reçu une étiquette énergie F ou G ne pourront plus être loués ;
- À partir du 1er janvier 2028, les logements classés G, F et E ne pourront plus être mis en location.

En cas de mauvaise étiquette énergie, vous pouvez prévoir des travaux de rénovation énergétique. Toutefois, des travaux de rénovation globale, c'est-à-dire à l'échelle de la copropriété, sont bien plus efficaces. N'hésitez pas à en parler à votre conseil syndical !

La durée de validité du DPE est de 10 ans.

○ **Le diagnostic de surface habitable**

Ce diagnostic est obligatoire depuis [la loi Boutin de mars 2009](#). La surface habitable d'un logement se définit par la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ce diagnostic n'a pas de date d'expiration tant que des travaux modifiant la superficie n'ont pas lieu.

○ **Le constat de risques d'exposition au plomb (CREP)**

Il doit être réalisé par un professionnel certifié et a pour but d'identifier la teneur en plomb des revêtements du logement. Ce constat est obligatoire uniquement pour les logements construits avant 1949. Si le constat indique une présence de plus de 1 mg/cm² dans le logement, des travaux supplémentaires seront à réaliser avant de mettre le bien en location. Ce diagnostic n'a pas de date d'expiration.

○ **L'état des risques naturels, minier et technologiques (ERNMT)**

Ce diagnostic a une durée de validité de 6 mois et est obligatoire dans les zones suivantes :

- Zone exposée à des risques naturels prévisibles ou à des risques miniers résiduels ;
- Zones de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5 ;
- Zones à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3 ;
- Périmètre d'exposition aux risques technologiques. Celui-ci est déterminé par le préfet ;
- Périmètre mis à l'étude dans le cadre d'un plan de prévention des risques technologiques ou naturels.

○ **Le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP)**

Il est obligatoire pour les logements construits avant 1997 et doit être réalisé par un diagnostiqueur formé et certifié. Si le rapport conclut à l'absence d'amiante, le DAPP est valable à vie. Si de l'amiante est détecté, un contrôle devra être fait tous les 3 ans.

○ **Le diagnostic des installations gaz et électricité**

Ce diagnostic fait suite à [l'arrêté du 28 septembre 2017](#) et ne concerne que les installations de plus de quinze ans. Le diagnostic doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié, et sa durée de validité est de 6 ans.

○ **État des nuisances sonores aériennes (ou diagnostic bruit)**

Ce dernier point concerne les logements situés dans des zones exposées aux bruits aériens et n'a pas de date d'expiration. [Le plan d'exposition au bruit](#) répertorie les zones concernées.

C'est à vous de remplir le document, [voici le modèle à utiliser](#).

Type de diagnostic	Réurrence
L'état des risques naturels, minier et technologiques	6 mois
Diagnostic amiante des parties privatives	Tous les 3 ans si de l'amiante est détecté
Diagnostic des installations gaz et électricité	Tous les 6 ans
Diagnostic de performance énergétique	10 ans
Diagnostic de surface habitable	Pas de durée d'expiration tant que de nouveaux travaux ne sont pas réalisés
Constat de risques d'exposition au plomb	Pas de date d'expiration
Diagnostic bruit	Pas de date d'expiration

Préparer les jeux de clés :

Il est nécessaire de remettre autant de jeux de clés que de locataires dans le logement. Si le logement est occupé par un unique locataire, il est recommandé (mais pas obligatoire) de remettre deux paires de clés.

Dernière étape : préparer l'état des lieux d'entrée :

Une fois tous les points précédents remplis, il est nécessaire de préparer l'état des lieux d'entrée.

L'état des lieux est réalisé entre le locataire et l'agence de location, le propriétaire ou son représentant. Pendant ce moment clé, une description précise du logement et de l'état des équipements est faite. L'état des lieux est primordial car il permet à chacune des parties d'établir l'état du logement, et donc de se prémunir contre d'éventuelles dégradations. Des observations et des photos peuvent être ajoutées au document et pourront être utilisées comme preuve en cas de litige lors de l'état des lieux de sortie.

Vous garderez un exemplaire et un autre sera remis au locataire.

Depuis le décret du 30 mars 2016, ces mentions doivent obligatoirement apparaître dans l'état des lieux :

- Le type d'état des lieux (entrée ou sortie) ;
- Sa date d'établissement ;
- La localisation du logement ;
- Votre nom et celui du locataire ;
- Votre domicile ou siège social ;
- Si c'est le cas, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux ;
- S'ils ont lieu, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ;
- Le nombre de clés ou tout autre moyen d'accès au logement ;
- Pour chaque pièce du logement, une description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Elle peut être complétée d'observations ou de réserves et comporter des photos ;
- Les paraphes sur chaque page ainsi que les signatures des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Voici un modèle d'état des lieux.

À la fin du bail, un état des lieux de sortie doit également être réalisé. Il prendra en référence l'état des lieux d'entrée, afin d'établir d'éventuelles dégradations dans le logement.

Une fois cet état des lieux réalisé, si le logement est conforme à l'état des lieux d'entrée, vous aurez un mois pour remettre le dépôt de garantie à votre locataire, le cas échéant. En revanche, si l'état des lieux de sortie indique que des dégradations ont eu lieu au cours du bail et que des travaux sont à réaliser, vous aurez alors deux mois pour remettre le dépôt de garantie.

Attention ! Si le délai n'est pas respecté, le locataire est en droit de demander des dommages et intérêts s'élevant à 10% du loyer mensuel hors charges, par mois de retard.

Toutes ces conditions sont remplies ? C'est parti, vous n'avez plus qu'à vous lancer !