

# LE GUIDE

pour bien

# *SeLoger*

LE BAROMETRE  
National, Paris et Ile-de-France  
des prix de l'offre immobilière

GUIDE  
Pour bien **SeLoger**

- ✓ Vente
- ✓ Location
- ✓ Prêts
- ✓ Assurance
- ✓ Rénovation
- ✓ Colocation



Découvrez le premier magazine digital sur tablette dédié à l'Immobilier de Prestige



Accéder à la maison de vos rêves directement depuis votre tablette

Parce que la clientèle de luxe a des exigences très précises quant à sa recherche immobilière, Belles Demeures a développé une solution sur-mesure : un magazine haut-de-gamme digital, disponible sur tablettes, entièrement designé pour un confort de lecture optimal !

<http://digimag.bellesdemeures.com>

Disponible sur tous types de tablettes tactiles, iPad, Android, BlackBerry

## Sommaire



### LE BAROMETRE NATIONAL, PARIS ET ILE-DE-FRANCE DES PRIX DE L'OFFRE IMMOBILIERE



#### PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATES A LA MISE EN VENTE ET A LA LOCATION EN AOUT 2011

L'ANALYSE DE ROLAND TRIPARD .....	46	LA LOCATION .....	48
LA VENTE .....	47		

### GUIDE POUR BIEN **SeLoger**

SE PORTER CAUTION, CE QU'IL FAUT SAVOIR .....	50	LOCATAIRE : LES CLES DU LOGEMENT .....	57
COMMENT ET POURQUOI RENOGOCIER SON PRÊT IMMOBILIER .....	51	DPE DANS LES ANNONCES .....	58
PROFITER DES TAUX ATTRACTIFS ET DES MESURES GOUVERNEMENTALES .....	52	CREDIT IMMOBILIER : OPTIMISER SON BUDGET .....	59
PREPARER SON PLAN DE FINANCEMENT .....	53	L'INDICE DE REFERENCEMENT DES LOYERS ..	61
L'ETAT DES LIEUX .....	55	FRAIS ANNEXS A L'ACHAT DANS L'ANCIEN .....	61
LE PTZ+ LE PLUS AVANTAGEUX .....	56	SIGNATURE D'UN BAIL EN COLOCATION .....	62
		CHECK LIST .....	64





L'analyse de Roland Tripard
Président du directoire du Groupe SeLoger

VENTE

Ralentissement des prix de l'immobilier en France au mois d'Août

« La baisse des prix de l'immobilier affichés en agences amorcée au mois de Juillet ne se confirme pas encore totalement au mois d'Août. Nous assistons malgré tout à un ralentissement marqué de la hausse des prix qui devrait s'accélérer dans les prochains mois.

Le contexte économique incertain et la hausse des taux d'intérêts provoquent une situation d'attente pour les acheteurs. Les vendeurs vont devoir réduire leurs exigences, au risque de voir le marché se gripper. »

LOCATION

Les prix des loyers en hausse pour Paris, Strasbourg et Rennes au mois d'Août

« Une France toujours aussi contrastée sur le front des loyers au mois d'Août. Dans la plupart des grandes villes la tendance à la hausse se poursuit, elle atteint même des records pour la Capitale. Il faut aujourd'hui dépenser en moyenne 30,92 €par m² et par mois pour se loger à Paris. »

Indicateur avancé des prix de l'immobilier, le baromètre SeLoger est réalisé à partir de la plus grande offre d'annonces immobilières en France, soit plus d'un million d'annonces de locations et ventes en ligne sur le site SeLoger.com.

Méthodologie

Afin de fournir une estimation la plus juste possible pour tous les biens, les prix sont calculés à partir d'un algorithme basé sur la méthode des moindres carrés qui permet de retirer les biens non représentatifs du marché et de produire une modélisation concordante aux prix affichés sur le site SeLoger.com.



VENTE

LES 10 PLUS FORTES HAUSSES ET BAISSSES AU COURS DES 3 DERNIERS MOIS

Table showing top 10 price increases in the Paris region over the last 3 months. Columns include Department, City, Region, and Evolution per 3 months.

Table showing top 10 price decreases in the Paris region over the last 3 months. Columns include Department, City, Region, and Evolution per 3 months.

Table titled 'APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN' showing apartment price trends by Paris district (PARC) from August 2010 to August 2011, including price per m² and evolution.

Table titled 'APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN' showing apartment price trends by Paris district (Région Parisienne) from August 2010 to August 2011, including price per m² and evolution.



PARIS / REGION PARISIENNE



LOCATION

PRIX DE L'IMMOBILIER CONSTATÉS À MISE EN LOCATION EN AOÛT 2011

MISES EN LOCATION			
Classement	Villes	Régions	Évolutions sur 3 mois
1	Strasbourg	GRAND EST	3,80%
2	Epinal	GRAND EST	3,00%
3	Amery	MOHRE ALPES	2,75%
4	Pons	POCEN	2,60%
5	Albi	GRAND OUEST	2,70%
6	Colmar	GRAND EST	2,70%
7	Villefranche	GRAND OUEST	2,70%
8	Brive-la-Gaillarde	GRAND OUEST	2,70%
9	Lorient	GRAND OUEST	2,60%
10	Montpellier	POCEN	2,40%

MISES EN LOCATION			
Classement	Villes	Régions	Évolutions sur 3 mois
1	Lyon	GRAND NORD	-5,21%
2	Albi	GRAND OUEST	-5,20%
3	Orléans	GRAND OUEST	-2,21%
4	Brive-la-Gaillarde	GRAND OUEST	-2,00%
5	Brive-la-Gaillarde	MOHRE ALPES	-1,87%
6	Montpellier	GRAND OUEST	-1,77%
7	Evreux	GRAND OUEST	-1,51%
8	Orléans	GRAND OUEST	-1,40%
9	Albi	GRAND OUEST	-1,40%
10	Montpellier	GRAND OUEST	-1,21%

APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN					
PASSE	Prix au m2 en E Août 11	Prix au m2 en E Juin 11	Évolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Évolution annuelle
75001	66,59	65,56	1,0%	↔	5,3%
75002	66,51	62,75	6,2%	↔	10,0%
75003	66,42	65,01	2,0%	↔	11,3%
75004	67,55	67,64	-0,1%	↔	9,9%
75005	68,55	64,91	5,4%	↔	6,4%
75006	69,63	69,25	0,5%	↔	10,2%
75007	69,55	64,51	7,4%	↔	6,1%
75008					
75009	71,41	71,09	0,4%	↔	4,9%
75010	76,61	76,19	0,5%	↔	8,3%
75011	79,92	79,54	0,5%	↔	7,8%
75012	29,32	27,01	8,1%	↔	6,3%
75013	27,97	27,51	1,7%	↔	2,4%
75014	29,76	29,69	0,2%	↔	10,0%
75015	29,01	29,01	0,0%	↔	5,3%
75016	31,13	31,09	0,1%	↔	7,4%
75017	31,05	30,51	2,4%	↔	5,4%
75018	27,96	27,41	2,0%	↔	2,2%
75019	24,17	24,04	0,5%	↔	5,4%
75020	25,09	23,89	5,0%	↔	2,8%
Tout Paris	32,92	30,41	8,6%	↔	5,2%

APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN					
Région Parisienne	Prix au m2 en E Août 11	Prix au m2 en E Juin 11	Évolution sur 3 mois	Tendance sur 3 mois	Évolution annuelle
Seine et Marne	35,19	35,19	0,0%	↔	1,1%
Yvelines	31,17	30,21	3,2%	↔	1,2%
Essonne	31,17	31,25	-0,3%	↔	1,2%
Haut de Seine	32,73	32,56	0,5%	↔	1,0%
Seine Saint Denis	31,03	31,08	-0,2%	↔	4,0%
Val de Marne	30,73	30,70	0,1%	↔	2,4%
Val d'Oise	31,22	30,22	3,3%	↔	1,1%



Vous aussi, trouvez les clés du bonheur...

VOUS ÊTES BIENTÔT CHEZ VOUS



**SE PORTER CAUTION. CE QU'IL FAUT SAVOIR**

**Se porter caution n'est pas un acte anodin. Mais il est parfois indispensable pour qu'un enfant puisse louer un logement ou obtenir un prêt pour acheter un bien immobilier. En tout état de cause, il faut être vigilant et rédiger un acte écrit très précis**

Se porter caution, c'est s'engager à payer le créancier à la place du débiteur lorsque celui-ci ne peut pas faire face à sa dette. La caution engage tous ses biens personnels, ses revenus, salaires ou pensions, et son logement s'il en est propriétaire. Au-delà d'un simple engagement moral, c'est un acte qui peut donc avoir des répercussions importantes au niveau personnel et familial.

**Caution simple et caution solidaire**

Dans le cas d'une caution simple, le créancier ne peut se retourner vers la caution que s'il a épuisé tous les recours contre le débiteur. Celui qui cautionne peut faire insérer une clause de « bénéfice de discussion » pour que le créancier puisse poursuivre le débiteur sur les biens dont il dispose. Dès lors celui qui s'est porté caution ne sera tenu de payer que si le débiteur est insolvable ou si les poursuites contre ses biens échouent. Une autre clause, « le bénéfice de division »

permet à la caution de n'être poursuivie que pour une part de la dette, le montant total étant réparti entre les différentes cautions.

Dans le cas d'une caution solidaire, celui qui cautionne est engagé au même titre que la personne cautionnée : si celle-ci ne paie pas, la caution est sollicitée à sa place. S'il y a plusieurs cautions solidaires, en principe, le créancier poursuit chacun dans la limite des sommes pour lesquelles la caution s'est engagée. Mais il a toute latitude pour poursuivre celle qu'il juge la plus solvable pour l'ensemble de la dette !

Toutefois, si la mention caution solidaire ne figure pas dans l'acte signé, le titre de caution simple l'emporte.

**Un engagement écrit**

Quel que soit l'acte de caution (loyer ou prêt), il doit comporter un certain nombre de formalités manuscrites précédant la signature. En matière de loyer, par exemple, sur l'acte doit figurer le montant du loyer en lettres et en chiffres, la somme maximale (principal, intérêts, frais et accessoires compris) cautionnée, la période pour laquelle la caution s'engage, une mention exprimant clairement que la caution a pris connaissance de la nature et de l'étendue de son engagement.

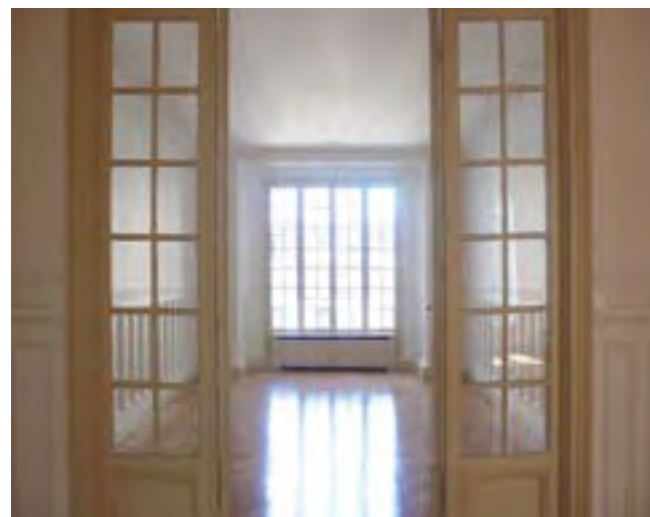
Le propriétaire doit remettre un exemplaire du bail à la caution tout comme l'établissement bancaire doit remettre l'offre écrite du prêt à la caution. En cas de non respect de ces formalités obligatoires, l'acte est frappé de nullité.

**La durée**

La caution peut être accordée pour une durée limitée et dans ce cas, elle ne peut être retirée avant la date fixée dans le contrat. Si aucune durée n'a été fixée, la caution peut être retirée à tout moment. Toutefois la personne qui cautionne sera tenue responsable des éventuelles dettes du débiteur jusqu'au jour de la dénonciation du contrat qui doit être adressée au bailleur ou au prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Les recours**

Il s'agit essentiellement de recours pour vice de forme



caution doit disposer d'un « reste à vivre » d'un minimum égal au RMI remplacé par le revenu de solidarité active.

**La fin de la caution**

L'engagement de caution prend fin au terme prévu dans l'acte si celui-ci a fixé une durée déterminée ou à l'expiration du bail au cours duquel la caution a résilié son engagement en cas de durée indéterminée. Il se termine aussi au remboursement total de la dette par le débiteur principal ; au décès du débiteur garanti si le contrat disparaît avec lui ; au décès de la caution si l'acte le prévoit, le cas échéant, les héritiers seront alors tenus de payer

comme l'omission de l'une des mentions manuscrites obligatoires ou comme le défaut du double de l'offre de prêt ou du bail. Le recours est possible également si le créancier n'a pas assigné le débiteur ou la caution dans un délai de deux ans suivant l'impayé. Enfin, si la caution apporte la preuve que ses ressources et ses biens sont insuffisants pour faire face à la dette, il peut demander la nullité du cautionnement. En effet, le banquier a obligation de vérifier, avant la signature, la solvabilité de la personne se portant caution (article 313-10 code de la consommation) pour s'assurer que son engagement n'est pas disproportionné par rapport à ses revenus.

En général, la caution ne doit pas s'engager pour plus d'un tiers de ses ressources. La loi contre l'exclusion du 31 juillet 1998 précise qu'en tout état de cause, la

**COMMENT ET POURQUOI RENÉGOCIER SON PRÊT IMMOBILIER****Comment renégocier un emprunt immobilier ?**

D'abord, vous devez vous assurer du gain de la renégociation de votre emprunt immobilier.

Le bon moment pour renégocier son prêt immobilier : **En fin de prêt**, on ne rembourse pratiquement plus que du **capital**, il est donc inutile à ce moment du **calendrier de remboursement** de vouloir renégocier son prêt immobilier.

C'est lors du **premier tiers du remboursement de crédit**, où l'on rembourse surtout des intérêts, qu'il convient de renégocier son emprunt immobilier.

**Le bon taux pour renégocier son prêt immobilier :**

Pour une renégociation d'emprunt immobilier, le taux doit idéalement **descendre d'un point**. Pour que le gain financier soit suffisant, la différence de taux entre le taux actuellement en cours et le taux du nouveau prêt doit être au **minimum de 0,7 %** car renégocier son emprunt immobilier engendre souvent des frais. Pour évaluer le gain réel, il va falloir apprécier ces frais.

**Les frais de dossier :**

Renégocier son prêt immobilier avec sa banque n'engendre généralement **pas de frais de dossier**. Ou alors, il est possible de les discuter.

En revanche, s'il s'agit d'un **rachat de prêt** par une autre banque que la vôtre, vous aurez des frais de dossier. Ces frais de dossiers tournent en général autour de **1 % du montant du nouveau prêt**, avec un plafond de 800 à 1 000 euros. Pour des cas simples, les frais de dossier tournent autour de 200 à 300 euros.





## GUIDE : pour bien SeLoger

### Renégociation de prêt et pénalités de remboursement :

Pour les **crédits immobiliers à taux fixe**, il y a généralement des **pénalités de remboursement**. Les pénalités de remboursement doivent être prévues dans le contrat de crédit. D'après l'article R312-2 du Code de la consommation, les pénalités de remboursement sont au **maximum de 3 % du capital** restant dû, avec une limite de 6 mois d'intérêts pour les taux fixes :

« L'indemnité éventuellement due par l'emprunteur, prévue à l'article L.312-21 en cas de **remboursement par anticipation, ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt**, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement. »

Il existe une **exception aux pénalités de remboursement** : si l'emprunt immobilier a été **souscrit après le 1<sup>er</sup> juillet 1999**, les pénalités ne sont pas dues quand : le remboursement anticipé est dû à un **licenciement** ou à un changement géographique professionnel.

**Dans tous les cas, il faut négocier les pénalités de remboursement.**

### Le devenir des garanties : hypothèque et caution mutuelle

Dans le cas de l'**hypothèque**, vous devez réaliser une mainlevée (**mainlevée**, selon la chambre de no-

taires de Paris : acte par lequel le **créancier** consent à radier l'inscription d'un nantissement au registre du commerce, d'une hypothèque ou d'un privilège inscrit au bureau des hypothèques), avec des **frais à acquitter**. Pour éviter d'acquitter ces frais, vous pouvez demander à votre nouvelle banque d'opter pour une **hypothèque de second rang**. La nouvelle banque est inscrite en second rang sur le registre des hypothèques : la première banque étant remboursée, en cas de **défaillance de l'emprunteur**, la nouvelle banque sera la seule créancière.

#### La caution mutuelle :

La caution mutuelle représente 2 à 3 % du montant du prêt. Pour la renégociation de prêt, vous allez devoir reprendre une caution, mais si vous n'avez aucun problème de remboursement, vous allez récupérer la somme en fin de parcours.

### Renégociation de prêt et assurance emprunteur :

L'assurance emprunteur, garantie contre le décès, l'invalidité ou le chômage, pénalise souvent les jeunes emprunteurs. Or, depuis septembre 2010, il est possible de refuser l'assurance emprunteur de sa banque et de proposer une même garantie en faisant jouer la concurrence pour réaliser des économies.



Fotolia

ces cinq dernières années. Rappelons qu'en octobre 2008, le taux moyen était de 5,15 % sur 20 ans ». Et des outils de résolvabilisation de l'acquéreur ont été mis en place depuis cette date.

Les leviers pour doper la solvabilité de l'emprunteur. Le nouveau prêt à taux zéro, dit PTZ + s'est vu renforcé, dans les zones tendues mais aussi des secteurs de villes moyennes ou de bourgs pour redynamiser ces communes et éviter le mitage urbain. Les conditions du PTZ+, sans plafond de ressources, constitue un des leviers importants de la solvabilité de l'emprunteur comme le souligne Sandrine Allozier, directrice des études chez Meilleurtaux.com : « Le PTZ+ fait mécaniquement diminuer le coût total du crédit, annulant en partie l'effet de la hausse des taux. D'ores et déjà, les emprunteurs ont compris l'intérêt de profiter de ce dispositif puisque près de 50 % de nos dossiers présentés en janvier-février incluent un PTZ+ contre 34 % en moyenne en 2010 ». A titre d'exemple, un couple avec deux enfants ayant des revenus de 60 000 € annuels et un apport personnel de 50 000 € peut acheter en zone A, en prenant un



## GUIDE : pour bien SeLoger

crédit sur 20 ans à 3,80 % en 2011, grâce au montant du PTZ + qui leur procure 24 800 € de plus sans intérêt et augmente donc leur capacité d'emprunt. Un an auparavant, même avec un taux à 3,60 % et la déductibilité des intérêts d'emprunt (9 950 €), ce couple disposait d'un budget inférieur. La délégation d'assurance, par le biais de la loi Lagarde, favorise la diminution du coût total de l'assurance allant parfois jusqu'à 50 %. Or, explique Christian Camus, « l'assurance de prêt représente de 5 à 16 % du coût total du crédit avec des taux allant de 0,10 % à plus de 0,40 % selon les profils ». Enfin, l'allongement de la durée des prêts permet également de maintenir le pouvoir d'achat. Actuellement, pour une mensualité de 1 000 €, l'emprunteur peut augmenter sa capacité d'emprunt de près de 20 % en passant d'une durée de 15 à 20 ans.

Perspectives selon la hausse des taux et/ou des prix. La hausse des prix ou celle des taux risque de gripper le marché. Et les deux conjugués aboutiraient même à un blocage total. Meilleurtaux.com a imaginé plusieurs scénarii possibles. Point de départ, (hors PTZ), mars 2011, avec un prix moyen de l'immobilier ancien de 2 469 €/m<sup>2</sup>, un taux à 3,80 %, soit une capacité d'emprunt pour 1 000 € assurance comprise, de 163 030 € et possibilité d'acquérir 66 m<sup>2</sup>. Si le prix du m<sup>2</sup> augmente de 5 % et passe à 2 592 € et le taux augmente de 0,50 % donc 4,30 %, la capacité d'emprunt se réduit à 156 194 €, (-8,8% de pouvoir d'achat), la surface passe à 60,2 m<sup>2</sup> et la durée du crédit à 25 ans. Si le prix augmente de 5 % et le taux d'un point, soit 2 592 € et 4,80 %, la capacité d'emprunt tombe à 154 093 €, (-10 %) la surface à 59,4 m<sup>2</sup> et la durée augmente pour grimper jusqu'à 28 ans. Dans un scénario noir, avec une hausse des prix de 9% et le taux d'un demi point, soit 2 691 € et 4,30%, la capacité d'emprunt s'élève à 156 194 € sur 26 ans et pour seulement 58 m<sup>2</sup>.

## PROFITER DES TAUX ATTRACTIFS ET DES MESURES GOUVERNEMENTALES



Les taux marquent une légère remontée et malgré le printemps, les banques répercutent cette hausse. Cependant, celle-ci peut être atténuée par l'allongement de la durée du crédit, la délégation

d'assurances et des mesures telles le PTZ+ qui renforcent la solvabilité de l'acquéreur.

Personne ne le conteste. Depuis novembre dernier, la hausse des taux d'intérêt est enclenchée. « Les taux réservés aux meilleurs dossiers dépassent les taux moyens enregistrés à l'automne lorsque le loyer de l'argent était au plus bas », note Maël Bernier, porte parole du courtier Empruntis.com. Diverses raisons

l'expliquent et d'autres l'anticipent : l'OAT sur laquelle sont indexés les taux fixes a pris un point en 7 mois, l'inflation repart dans la zone euro (+ 2,4 %) et la Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas caché son intention de relever son taux directeur en avril. L'impact de cette hausse reste toutefois très modérée comme l'explique Christian Camus, directeur général de Meilleurtaux.com : « même si 84 % de nos banques partenaires ont répercuté cette remontée, celle-ci n'a qu'une faible incidence sur la mensualité et la capacité d'emprunt. Ainsi, sur une durée de 20 ans par exemple, et pour un emprunt de 165 000 €, cette hausse représente un coût mensuel de 35 €. Il faut donc relativiser cette hausse d'autant que les taux demeurent tout de même à un niveau bas comparé à

## PREPARER SON PLAN DE FINANCEMENT

Bâtir son plan de financement, c'est explorer dans les plus menus détails, les financements et les aides auxquels un emprunt a droit. En sachant que le crédit lui-même n'est pas la seule dépense qui se greve sur un achat. D'autres éléments à payer s'y rajoutent, qu'ils visent le crédit comme l'assurance sur le prêt ou les

garanties que le prêteur prend auprès de son emprunteur comme l'hypothèque ou la caution logement. Ce qui justifie de bâtir un plan de financement au plus près de ses capacités de remboursements.

En cherchant à devenir propriétaire qui, bien souvent,



représente la plus grosse opération pécuniaire d'une vie, pas question de s'engager à la légère, pas plus que de déraiper et se retrouver en situation de surendettement. D'où la nécessité de bâtir au plus près un plan de financement en y intégrant plusieurs paramètres. Sachant que pour un bon équilibre du budget, le remboursement d'un prêt ne doit pas dépasser les 30 à 33 % du revenu mensuel du ou des acquéreurs. Attention danger, si jamais une banque autorise ce dépassement, même momentanément, l'emprunteur doit être conscient que celui-ci peut s'avérer un cauchemar.

## Quatre règles incontournables

### 1 Evaluer ses ressources

Il s'agit des salaires nets, mais aussi des pensions alimentaires ou rentes ou revenus de placement mobilier. Ces pensions ou rentes doivent néanmoins être intégrées avec précaution dans ce schéma d'évaluation dans la mesure où elles ne vont pas perdurer jusqu'à la fin du crédit. En effet, dès l'instant où le débiteur de la pension alimentaire va arrêter sa prestation ne pouvant plus l'honorer, par exemple, ou si l'enfant majeur avec pension versée, quitte le domicile, les ressources peuvent chuter. Il est donc indispensable de ne pas calculer les remboursements au plus juste. En d'autres termes, si la barre des 30/33 % peut être atteinte par le biais des pensions ou des rentes, mieux vaut ne pas les intégrer pour ne pas calculer au plus juste.

### 2 Chiffrer les dépenses

Dans cette colonne, il faut intégrer les frais de notaire liés à l'acquisition, (environ 7 %), les frais de déménagement et d'installation, les charges de copropriété à venir selon les millièmes, la taxe d'habitation, la taxe foncière. Mais aussi les frais liés au prêt à savoir les frais d'ouverture et d'instruction du dossier, les frais d'assurances liées au prêt avec notamment l'assurance décès invalidité impérative pour obtenir ce prêt de la banque même si légalement cette dernière n'est pas obligatoire, ainsi que les frais de garantie dus au prêteur comme la prise d'hypothèque ou le privilège de prêteur de deniers, PPD, ou la caution Logement.

### 3 Faire le plein de tous les prêts

Qu'ils soient aidés, règlementés ou libres, il faut tout conjuguer dans un plan rigoureusement établi. Coté prêt aidé, il faut regarder vers le PTZ+ dans l'ancien qui élargit la palette des accédants en général mais aussi celle des accédants en zone rurale et semi ru-

rale. Le PTZ+ ne reste toutefois qu'un prêt complémentaire même s'il n'est plus sous condition de ressources. Il faut donc lui adjoindre soit un prêt aidé comme le prêt d'accession sociale (PAS), sous condition de ressources, soit un prêt libre que l'on peut trouver, selon son profil (montant de l'apport, ancienneté dans la profession, perspective de plan de carrière...) entre 3,80 % en moyenne sur 20 ans fin mars 2011. Ce qui, selon Meilleurtaux.com, avec un prix moyen du m<sup>2</sup> dans l'ancien de 2 469 € et avec ce taux de 3,80 % permet d'acquérir pour 1 000 € assurance comprise, 66 m<sup>2</sup>, soit 163 030 €.

### 4 Calculer la capacité d'endettement

Les banquiers et on ne peut que les suivre, recommandent de ne pas dépasser les 30 % d'endettement pour garder un « reste à vivre ». Inutile en effet d'être étranglé par des mensualités trop lourdes qui freinent une vie normale : il faut pouvoir effectuer quelques dépenses pour manger, se déplacer, payer une école, une nounou... Des emprunteurs à forts revenus sont susceptibles de pouvoir supporter un taux d'effort un peu plus élevé alors qu'à contrario, des revenus modestes ont intérêt à emprunter à un seuil inférieur à 33 %.



## L'ÉTAT DES LIEUX DE L'ÉTAT DES LIEUX

### L'état des lieux est établi lors de l'entrée et du départ du locataire.

#### L'état des lieux est établi :

– juste avant l'arrivée du locataire, à la remise des clés, avant que le locataire n'installe ses meubles, et  
– à la fin du bail.

Selon l'article 1730 du Code civil, l'état des lieux est destiné à assurer la restitution du bien loué dans l'état dans lequel celui-ci a été loué :

«S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.»

Alors qu'un local non meublé servant de résidence principale au locataire est soumis à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le local meublé dépend de l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'établissement en début et en fin de location de l'état des lieux, ou «constat d'état des lieux», qui décrit pièce par pièce le logement loué, a été, dans notre intérêt, rendu obligatoire par la loi afin d'éviter des litiges au départ du locataire.

### Obligatoirement, l'état des lieux doit être joint au contrat de location.

#### L'absence d'état des lieux

– Si le propriétaire refuse de dresser l'état des lieux : Celui-ci devra faire la preuve que les dégradations qu'il invoque, le cas échéant, en fin de bail sont dues à la faute du locataire.

– Si le locataire s'oppose, à son entrée dans le logement, à l'établissement de l'état des lieux, celui-ci sera présumé l'avoir reçu en bon état.

– Si par négligence du propriétaire et du locataire, aucun état des lieux n'est dressé au début de la location, le locataire sera également présumé avoir reçu le logement en bon état. Ainsi, en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire, selon l'article 1731 du Code civil, est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre ainsi, ayant pour cela à charge tous les éléments suspectés d'avoir été dégradés pendant la location :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur

est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »

### Professionnel de l'état des lieux

L'état des lieux est établi entre le propriétaire et le locataire ou leur représentant, professionnel de l'immobilier ou société spécialisée. Même si la charte de rédaction de l'état des lieux n'existe pas, il existe un impératif : être méthodique, c'est-à-dire procéder pièce par pièce (entrée, salon, chambre, etc.), en commençant par exemple par juger de l'état du plafond puis des murs, du sol et des équipements (crépi en très bon état ? Correct ? Défraîchi ?) : notez les défauts même minimes comme les fissures.

Prenez votre temps : regardez les systèmes d'éclairage, les prises, les serrures. Ouvrez et fermez les fenêtres. À la fin, le document doit être daté puis signé par les deux parties.

### Partie opposée à l'établissement de l'état des lieux

Dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 ou du local non meublé constituant la résidence principale du locataire, si l'une des deux parties (propriétaire et locataire) s'oppose à l'état des lieux, l'autre partie peut faire appel à un huissier en envoyant une lettre recommandée pour fixer la date du rendez-vous au moins sept jours à l'avance.

Dans ce cas, les frais d'établissement sont partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire.

Lorsque l'une des parties mandate un huissier, ou tout autre professionnel, pour établir un état des lieux, alors que l'autre ne s'est pas opposée à son établissement à l'amiable, les frais de l'état des lieux incombent en totalité à la partie ayant mandaté le professionnel. Pour les locations meublées, le propriétaire peut ajouter une clause dans le bail imputant le paiement intégral de l'état des lieux au locataire.

Des travaux à la charge de qui ?

Le propriétaire doit assurer tous les travaux liés au vieillissement de l'habitat. Le locataire doit prendre en charge l'ensemble des dégradations consécutives à son usage des lieux. Les menus travaux sont ainsi à sa charge :



## GUIDE : pour bien SeLoger

- le remplacement des serrures, des interrupteurs ou des prises abîmées,
  - le graissage des ouvertures,
  - le dégorgeage des canalisations,
  - le rebouchage des trous,
  - etc.,
- selon le décret d'août 87.

### Récupérer son dépôt de garantie

Pour récupérer son dépôt de garantie, il suffit de reprendre son état des lieux d'entrée afin de vérifier lors de l'état des lieux de sortie qu'il n'y a pas de nouveaux dommages.

Si tout est en ordre, si le locataire s'est acquitté des différentes réparations à sa charge, le propriétaire doit lui renvoyer dans les deux mois la totalité du montant du dépôt de garantie. Une fois ce délai de deux mois expiré, le dépôt de garantie est majoré d'intérêts calculés au taux légal de 0,65 % (en 2010).

En cas de travaux à prévoir, le propriétaire peut décider de conserver une partie ou la totalité du dépôt de garantie, sous réserve d'envoyer la facture justifiant du montant conservé.

En cas de litige sur la non-restitution du dépôt de garantie, le tribunal peut être saisi.

## LE PTZ+ LE PLUS AVANTAGEUX

Vous le savez, les règles du prêt à taux zéro ont changé depuis le 1<sup>er</sup> janvier. Le PTZ+ doit faciliter l'accès à la propriété à près de 400 000 Français cette année. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le PTZ+ s'est substitué à une partie des aides au logement existantes.

**À quoi sert le PTZ+ :** À faire passer le taux de propriétaires de 58 % à près de 70 % en France, afin de «faire de la France un pays de propriétaires».

**Ceux concernés par ce nouveau dispositif :** Il est destiné aux primo-accédants : ceux qui achètent leur résidence principale pour la première fois, mais aussi aux personnes qui ne sont plus propriétaires de leur logement depuis au moins deux ans. Contrairement à l'ancien prêt à taux zéro, le PTZ+ est accordé sans conditions de ressources. Selon le ministère du Logement, plus de 380 000 foyers devraient bénéficier du PTZ+, contre seulement 200 000 pour l'ancien PTZ.

**Le fonctionnement le PTZ+ :** Il est distribué par les banques conventionnées par l'Etat (la majorité des grands établissements), sans frais de dossier ni intérêt.

**Il doit être associé à un prêt classique.**

Le prêt principal peut être contracté auprès d'un autre organisme bancaire que celui qui distribue le PTZ+. Le PTZ+ étant considéré comme un apport personnel par la banque, l'établissement bancaire accorde le prêt principal plus facilement.

**Le montant du PTZ+ :** Le PTZ+ peut représenter entre 5 % et 40 % du montant de l'opération, dans la limite d'un plafond.

Le montant du prêt diffère selon

- le statut neuf ou ancien,
- la localisation,
- la performance énergétique du logement,
- la composition de la famille et
- les revenus des acquéreurs.

**Les types de logements pour lesquels le PTZ+ est le plus intéressant :** Pour en profiter à plein, il faut acheter dans du neuf avec de très bonnes performances énergétiques :

- pour les logements neufs : le montant du PTZ+ atteint son maximum dans un «bâtiment basse consommation» (BBC) récemment construit et
- pour les logements énergétiquement performants (classés dans les catégories énergétiques de A à D) : dans l'ancien, les habitations les moins énergivores permettent en effet à leur futur propriétaire de bénéficier du meilleur prêt.

**La composition de la famille prise en compte :** La composition de la famille est déterminante pour le calcul du prêt. Plus la famille est nombreuse, plus le PTZ+ est avantageux.

**Le prêt s'ajuste en fonction des revenus :** Le revenu annuel déclaré par le ménage ou revenu fiscal de réf-

rence influe sur la durée de remboursement du PTZ+. Ainsi, plus un foyer est modeste, et plus la durée du prêt est longue (jusqu'à 30 ans. Pour les plus aisés, la durée de remboursement du prêt peut se limiter à cinq ans).

**Les régions concernées :** Le PTZ+ prend en compte les fortes disparités du marché immobilier selon les régions géographiques.

Ainsi, le montant autorisé diffère en fonction des zones. Un ménage résidant en zone tendue, où il y a un manque de logements et où les prix sont les plus élevés, est avantagé.

Zone A : Paris et l'essentiel de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français : les communes françaises frontalières de Genève.

Zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, le pourtour de la Côte d'Azur et les agglomérations chères, les îles non reliées au continent.



## GUIDE : pour bien SeLoger

Zone B2 : les villes de plus de 50 000 habitants, communes chères en zones littorales ou frontalières et le pourtour de l'Île-de-France.

Zone C : le reste du territoire.

Ainsi, dans la zone A où il manque le plus de logements, un couple avec deux enfants et un revenu mensuel de 4 500 € achetant un logement neuf « bâtiment basse consommation » pourra obtenir un prêt maximum de 124 800 € (contre 27 500 avec l'ancienne formule) remboursable sur 20 ans au lieu de 6. Montant plafond du coût de l'opération, zones géographiques, prêts cumulables avec le PTZ+ : si vous voulez tout savoir sur le prêt à taux zéro renforcé, consultez la brochure de l'Anil, agence nationale d'information sur le logement : « Le PTZ+ : prêt à taux zéro aidé par l'Etat ».

## LOCATAIRE : LES CLES DU LOGEMENT



Fotolia

Pour pouvoir décrocher un logement, un bon locataire doit afficher un parcours civil, professionnel et financier sans accroc. Pour être sûr de se le voir attribuer, notamment dans les grandes métropoles, le locataire doit présenter un dossier encore plus solide, le plus souvent assorti d'une caution. Explications.

Malgré le renforcement du prêt à taux zéro, l'attractivité des taux d'intérêt et la durée d'allongement des prêts permettant de devenir propriétaire, certains locataires ne peuvent pas franchir le saut ou ne le veulent pas. Le parcours du locataire n'est pas forcément simple. Loin de là car il faut montrer patte blanche, le bailleur ne voulant pas s'en laisser compter, redoutant des impayés qui peuvent entraver sa rentabilité mais aussi et surtout son complément de revenus. Pourtant, constate Sylvain Jutteau, directeur

national Gestion Immobilière chez Century 21, « il n'y a pas de recrudescence d'impayés de loyers, la pénurie de logements locatifs dans les métropoles s'avérant un filtre draconien, les mauvais dossiers n'étant pas pris ». Par « mauvais dossier », il faut entendre celui ne satisfaisant pas à des critères exigés par le bailleur privé.

### Les critères d'un bon dossier.

Pour qu'un dossier « passe », il doit être « argumenté ». Ce qui signifie, en d'autres termes que le candidat locataire doit attester de revenus équivalents à trois fois le montant du loyer mensuel charges incluses et que ces revenus doivent être réguliers. Une régularité qui se justifie, pour un salarié, par l'attestation de l'employeur précisant la fonction, l'ancienneté, la nature du contrat (CDI, CDD), salaires et avantages et portant la mention « non démissionnaire ce jour » ou le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires et le contrat de travail. Pour les commerçants et travailleurs indépendants, la production des deux derniers bilans, un extrait Kbis ayant moins de trois mois.



## GUIDE : pour bien SeLoger

Dans tous les cas, le dernier avis d'imposition est demandé, permettant de vérifier la situation familiale du locataire à savoir s'il est célibataire, séparé ou divorcé avec une ou plusieurs pensions alimentaires pouvant « rogner » ses revenus ou au contraire, pour celui qui les perçoit, venir en complément de revenus. Un extrait du jugement de divorce peut même être demandé à partir du paragraphe commençant « par ces motifs ». Au cas où il s'agit d'une nouvelle location, le locataire peut être amené à produire les quittances de loyer des trois derniers termes, la dernière facture EDF. Enfin, des aides au logement type Aide personnalisée au Logement (APL), versées directement au bailleur peuvent le rassurer.

### Le « plus » pour un dossier « solide » : la caution.

Outre les critères demandés pour que le dossier soit recevable, dans certains marchés très tendus où les loyers sont élevés, le bailleur veut une garantie supplémentaire. « Cette garantie se matérialise par la caution d'un membre de la famille ou d'un tiers qui pourra régler loyers et charges en cas de défaillance du locataire. La personne caution devra produire sa feuille d'imposition et fournir des garanties supérieures à celles du locataire, ces garanties étant exigées sur des marchés où le loyer est au plus haut et le risque d'impayés est plus probable » admet Sylvain Jutteau.

## DPE DANS LES ANNONCES : DÉJÀ UN ARGUMENT DE VENTE



Vous le savez, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'affichage de la « classe énergie » qui figure dans le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour toutes les annonces immobilières de vente ou de location d'un logement, mais aussi d'un

local commercial ou à usage de bureaux. Or, l'échelle n'est pas la même. Si l'étiquette énergie d'un logement va de A (logement économe) à G (logement énergivore), l'étiquette énergie d'un local commercial ou à usage de bureaux va jusqu'à I. De A à G ou de A à I, le DPE dans les annonces peut être un argument de vente !

Le secteur du bâtiment étant celui qui consomme le plus d'énergie en France (42,5 % de la consommation totale), l'affichage de l'étiquette « énergie » DPE a pour but de :

- valoriser les bâtiments qui présentent une bonne performance énergétique,
- favoriser l'accès à une information qui permet aux ménages de mieux évaluer leurs consommations énergétiques (notamment leurs factures d'électricité : la moyenne s'établit à près de 900 € par an !).

La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire lors de la vente ou de la location d'un logement ou d'un bâtiment.

Certaines conditions de forme spécifiques (qui varient

selon le support de l'annonce diffusée) doivent être respectées (aussi bien par les professionnels que par les particuliers) :

- lorsque l'annonce est affichée dans les locaux, notamment sur les vitrines des professionnels du secteur immobilier, le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit apparaître sur au moins 5 % de la surface de l'annonce ;
- lorsque l'annonce est affichée sur des sites internet d'annonces immobilières, l'étiquette doit respecter, a minima, les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels ;
- lorsque l'annonce d'un bien immobilier mis en vente ou en location est publiée dans la presse, l'annonce doit simplement mentionner la lettre repré-



sentant la classe de performance énergétique du bien, précédée de la mention « CLASSE ÉNERGIE ».

Si l'appartement est vendu avec un parking, c'est le DPE du logement qui s'affiche dans l'annonce.

Un parking vendu séparément n'affiche pas de DPE.

La consommation énergétique d'un bien, affichée dans les annonces immobilières, se décline en lettres... et en couleurs.

Les logements sont ainsi rangés parmi 7 classes énergétiques.

Les plus... verts, les plus sobres, décrochent un A, soit moins de 50 kWh/an/m<sup>2</sup> et une facture annuelle de 250 € pour un logement de 100 m<sup>2</sup>. Les plus énergivores sont quant à eux étiquetés en rouge et classés G, soit une consommation au moins 9 fois supérieure au bien classé A.

Alors que la classification est réalisée sur une échelle allant de la lettre A (en vert) pour les logements les



## GUIDE : pour bien SeLoger

plus énergétiquement performants à la lettre G (en rouge) pour les logements les plus énergivores, la classification des locaux commerciaux ou à usage de bureaux va de A (en vert) pour les locaux économes à I (en gris foncé) pour les locaux énergivores.

Dans les marchés tendus, comme à Paris, le critère de performance énergétique a peu d'influence (et dans l'ancien, la plupart des biens se situent entre D et G), mais il peut devenir un argument de vente. Ainsi, le DPE permet de déterminer le montant du nouveau prêt à taux zéro (PTZ+) :

dans l'ancien, les logements classés de A à D bénéficient du plus large financement (20 % de l'opération contre 5 % en classe G).

Côté location, les logements trop gourmands en énergie se louent déjà plus difficilement, selon la Fnaim.

## CRÉDIT IMMOBILIER : OPTIMISER SON BUDGET

La remontée des taux conjuguée à une tension des prix en région parisienne notamment peut freiner quelques candidats à l'accession à la propriété. Cependant, il ne faut pas se contenter de raisonner en taux, il faut regarder l'assurance du taux mais aussi et surtout bien connaître les prêts aidés auxquels de plus en plus d'emprunteurs peuvent prétendre.

La progression des taux est en marche et pourrait se poursuivre avec la hausse effective de l'OAT et celle annoncée du taux directeur de la Banque Centrale Européenne. Le crédit reste cependant attractif, autour de 4,15 % sur 20 ans. Pas question donc de se décourager et repousser tout achat. Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté et recenser tous les prêts qui peuvent prétendre à boucler un prêt de financement.

Faire jouer la concurrence Les taux brandis un peu partout sont les taux des prêts libres. Si les variations de l'OAT et du taux directeur de la BCE ont directement une incidence sur le cours des taux fixes, la concurrence que jouent les banques entre elles n'est pas neutre. D'une banque à l'autre, selon le courtier Meuilleurtaux.com, les taux peuvent varier de 0,40 point pour un même profil d'emprunteur, soit un sur-

coût de 10 000 € pour un crédit de 200 000 € sur 20 ans. Il faut donc faire le tour des banques, à commencer par la vôtre qui peut faire un effort pour garder un client ou s'adresser à un courtier qui va faire part de votre offre dans une multitude d'établissements. Faire le plein des prêts aidés. A côté du prêt principal du secteur libre, il existe toute une palette de prêts aidés. Le plus connu est le prêt à taux zéro plus (PTZ+), sans plafond de ressources de l'emprunteur et réservé





aux primo-accédants. « Les prêts aidés sont un bon coup de pouce pour l'emprunteur. Chez Meilleurtaux près de 50 % des dossiers de crédit en janvier-février 2011 incluent un PTZ+ contre 34 % en moyenne de PTZ en 2010 » observe Sandrine Allonier, directrice des études économiques chez le courtier. D'après le Crédit Foncier, 9 % des clients bénéficiant d'un PTZ+ n'auraient pas pu obtenir un PTZ selon l'ancien dispositif. Le prêt aidé, c'est aussi le PTZ proposé par certaines communes comme Paris ou quelques municipalités des Hauts de Seine, venant compléter

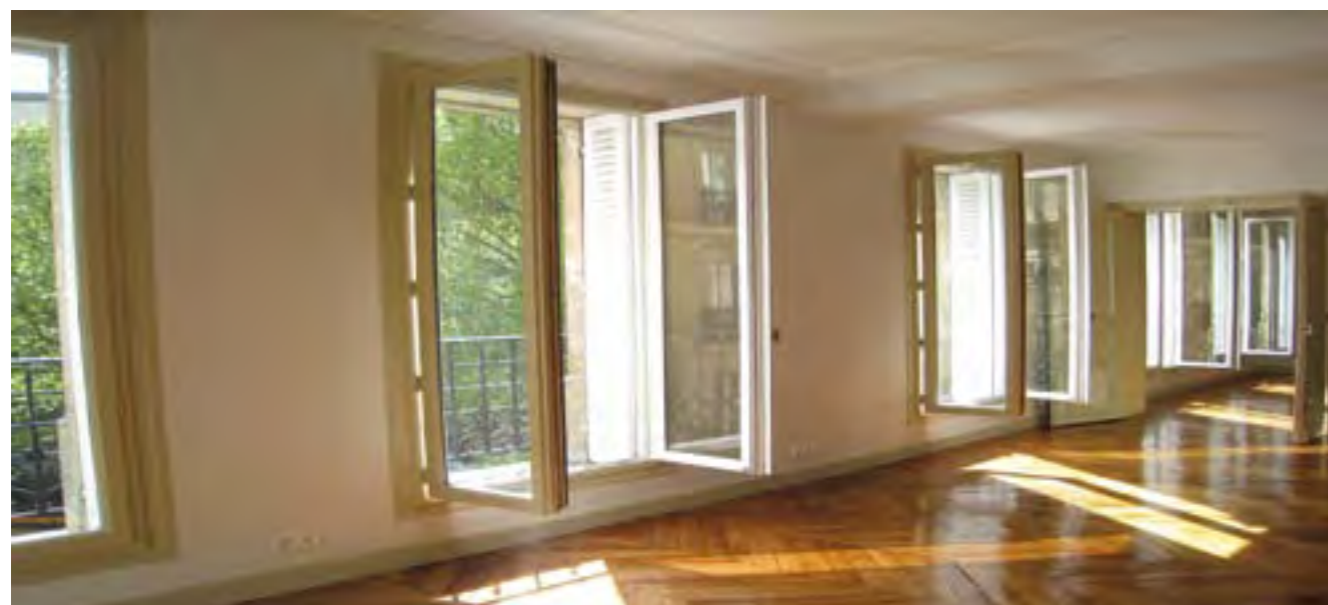
le PTZ de l'Etat (cf cas pratique). « Grâce aux prêts aidés dans ce cas pratique, le couple peut financer 76 000 € à 0 %, soit près de 20 % de son bien. Sans prêts aidés, le coût du crédit aurait atteint 204 300 € contre 164 300 € ». Le prêt aidé, c'est également celui d'Action Logement (ex 1 % Logement) proposé aux salariés des entreprises de plus de 20 employés. Autre petit coup de pouce : l'éco PTZ qui permet de financer jusqu'à 30 000 € des travaux d'économies d'énergie.

	Montant du crédit	Mensualités	Durée
<b>PTZ+ (DPE : E)</b>	21 100 €	220 €	8 ans
<b>Prêt Paris Logement %</b>	54 900 €	330 €	15 ans
<b>Prêt principal (4 % sur 25 ans)*</b>	274 000 €	1 646 €	25 ans
<b>Mensualités sans lissage**</b>		1 996 €/8 ans 1 776 €/7 ans 1 446 €/10 ans	
<b>Mensualités après lissage</b>		1 788 €	25 ans

\* taux hors assurance

\*\* la technique du lissage permet une mensualité constante tout au long du prêt et un respect du critère d'endettement de 33%.

Source : Meilleurtaux.com



## L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS A AUGMENTÉ DE 1,60 % AU PREMIER TRIMESTRE



Fotolia

L'IRL ou indice de référence des loyers du premier trimestre 2011 a augmenté de 1,60%. Les loyers dont le bail prévoit une révision entre le 15 avril et le 15 juillet pourraient donc augmenter. L'indice de référence des loyers (IRL), qui sert de référence pour la révision des loyers d'habitation par les propriétaires privés, et qui est calculé sur la base de l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers, a gagné selon l'Insee 1,60% sur un an, soit sa plus forte hausse depuis deux ans : « Au premier trimestre 2011, l'indice de référence des loyers atteint 119,69. Sur un an, il augmente de 1,60% ».

Les propriétaires auront-ils la volonté d'atténuer les

effets de l'inflation pour les ménages ou vont-ils répercuter cette nouvelle hausse ?

Si le bail ne précise pas l'indice à prendre en compte, c'est le dernier publié à la date de signature du contrat de location qui s'applique.

Ainsi, les baux signés au premier trimestre (quelle que soit l'année) pourront être révisés à la hausse. Les propriétaires appliquent la formule suivante pour augmenter leurs loyers :

Montant du nouveau loyer = Montant du loyer actuel (sans les charges) x (le dernier indice de révision (IRL du trimestre concerné) divisé par l'indice de révision du même trimestre un an plus tôt).

Exemple pour un loyer de 500 euros :  
 $500 \times (119,69 / 117,81) = 500 \times 1,015 = 507,5$  euros

## FRAIS ANNEXES A L'ACHAT D'UN LOGEMENT ANCIEN

**Un certain nombre de frais viennent alourdir le prix du bien en lui-même.**

Les honoraires du professionnel chargé de la transaction. Lorsqu'un agent immobilier conclut une vente ses honoraires sont libres, en général à la charge de l'acquéreur. Si celle-ci est effectuée par l'aide d'un notaire, ce dernier perçoit alors des émoluments réglementés et donc le montant est inversement proportionnel à celui du bien : 1,42 % pour un bien d'une valeur allant jusqu'à 90 000 €, 0,99 % pour un bien d'une valeur allant de 90 001 à 200 000 €, 0,89 % au-delà.

### Les frais de mutation

Ces frais comprennent divers postes :

- la rémunération du notaire qui comprend les émo-

luments proportionnels variant en fonction du prix de vente. Ce prix est lui-même scindé en diverses parties et à chacune d'elles correspond un pourcentage d'honoraires du notaire : 4 % jusqu'à 6 500 €,



Fotolia



## GUIDE : pour bien SeLoger

1,66 % entre 6 000 et 17 000 €, 1,10 % entre 17 000 et 30 000 € et 0,825 % au-delà. Elle comprend aussi des émoluments fixes dits aussi de formalités correspondant aux tâches matérielles et aux démarches administratives ;

– les « débours » que le notaire engage pour le compte de son client comme ceux relatifs à un extrait de cadastre, un état hypothécaire, les extraits d'acte d'état civil, le salaire du conservateur des hypothèques...

– les droits et taxes payés au trésor Public qui constituent les droits d'enregistrement ou de « mutation » qui se décomposent en droit départemental d'enregistrement (3,60 %), la taxe communale (1,20 %), les frais d'assiette, le droit au profit de l'Etat (0,2 %).

Au total, pour un appartement ancien de 120 000 €, le montant total des frais de mutation s'élève à 6,96 %.

### Les frais d'hypothèque :

– ils s'élèvent à 2 % du montant du prêt, auquel s'ajoute la rémunération du conservateur des hypothèques (0,10 % du montant du bien).



Fotolia

### Les impôts locaux :

– ce sont la taxe d'habitation et la taxe foncière

### Les charges de copropriété :

– elles sont proportionnelles aux millièmes détenus et sont à régler chaque trimestre par appel de fonds.

## SIGNATURE D'UN BAIL EN COLOCATION : LA LISTE DES CONSEILS PRATIQUES À CHECKER

**Pour éviter que la colocation ne tourne au cauchemar, des conseils pratiques sont à suivre lors de la signature d'un bail en colocation.**

### - Le règlement intérieur :

À annexer au contrat. Adapté et complété en fonction de l'activité de chacun des occupants, il liste l'ensemble des règles nécessaires à la vie commune.

Par exemple :

- le partage de l'utilisation des pièces communes (cuisines, salle d'eau, séjour, etc.),
- l'entretien des éléments d'équipement communs (appareils ménagers, sanitaires, etc.),
- les décisions concernant les menues réparations (choix des entreprises ; partage des frais, suivant l'usage et l'origine),
- les mesures nécessaires au respect de la tranquillité de tous les colocataires :
- les bruits de « comportement » excessifs : musique, télévision, animaux, etc. (prévoir éventuellement des horaires pour éviter les nuisances sonores),

- les autres nuisances : tabac, odeurs de cuisine, etc.,
- la fréquence des réceptions et leur aménagement horaire,
- le respect de l'intimité de chacun.

### Le mandataire commun

Il a pour mission :

- de faire respecter le règlement intérieur,
- d'être le porte-parole auprès du bailleur des réclamations formulées par les autres colocataires,
- d'exercer un contrôle sur les charges et la révision de loyer,
- d'assurer, éventuellement, auprès du propriétaire le paiement intégral du loyer, ses colocataires devant lui verser leur quote-part,
- de tenir à disposition des co-titulaires du bail les factures des frais connexes : téléphone, produits d'entretien, etc.

### Le panneau d'affichage

Comme dans L'Auberge espagnole. Y figurent :

– le planning hebdomadaire de la répartition des tâches ménagères :

- passage de l'aspirateur,
- nettoyage des vitres,
- vaisselle,
- dépôt des déchets dans le local dédié
- le règlement intérieur,
- les messages communs,
- les rappels des échéances

### La photocopie du bail unique :

La photocopie du contrat cosigné par l'ensemble des colocataires permet de prendre connaissance à tout moment de l'étendue de ses droits et obligations dans le cadre des dispositions légales et contractuelles.

- La copie des extraits du règlement de copropriété : En ce qui concerne :
- la jouissance et l'usage des parties communes et des parties privatives de l'immeuble,
- la destination de ce dernier,

– la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories des charges.

– L'assurance contre les risques locatifs :

La souscrire auprès de la même compagnie. En cas de sinistre, cela évite des conflits d'assurance et permet une indemnisation plus rapide.

– Le dépôt de garantie :



## GUIDE : pour bien SeLoger

Prévoir la prise en charge et les modalités de restitution du dépôt de garantie par les autres colocataires dans l'hypothèse d'un congé en cours de bail donné par l'un des occupants, car celui qui quitte les lieux ne peut exiger du bailleur la restitution de sa quote-part du dépôt de garantie, qui n'est remboursé dans sa totalité qu'à la libération complète du logement. Le bailleur rembourse le dépôt de garantie au colocataire de son choix.

– L'état des lieux :

- établir un état des lieux et un inventaire des biens mobiliers très précis,
- éviter les formules vagues,
- demander éventuellement, avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, l'établissement d'un pré-état afin de réaliser les travaux susceptibles d'être exigés par bailleur.

– Les charges énergétiques :

– Maîtriser en commun les charges énergétiques (électricité, gaz, eau, chauffage) grâce à des comportements

et des mesures simples générant des économies substantielles sur le prix global de la location :

- surveillance et réparation des fuites d'eau,
- achat d'ampoules basse consommation, etc.

Source :

Adil 75, « La colocation à Paris : une formule très prisée dans un univers non réglementé »



**CHECK-LIST DES JUSTIFICATIFS À FOURNIR LORS DE LA VENTE DE SON BIEN IMMOBILIER**

Son nom de guide d'âne ou de pense-bête n'est pas vraiment flatteur, mais la fiche mémo ou check-list est intelligente, permettant de repérer les qualités et les défauts du bien visité et de peser le pour et le contre, selon nos notes, pour une décision réfléchie, une bonne décision pour sa location.

VISITE D'UN BIEN IMMOBILIER À LOUER			
Date de la visite :	Adresse :		
Surface habitable :	m <sup>2</sup>	⊕	⊖
Nombre de pièces :		⊕	⊖
Montant du loyer :		⊕	⊖
Montant des charges :		⊕	⊖
Montant de la dernière taxe d'habitation :		⊕	⊖
Répartition des pièces		⊕	⊖
Dimension des pièces :		⊕	⊖
- Salon		⊕	⊖
- Salle de bains		⊕	⊖
- Chambre(s)		⊕	⊖
- Salle à manger		⊕	⊖
- Cuisine		⊕	⊖
- Autre		⊕	⊖
État de la cuisine		⊕	⊖
Aménagement de la cuisine (fonctionnel ?)		⊕	⊖
Nombre de salles de bains/toilettes		⊕	⊖
État des sanitaires		⊕	⊖
Efficacité du système d'aération		⊕	⊖
Raccordements (électriques, téléphoniques, TV, Internet) :		⊕	⊖
- Nombre		⊕	⊖
- Emplacement		⊕	⊖
Éclairage naturel		⊕	⊖
Balcon, terrasse, jardin privatif		⊕	⊖
Surface balcon/jardin/terrasse		⊕	⊖
Exposition balcon/jardin/terrasse		⊕	⊖
Nombre de fenêtres		⊕	⊖
Présence de volets		⊕	⊖
Matériaux des fenêtres (synthétique, bois)		⊕	⊖
Simple/double vitrage		⊕	⊖
Isolation acoustique/phonique/insonorisation		⊕	⊖



Isolation thermique	⊕	
Type de chauffage utilisé	⊕	⊖
Montant de la dernière facture	⊕	⊖
Âge de l'installation et des radiateurs	⊕	⊖
Performance énergétique	⊕	⊖
Éclairage artificiel	⊕	⊖
Revêtement de sol adapté aux besoins (moquette, carrelage, lino, etc.)	⊕	⊖
État des revêtements de sol	⊕	⊖
Hauteur sous plafond	⊕	⊖
Disposition envisageable du mobilier	⊕	⊖
Équipements de sécurité (alarme, porte blindée, détecteur de fumée, etc.)	⊕	⊖
Conformité de l'installation électrique	⊕	⊖
Sentiment inspiré par le logement (bien-être, malaise, claustrophobie, etc.)	⊕	⊖
Le lieu de résidence		
Situation du lieu de résidence	⊕	⊖
Situation du bien immobilier dans la commune (à l'écart, au centre)	⊕	⊖
Environnement sonore (tranquillité, bruit)	⊕	⊖
Environnement visuel	⊕	⊖
Ensoleillement	⊕	⊖
Proximité des transports en commun	⊕	⊖
Distance de l'autoroute	⊕	⊖
Intensité de la circulation aux heures de pointe	⊕	⊖
Temps de trajet jusqu'au lieu de travail	⊕	⊖
Meilleur moyen de locomotion pour se rendre à son travail	⊕	⊖
Bus	⊕	⊖
Ferré :		
- Métro	⊕	⊖
- RER	⊕	⊖
- SNCF	⊕	⊖
- Tramway	⊕	⊖
Voiture	⊕	⊖
Etablissements scolaires (garderie, jardins d'enfants, écoles primaires, collèges, lycées)	⊕	⊖
Temps du trajet scolaire	⊕	⊖
Sûreté du chemin de l'école	⊕	⊖
Nombre de commerces	⊕	⊖
Distance des magasins	⊕	⊖
Offre d'activités culturelles (cinémas, associations, etc.)	⊕	⊖
Offre d'activités sportives	⊕	⊖
Espaces verts, parcs avec jeux pour les enfants	⊕	⊖
Distance de son réseau social :		



## GUIDE : pour bien **SeLoger**

- Famille	⊕	⊖
- Amis	⊕	⊖
Environnement médical (médecins, pharmacies, hôpitaux, cliniques)	⊕	⊖
Voisinage (majorité de jeunes couples avec enfants, personnes âgées, etc.)	⊕	⊖
Concierge	⊕	⊖
Ascenseur	⊕	⊖
Cave	⊕	⊖
Grenier	⊕	⊖
Parking pour garer sa voiture	⊕	⊖
Parking compris dans le loyer	⊕	⊖
Coût du parking en supplément	⊕	⊖
Local à vélos	⊕	⊖
Jardin (terrasse) collectif	⊕	⊖
État du bâtiment (toit, façade, etc.)	⊕	⊖
État des parties communes (escalier, etc.)	⊕	⊖
État des immeubles environnants	⊕	⊖
Aspect du quartier	⊕	⊖
Insertion personnelle dans l'environnement du logement	⊕	⊖