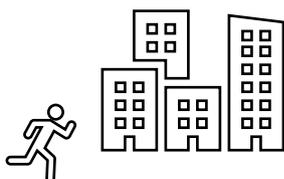




Pense-bête :

Louer le bon appartement



Préparez votre dossier de location

- Le dossier de location est-il complet ? (Vérifiez les photocopies de la pièce identité, des bulletins de salaire...)
- Avez-vous inclus certains documents facultatifs comme dernier avis d'imposition, attestation employeur...
- Est-ce que l'on vous a demandé des documents trop confidentiels comme photocopies de votre compte bancaire, du casier judiciaire...

 *Commentaires :*



Trouvez le bon environnement pour votre futur logement



Y-a-t-il des commerces (boulangerie, pharmacie, centre commercial, presse, restaurant, superette, et des écoles à proximité du logement ?



Le logement est-il bien desservi en transport en commun (RER, Bus, Tramway, Train, Vélib, Métro...)



Est-il facile de se garer proche de votre logement ? Y a-t-il un parking ? Est-il commun ou privatif ?



Y a-t-il des parcs, des jeux pour enfants et des espaces verts proches ?



Le quartier est-il bien fréquenté ? Cambriolages, dégradations ? Interrogez les voisins si besoin.



Le logement donne-t-il sur une rue calme ou passante ?



Est-il situé au-dessus d'un local professionnel ? (restaurant, magasin...) Y a-t-il des risques de nuisances sonores ou olfactives tôt le matin, la journée ou tard le soir ?



Examinez l'immeuble de votre future location

Oui - Non



Des travaux ont-ils été décidés par le bailleur ?

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1723 du code civil : le bailleur ne doit pas troubler le preneur pendant la durée du bail ni modifier la forme de la chose louée. Seules les réparations urgentes pourront être effectuées. Et au-delà de 40 jours de travaux, le locataire pourra alors demander une diminution du montant du loyer. voire la résiliation du bail si les réparations rendent le logement inhabitable.



Des travaux ont-ils été votés par l'assemblée générale des copropriétaires ?

En principe, et bien que le bailleur soit tenu à accorder une jouissance paisible de son bien à son locataire, le locataire ne saurait s'opposer à l'exécution de ces travaux.



Commentaires :



Examinez les parties communes de l'immeuble



L'accès à l'immeuble est-il sécurisé (interphone, digicode, badge magnétique, porte blindée...)



Dans quel état sont les parties communes (cour, cage d'escalier, hall, boîtes aux lettres, peintures sur les murs, sols...)



Des travaux sont-ils prévus ou à prévoir ?



Existe-t-il un local (poussette ou vélos) ? Si oui, comment y accède-t-on ?



Y-a-t-il un ascenseur dans l'immeuble ? (détail utile si vous êtes en étage élevé). Si oui, fonctionne-t-il correctement ? Est-il assez grand ?



Les parties communes sont-elles suffisamment spacieuses et l'escalier assez large pour laisser passer vos meubles ?



Commentaires :



Point sur tous les frais annexes liés à la location



Quel est le montant des charges ?.....



Quel est le montant des charges « locatives » (gardien, chauffage collectif, ascenseur, parties communes, entretien des espaces verts...) ?.....



Quel est le coût des impôts (taxe foncière, taxe d'habitation, et le cas échéant, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ?.....



Commentaires :



Scruter le logement



Quel est la superficie de l'appartement (surface au sol, loi Carrez) ?

De combien de pièces dispose votre logement ?

Sont-elles bien distribuées (pièces en enfilade ou en étoile, appartement traversant ou en angle) ?

Le logement est-il conforme à ce qui était indiqué dans l'annonce (prix, étage, dimension etc) ?

Dispose-t-il d'un balcon ou d'une terrasse ?

La location comprend-elle une cave privative et/ou une place de parking ?

Y-a-t-il des traces d'humidité (odeurs, moisissures, tâches sur les murs ou plafond) ?

Dans quel état sont les murs (traces d'humidité, de fissures...) ? Attention aux revêtements cache misère comme le lambris.

Les sols (parquet, carrelage, moquette) sont-ils en bon état ?

Les sols sont-ils adaptés aux pièces de destination (pièce d'eau, pièce à vivre) ?

Y-a-t-il beaucoup de m² perdus (couloir, escalier) ?

Le logement est-il doté de rangement suffisant ? (placard, dressing...)

Est-il possible d'abattre des cloisons pour gagner de la place (attention, le locataire devra les reconstruire à son départ) ?

En cas de logement meublé, tout l'équipement nécessaire est-il disponible et en bon état ? (table, chaise, lit, réfrigérateur, plaques de cuisson...)



La luminosité de l'appartement

Oui - Non

Y-a-t-il des fenêtres en quantité suffisante ?

Sont-elles assez grandes pour chaque pièce (baie vitrée, porte-fenêtre...) ?

Y-a-t-il des pièces sans fenêtre ?

Le logement est-il globalement lumineux (un étage élevé sera généralement plus lumineux qu'un rdc) ?

Y-a-t-il un vis-à-vis ?

Comment le logement est-il orienté (sud, nord...)

Isolation de l'appartement

Oui - Non

Fenêtres et portes-fenêtres sont-elles équipées d'un double vitrage ?

Sont-elles étanches à l'air ?

Y a-t-il des volets ?

Les murs sont-ils bien isolés ?



L'électricité

Oui - Non

Y a-t-il suffisamment de prises de courant et d'interrupteurs ?

Sont-ils bien placés ?

L'installation électrique est-elle conforme à la norme NF C-15-100 ?

Les branchements sont-ils en bon état ? Et le tableau électrique ?

L'éclairage est-il suffisant ?

Qu'indique le diagnostic électrique ? (il est obligatoire pour les logements de plus de 15 ans)

.....



Commentaires :



Le chauffage

De quel type de chauffage le logement est-il équipé ?

(chauffage collectif, individuel, par le sol)

.....

Quel est le type de radiateur dans le logement ?

.....

Quel est la date de la chaudière ?

.....

S'il s'agit de radiateurs électriques, est-ce que ce sont des convecteurs, des panneaux rayonnants ou des radiateurs à inertie ?

.....

A combien s'élevaient, en moyenne, les factures de chauffage, de l'ancien locataire ?

.....

Oui - Non

La chaudière est-elle en bon état ?

Sert-elle aussi à la production d'eau chaude sanitaire ?

Y a-t-il assez de radiateurs ?

Les radiateurs sont-ils bien placés ?

Le logement dispose-t-il d'une cheminée ?

Si oui, fonctionne-t-elle et est-elle aux normes ?



Examinez le contrat de bail

Oui - Non

Le contrat de bail comprend-il l'intégralité des clauses obligatoires ?

La durée du bail est-elle précisée ?

Le montant du loyer est-il indiqué ?

Le loyer peut-il être révisé ?

Le montant des charges est-il précisé ?

Les charges sont-elles comprises ?

Existe-t-il des clauses facultatives ?

Toutes les clauses sont-elles légales ?

Le contrat de bail a-t-il été rédigé en plusieurs exemplaires ?

Est-il précisé s'il s'agit d'une location vide ou meublée ?

Si une colocation est envisagée, le propriétaire est-il d'accord ?

Une clause prévoit-elle que le bail sera résilié au départ de l'un des colocataires ?



Commentaires :



Examiner les documents annexes au bail

Oui - Non

L'appartement est-il conforme à la description qui en est faite dans l'état des lieux ?

Le versement d'un dépôt de garantie est-il prévu ?

Les diagnostics techniques obligatoires ont-ils été fournis ?

Réaliser un état des lieux d'entrée

Oui - Non

Les murs sont-ils en bon état ? (vérifiez la présence de traces suspectes, de tâches, de trous, papier peint déchiré ou décoloré...)

Les plafonds sont-ils en bon état ? (vérifiez traces, fissures, humidité, moisissure...)

Les sols sont-ils en bon état ? (carrelage fêlé, parquet qui grince, moquette tâchée, dalles de lino gondolée...)

Les portes et les fenêtres s'ouvrent et se ferment-elles correctement ?

Le chauffage fonctionne correctement ?

Est-ce que de l'eau coule des robinets quand vous les actionnez ?

Y-a-t-il des fuites ? Des bruits suspects ?

Le panneau électrique est-il en bon état ?

Vous a-t-on remis tous les jeux de clés (double de l'appartement, cave, local vélo...)