



***Vous cherchez un logement à louer : les bonnes questions à se poser !***

**Quelles sont les pièces justificatives que le bailleur peut me demander ?**

Le locataire (ainsi que sa caution) doit justifier de son identité, de son domicile, de son activité professionnelle et de ses ressources. Une liste limitative est donc fixée par la loi.

NB : Candidat locataire étudiant : une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité pour l'année en cours peut être exigé.

**Quel type de bail dois-je signer ?** La loi a instauré depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, un bail type si la location porte sur des locaux loués vides ou meublés, à usage d'habitation et qui constituent la résidence principale du preneur. Attention en cas de colocation avec un bail unique, le contrat type doit être utilisé.

**Quelle est la durée de mon bail ?**

⇒ Vous louez un logement vide : le bail est d'une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction

⇒ Vous louez un logement meublé : le bail est d'1 an renouvelable tous les ans.

NB : Si vous êtes un étudiant, il peut être loué pour une durée de 9 mois, sans tacite reconduction.

**Quel est le montant du dépôt de garantie ?**

⇒ Vous louez un logement vide : 1 mois de loyer hors charges

⇒ Vous louez un logement meublé : il peut être de 2 mois de loyer hors charges.

**Que comprennent les charges ?** Les charges locatives, appelées aussi charges récupérables, sont des dépenses payées initialement par le propriétaire, mais qu'il peut se faire rembourser par le locataire. La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret. Seules les charges qui y sont mentionnées peuvent être facturées au locataire. (ex : entretien des parties communes, taxe d'ordures ménagères..).

**Quel sera le montant de mon loyer ?** Les modalités de fixation du loyer diffèrent selon la situation géographique du logement. On distingue les zones tendues (ex : Grenoble..) où le loyer est encadré et les autres zones pour lesquelles le loyer est fixé librement entre le propriétaire et le locataire. (ex : Vienne..)

**Quel seront le montant des frais d'agence et d'état des lieux ?** Depuis 2014, un décret fixe les montants maximums des honoraires à la charge du locataire en cas d'intervention d'un professionnel. Certains frais (constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée) sont partagés entre le locataire et le bailleur. Ces frais ne peuvent excéder le montant imputé au bailleur et doivent être inférieurs ou égal à un plafond par m<sup>2</sup> de surface habitable. (ex Grenoble : le plafond est fixé à 10 € / m<sup>2</sup> de surface habitable et 3 € /m<sup>2</sup> pour l'état des lieux).

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

**ADIL 38**  
2 boulevard Maréchal Joffre  
38 000 Grenoble  
04.76.53.37.30

**ADIL38 /Agence Nord Isère**  
Immeuble les Bouleaux – 1 rue Buffon  
38300 Bourgoin-Jallieu  
04.74.93.92.61

**Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, les organismes de logements sociaux ééral, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.