

JE RECHERCHE UN APPARTEMENT EN URGENCE

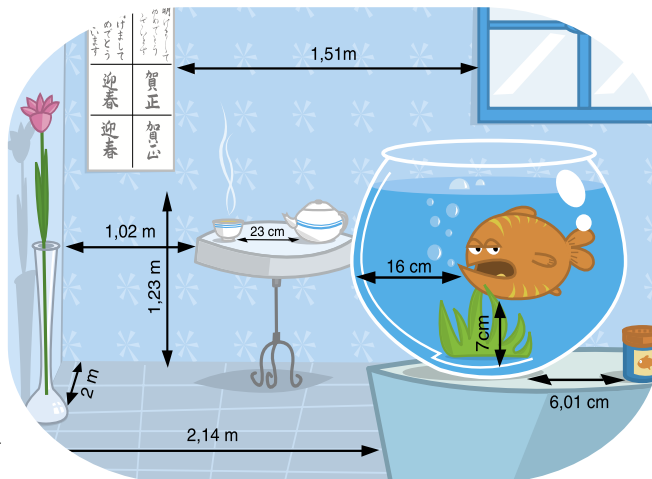
Pas simple de trouver l'appartement de vos rêves le plus rapidement possible. Les démarches pour rechercher une location sont souvent fastidieuses. **Stop arnaques fait donc un tour d'horizon des différentes manières d'accéder à un logement.** PAR FANNY PONTAIS

Les agences de location

Lorsque vous cherchez un appartement, pousser la porte d'une agence de location paraît être la solution la plus appropriée et la plus rapide. Vous bénéficiez ainsi du carnet d'adresses qui rassemble différentes caractéristiques de studios ou d'appartements des agences. Pour coller au mieux à vos espérances, il faut préciser au maximum vos critères de sélection afin de gagner du temps lors de vos visites d'appartement. En revanche, les frais d'agence sont coûteux et parfois dissuasifs. Une agence de location peut vous demander l'équivalent d'un, voire de deux mois de loyer. Même si vous recherchez un logement dans l'urgence, prenez soin de vous adresser à plusieurs agences afin de comparer les prix et les prestations.

Les particuliers

La location de particulier à particulier permet au locataire et au propriétaire de ne pas passer par une agence et, donc, de ne pas payer de frais. En cas de problème, adressez-vous directement au propriétaire pour trouver des arrangements à l'amiable. Parfois, le propriétaire peut vous loger directement chez lui dans une chambre meublée. Cette solution plus économique présente tout de même de nombreux désagréments, notamment la promiscuité avec votre locateur. Le logement indépendant s'avère plus onéreux, mais vous bénéficiez d'une plus grande autonomie. Cependant, vous devrez, en plus du loyer, vous acquitter des charges locatives. Pour optimiser votre recherche, vous trouverez les annonces des propriétaires publiées dans des journaux tels que Top Annonces, Paru Vendu, Particulier à Particulier...



Vous dénicherez un large choix d'annonces immobilières sur Internet. De plus, n'hésitez pas à afficher votre annonce dans les commerces de proximité du quartier.

La colocation

Un nouvelle version de l'auberge espagnole vous tente ? Pensez à une solution simple et conviviale : partager son toit à plusieurs. La colocation est rapide et souvent très économique grâce au partage des frais d'un espace plus grand. Chaque colocataire doit signer le bail et dispose alors des mêmes droits et devoirs envers le propriétaire. Chaque occupant du logement paie chaque mois sa part de loyer c'est-à-dire que chacun est responsable jusqu'à la fin du bail de la totalité du loyer et des charges dues, ainsi que des dégradations. Ainsi, le propriétaire peut réclamer le loyer impayé auprès de n'importe quel signataire du bail. Si aucune clause de solidarité n'est inscrite sur le contrat de location, l'un des colocataires qui déménage a l'obligation d'envoyer un préavis de départ au propriétaire dans le délai mentionné sur le bail. La personne doit alors payer sa part du loyer et des charges jusqu'au terme du préavis. Mais si le bail comprend une clause de solidarité, le locataire qui déménage continuera à payer sa part du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail (même après son départ) si les autres locataires ne parviennent pas à combler sa part. Retrouvez toutes les informations utiles sur www.colocation.fr

La co-occupation

Le bail a pu être souscrit seulement par un locataire et ce dernier peut décider, en cours de location, de prendre une personne avec qui il va partager son logement. Il doit pour cela en avvertir le propriétaire en signant avec lui une nouvelle clause stipulant la co-occupation. Si le locataire n'informe pas son bailleur, l'occupant peut ne pas régler ses mensualités. Lorsque le propriétaire met un terme au bail, il n'est donc pas obligé de le signaler au nouvel occupant puisqu'il ne le connaît pas officiellement. De même, le locataire qui mettrait un terme au bail forcerait l'occupant à quitter également le logement.

Les aides au logement

La caisse d'allocations familiales (CAF) vous décrira vos droits en fonction d'un loyer donné, de la superficie de la location, de votre situation familiale et professionnelle. Le montant de l'aide au logement varie en fonction des critères que vous avez indiqués dans votre déclaration. Vous pouvez aussi faire une simulation sur le site Internet de la CAF qui vous permettra d'obtenir un résultat approximatif de ce que sera votre future aide : www.caf.fr. Toutefois, il est important de rappeler que votre aide ne débutera généralement qu'un mois après le paiement de votre loyer.

Les pièces à fournir

Pour préparer au mieux votre demande de logement, vous devez apporter, au moment de la signature du contrat de location, au propriétaire ou à l'agence locative, les pièces suivantes :

- vos trois dernières fiches de paie ;
- un justificatif de domicile ;
- une pièce d'identité ;
- une caution (qui correspond le plus souvent à deux mois de loyer, cette caution est remboursée à la fin du bail si l'état des lieux a bien été respecté) ;
- le premier mois du loyer ;
- une attestation d'assurance logement ;
- l'engagement des garants qui se portent caution pour vous ;
- un relevé d'identité bancaire (RIB) ;
- une attestation de votre employeur ;
- vos dernières quittances de loyer ;
- votre dernier avis d'imposition ou celui de votre garant.

Assurance

Souscrire une assurance multirisques habitation est obligatoire. Le locataire doit être muni de son assurance lors de la remise des clés. Dans le cas contraire, il dispose d'un délai d'un mois pour donner l'attestation d'assurance. Votre assurance garantit vos meubles, vos biens personnels, le contenu de l'appartement, votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui et votre responsabilité à l'égard du propriétaire. La responsabilité civile peut vous couvrir en cas d'incendie, dégâts des eaux, vol ou vandalisme.

La caution

Les propriétaires veulent des garanties de paiement. Le plus souvent, c'est la famille proche et notamment les parents, à qui l'on demande de se porter caution. C'est un engagement à ne pas prendre à la légère puisque la caution sera sollicitée pour régler le loyer en cas de défaut de paiement du locataire. Pour avoir l'assurance d'être payé, le bailleur peut parfois demander que le garant touche un revenu mensuel au moins égal à quatre fois le montant du loyer.

La garantie Loca-Pass du 1 % logement

Si vous avez moins de 30 ans, que vous êtes en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi, étudiant salarié ou boursier, vous pouvez bénéficier de la garantie Loca-Pass. Un organisme gestionnaire du 1 % logement se porte gratuitement caution et s'engage à verser à votre bailleur jusqu'à 18 mois de loyers et de charges.

Si la caution doit être débloquée, vous avez trois ans maximum pour la rembourser sans intérêts. Retrouvez les informations sur : www.uesl.fr.

Le fond de solidarité logement (FSL)

En dernier recours, vous pouvez vous adresser au FSL de votre département. Vous trouverez leur coordonnées auprès de la mairie, de la CAF ou de l'Adil. Si vous ne pouvez pas régler vos loyers, le FSL prend en charge jusqu'à 18 mois d'impayés. Seules les personnes ayant des revenus modestes et en difficulté de logement peuvent bénéficier du FSL.