

LOUER UN APPARTEMENT EN FRANCE

▪ Législation immobilière Française

La loi sur l'immobilier en France est très complexe. Il existe plusieurs catégories de baux, dont les principaux sont :

- Bail « classique » : régi par la loi du 6 juillet 1989, résidence principale, appartement vide, 3 ans renouvelable, commission d'agence d'environ ½ mois de loyer ;
- Bail meublé : résidence principale (10%) ou secondaire (90%), 1 an renouvelable, commission d'agence de 2 mois de loyer ;
- Bail code civil : résidence secondaire ou bail société, durée libre, commission d'agence de 2 mois de loyer.

Dans les principales grandes villes, aux loyers élevés, et disposant de peu d'offres, il est de plus en plus difficile de trouver des appartements en bail classique.

▪ Constitution d'un dossier de candidature

Les futurs locataires doivent constituer des dossiers substantiels et comprenant de nombreuses pièces justificatives afin d'avoir une chance de louer un appartement :

• Bail société :

- ✓ Extrait Kbis de moins de 3 mois (siège social en France) ;
- ✓ Pièce d'identité du représentant légal signataire (+ pouvoir si non mentionné au Kbis) ;
- ✓ Pièce d'identité du locataire.

Le propriétaire demande souvent des justificatifs financiers complémentaires : bilans et comptes de résultat.

• Bail personnel :

- ✓ Pièce d'identité de chaque locataire ;
- ✓ Attestation employeur : nom, fonction, salaire, CDI confirmé (**sans période d'essai**) ;
- ✓ 3 derniers bulletins de salaire (**salaire net minimum > 3 à 3,5 fois le loyer**) + dernier avis d'imposition ;
- ✓ RIB domicilié en France.

Le propriétaire peut exiger une caution : bancaire, personnelle, ou d'un organisme spécialisé (cout d'environ 4 à 5 % du loyer).

▪ Frais liés à la location

• A la signature du bail

- ✓ Dépôt de garantie : 1 mois hors charges (vide) ou 2 mois (meublé) ;
- ✓ 1^{er} mois de loyer (ou prorata à compter de la prise d'effet) ;
- ✓ Honoraires d'agence (de ½ à 2 mois de loyer).

• Charges courantes durant la location

- ✓ Assurance habitation ;
- ✓ Électricité et chauffage (prélèvement mensuel) ;
- ✓ Contrat annuel d'entretien chaudière (obligatoire si chauffage au gaz) ;
- ✓ Abonnement téléphone / internet / TV (mensuel) ;
- ✓ Augmentation annuelle du loyer en fonction de la hausse de l'indice trimestriel de la construction (indice IRL) ;
- ✓ Régularisation annuelle des charges locatives (avec justificatifs du bailleur).

La taxe d'habitation est supprimée pour les résidences principales depuis 2023.

/!\ En France, un appartement est loué en l'état : l'état des lieux d'entrée a pour objet de consigner fidèlement la situation du bien au moment de la prise de possession, et non de constituer une liste de travaux ou de prestations à la charge du propriétaire. Si un nettoyage ou des travaux sont souhaités avant l'entrée dans les lieux, il appartient au locataire de les organiser et les financer lui-même.