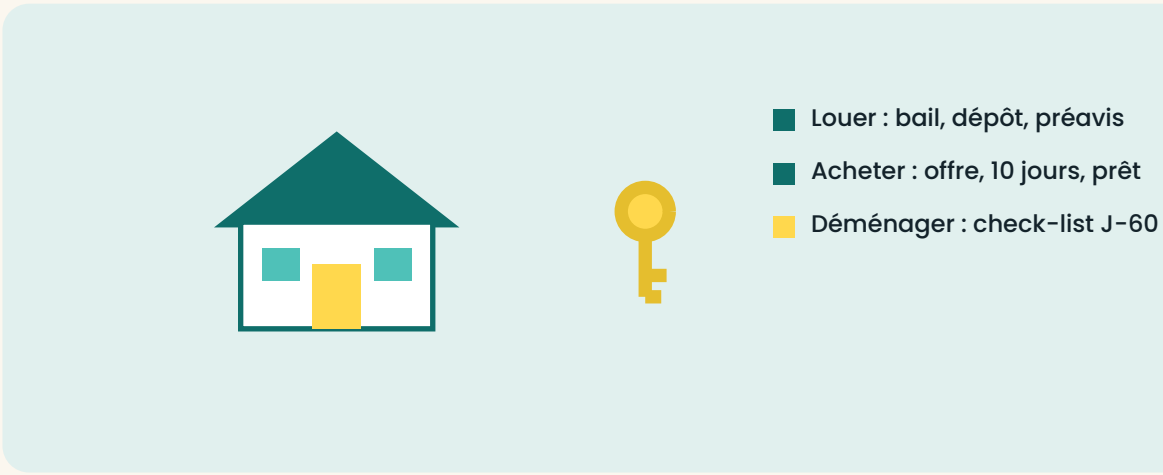
grapillo

Logement : louer, acheter, déménager sans se faire avoir

Bail, dépôt de garantie, préavis, achat, crédit, déménagement : les règles et les pièges



Éditions Grapillo · 2026

Sommaire

Avant de commencer . . . 2
Sommaire . . . 3
Chercher et candidater : ce qu'on peut vous demander . . . 6
Les pièces qu'un bailleur peut exiger, et celles qu'il ne peut pas . . . 6
Les frais d'agence du locataire sont plafonnés . . . 7
Le garant et les alternatives . . . 7
Le bail, l'état des lieux et le dépôt de garantie . . . 8
Le bail : ce qu'il doit contenir . . . 8
L'état des lieux d'entrée : votre seule preuve . . . 8
Le dépôt de garantie : montant, restitution, pénalité . . . 9
Assurance et entretien . . . 9
Pendant le bail : loyer, charges, travaux, impayés . . . 10
La révision annuelle du loyer . . . 10
L'encadrement des loyers : deux mécanismes à ne pas confondre . . . 10
Les charges : provisions, régularisation, prescription . . . 11
Les travaux : qui paie, qui décide . . . 11
Impayés, difficultés, aides . . . 11
Partir : préavis, congé du bailleur, état des lieux de sortie . . . 12
Le préavis du locataire . . . 12
Le congé donné par le bailleur . . . 12
L'état des lieux de sortie . . . 13
Récupérer son dépôt de garantie . . . 13
Acheter : le budget et le crédit avant la visite . . . 14
Les deux règles que tout prêteur applique . . . 14
L'apport, le reste à vivre, la réserve . . . 14
Le coût du crédit : TAEG, usure, assurance . . . 15
Les prêts aidés à connaître . . . 15
De l'offre d'achat à la signature : le parcours sans faux pas . . . 16
Étape 1 — La visite et les vérifications . . . 16

Étape 2 — L'offre d'achat . . . 16
Étape 3 — Le compromis ou la promesse, et les 10 jours . . . 16
Étape 4 — Le prêt . . . 17
Étape 5 — L'acte authentique . . . 17
Les frais d'achat et les aides : ce que coûte vraiment un logement . . . 18
Les frais d'acquisition dans l'ancien . . . 18
Les frais annexes que l'on oublie . . . 18
Chaque année ensuite . . . 19
Déménager : la check-list J-60 à J+30 . . . 20
Le déménageur professionnel : ce qui vous protège . . . 21
Aide au logement : ne pas interrompre les droits . . . 21
Situations particulières . . . 22
Colocation . . . 22
Meublé . . . 22
Étudiant et jeune actif . . . 22
Séparation, divorce . . . 22
Logement social . . . 23
Propriétaire qui loue : les obligations miroir . . . 23
Modèles et tableaux à remplir . . . 24
Modèle 1 — Congé du locataire (préavis réduit) . . . 24
Modèle 2 — Mise en demeure de restituer le dépôt de garantie . . . 24
Modèle 3 — Contestation d'une révision de loyer ou d'un loyer supérieur au plafond . . . 24
Modèle 4 — Offre d'achat . . . 25
Tableau 1 — Comparer des logements à louer . . . 25
Tableau 2 — Mon budget d'achat . . . 26
Tableau 3 — Mon calendrier de déménagement . . . 26
Douze erreurs fréquentes, et le réflexe qui les évite . . . 27
Les questions que l'on nous pose le plus . . . 28
Plan d'action sur 30 jours . . . 29
Glossaire . . . 30
Sources et textes officiels . . . 31

Vos droits de lecteur 33

Chapitre 1

Chercher et candidater : ce qu'on peut vous demander



La recherche d'un logement est le moment où l'on accepte le plus de choses illégales, par peur de perdre le logement. Connaître la liste fermée des pièces autorisées et les plafonds de frais rend le rapport de force plus équilibré.

Les pièces qu'un bailleur peut exiger, et celles qu'il ne peut pas

La liste des documents qu'un propriétaire ou une agence peut demander à un candidat locataire et à sa caution est **limitative** : elle est fixée par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015. Tout document hors liste est interdit, même « pour sécuriser le dossier ».

Catégorie	Autorisé (un seul document par catégorie en principe)	Interdit
Identité	Pièce d'identité en cours de validité (carte, passeport, permis, titre de séjour)	Photo d'identité, carte Vitale, extrait d'acte de naissance
Domicile	Trois dernières quittances, attestation d'hébergement, dernier avis de taxe foncière…	Attestation de bonne tenue du compte bancaire, relevés de compte
Activité	Contrat de travail, carte professionnelle, Kbis, certificat de scolarité…	Contrat de mariage, jugement de divorce (hors mention de domicile), dossier médical
Ressources	Trois derniers bulletins de salaire, deux derniers bilans, avis d'imposition, justificatifs d'allocations, de pension	Attestation d'absence de crédit, autorisation de prélèvement, chèque de réservation

Le bailleur peut consulter le site dossierfacile.logement.gouv.fr (service public) où vous constituez un dossier vérifié une fois pour toutes. Un refus fondé sur l'origine, le sexe, la situation de famille, l'état de santé, le handicap ou le lieu de résidence est une discrimination (art. 1er de la loi du 6 juillet 1989 ; art. 225-1 du Code pénal).

> **Attention**
> Aucune somme ne peut être demandée **avant** la signature du bail : ni « frais de dossier », ni « réservation », ni « avance ». Le dépôt de garantie et le premier loyer se versent à la signature, pas avant (art. 22-2 de la loi du 6 juillet 1989).

Les frais d'agence du locataire sont plafonnés

Lorsqu'un professionnel intervient, le locataire ne paie que quatre prestations (visite, constitution du dossier, rédaction du bail, état des lieux d'entrée), dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par le décret n° 2014-890 du 1er août 2014, et jamais plus que ce que paie le bailleur :

Zone	Visite, dossier, bail	État des lieux d'entrée	Exemple pour 45 m²
Très tendue (Paris et une partie de l'Île-de-France)	12 €/m²	3 €/m²	675 € au maximum
Tendue (grandes agglomérations)	10 €/m²	3 €/m²	585 € au maximum
Reste du territoire	8 €/m²	3 €/m²	495 € au maximum

Entre particuliers, aucun frais n'est dû. Le simulateur « Frais d'état des lieux : estimer la part du locataire » de service-public.fr donne le montant exact pour votre adresse.

Le garant et les alternatives

- **Caution d'une personne physique** (parent, ami) : acte de cautionnement écrit, avec mention du montant du loyer et de la durée ; depuis 2022, il peut être signé électroniquement.
- **Garantie publique Visale** (Action Logement) : gratuite pour le locataire, ouverte notamment aux moins de 31 ans, aux salariés entrant dans un emploi et à certains ménages ; demande en ligne avant la signature du bail. Un bailleur ne peut pas cumuler Visale et une caution personne physique, sauf étudiant ou apprenti.
- **Assurance « loyers impayés » du bailleur** : si le propriétaire en a souscrit une, il ne peut pas en principe exiger en plus une caution, sauf pour un étudiant ou un apprenti (art. 22-1 de la loi de 1989).

> **Erreur fréquente**
> Signer un acte de cautionnement « solidaire et indéfini » sans en lire la portée. La caution s'engage sur les loyers, les charges et les réparations, pour toute la durée indiquée (bail initial et renouvellements si l'acte le prévoit). Elle peut résilier son engagement pour l'avenir si l'acte est à durée indéterminée.

Fin de l'extrait

Vous venez de lire la couverture, le sommaire et le premier chapitre.
L'ebook complet (PDF, texte sélectionnable, sommaire cliquable, modèles et tableaux) est à 9,90 · sur grapillo.fr/bibliotheque/ · ou dans la Bibliothèque complète à 79 · à vie.

Information générale et pédagogique, pas un conseil personnalisé.
Éditions Grapillo · Harmonical Flavors SARL