

LE GUIDE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

ÉDITION RENTRÉE 2017 - 2018

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR
SUR LA LOCATION MEUBLÉE
OU NON MEUBLÉE,
LA COLOCATION,
LES AIDES AU LOGEMENT

Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

    www.century21.fr

Century 21
Qui s'y connaît aussi bien ?

TRANSACTION | GESTION | SYNDIC | ENTREPRISE | COMMERCE



Sommaire

- 4** Préambule
- 6** Location non meublée
- 10** Location meublée
- 13** Colocation
- 14** Les résidences étudiantes
- 15** Caution et dépôt de garantie
- 16** Aides au logement
- 18** Ecologie rime avec économie !
- 19** Conseils pratiques
- 20** Petit lexique de l'Immo
- 21** Adresses utiles
- 21** Et si vous faisiez une carrière dans l'immobilier ?
- 22** A propos du Réseau CENTURY 21

Préambule

PLUS DE PLACE EN RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE ? PAS DE PANIQUE !

D'autres solutions s'offrent à vous.

Parmi elles, vous pouvez choisir de louer votre logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Les agences CENTURY 21 vous proposent d'accéder à un fichier d'offres de locations de qualité, toutes répondant aux normes réglementaires en vigueur.

VOUS ÊTES ETUDIANT, VOUS RECHERCHEZ UN LOGEMENT À LOUER ?

La première location est une étape importante dans une vie. Elle peut être source d'inquiétude pour vous et parfois aussi pour votre famille.

Notre réseau est là pour vous apporter tous les conseils qui vous permettront de mener à bien ce projet sereinement.

C'est dans cet esprit que nous mettons à votre disposition ce guide destiné à vous donner une vision globale et synthétique du marché de la location pour les étudiants.

Vous y trouverez des conseils liés à la recherche et à la réservation de votre futur logement, ainsi que les prix pratiqués dans près de 100 villes étudiantes dans toute la France.

COMPRENDRE VOS BESOINS, VOUS CONSEILLER ET VOUS SÉCURISER

Pourquoi choisir un professionnel CENTURY 21 ?

Nous intervenons sur le marché en tant que mandataires, jouant le rôle de médiateur entre le propriétaire et le locataire. L'intérêt est qu'en plus du conseil que nous vous apportons, **nous vous offrons une sécurité et des garanties que vous ne trouverez qu'auprès d'un professionnel de l'immobilier.**

En faisant appel aux agents immobiliers CENTURY 21, vous bénéficiez :

- d'une véritable prise en charge de votre projet et d'un accompagnement tout au long de vos démarches
- d'une mise à disposition d'outils pour une sélection plus aisée des locations (photos, plans ...)
- d'un réel savoir-faire dans l'évaluation des biens et le juste prix d'une location
- d'une connaissance approfondie des logements proposés
- d'un suivi régulier
- d'un conseil élargi tant sur les plans juridique et financier que sur les travaux, le déménagement, les assurances
- d'un accompagnement pour toutes les formalités, et notamment de procédures simplifiées pour obtenir un financement à taux "0" de votre dépôt de garantie auprès d'un organisme collecteur du 1%.

VOTRE DOSSIER DE CANDIDAT LOCATAIRE : DOCUMENTS À FOURNIR & PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pour établir votre dossier, il peut vous être notamment demandé (depuis le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015) :

■ Justification de l'identité

Une pièce en cours de validité (avec photo et signature du titulaire) parmi les documents suivants :

- soit une carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- soit un passeport français ou étranger ;
- soit un permis de conduire français ou étranger.

Pour les candidats étrangers, il peut s'agir également d'un document justifiant du droit au séjour (carte de séjour temporaire, de résident ou de ressortissant d'un État membre de l'UE ou de l'EEE).

■ Justification du domicile

Une seule pièce parmi les documents suivants :

- soit les 3 dernières quittances de loyer ou, à défaut, l'attestation du précédent bailleur ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ;
- soit une attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé à cette fin (article L 264-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ;
- soit une attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile ;
- soit le dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, le titre de propriété de la résidence principale.

■ Attestation des activités professionnelles

- une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité pour l'année en cours.

■ Attestation des ressources (de vous ou de vos parents si vos parents se portent caution)

- un ou plusieurs documents parmi les suivants :
- le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire, ou un document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;
- les 3 derniers bulletins de salaire ;
- un justificatif de versement des indemnités de stage ;
- les 2 derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivrée par un comptable pour les professions non salariées ;
- un justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur ;
- une attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement ;
- l'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers ;
- le titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- le justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

En revanche, le bailleur ne peut pas demander au candidat à la location de produire certains documents comme :

- une photo d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité,
- une carte d'assuré social,
- une copie de relevé de compte bancaire ou postal,
- une attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal,
- une attestation d'absence de crédit en cours,
- une autorisation de prélèvement automatique,
- un dossier médical personnel,
- un extrait de casier judiciaire.

Attention, en tant que candidat locataire, la première impression que vous laissez au propriétaire est souvent la bonne, surtout... si elle est mauvaise !

Comme lorsque vous vous rendez à un entretien ou à un examen oral, pensez à soigner votre présentation (tenue vestimentaire correcte, dossier complet...).

Location non meublée, mode d'emploi

Les locations non meublées sont les locations les plus courantes dans le parc privé. En principe, un logement loué vide est un logement qui ne comporte pas de meubles. Toutefois, rien n'empêche un propriétaire de louer "en vide" un logement comportant certains meubles, ou encore une cuisine équipée.

La location d'un logement vide est spécifiquement réglementée, le propriétaire n'est pas libre d'aménager le bail selon sa volonté, il doit respecter certaines règles. Ainsi, avant d'emménager, vous devrez signer un contrat de bail qui définira entre vous et votre propriétaire (ou son mandataire, l'agent immobilier) les conditions d'utilisation du bien, ainsi que les droits et les devoirs de chacun.

LE CONTRAT DE LOCATION OU CONTRAT DE BAIL

Un certain nombre de clauses doivent obligatoirement apparaître au contrat de location ; voici les plus importantes :

- Le nom ou la dénomination du propriétaire bailleur, son domicile ou siège social
- Le nom ou la dénomination du locataire
- La surface habitable du logement
- Le loyer de référence en € par m² de surface habitable *
- Le loyer majoré de référence en € par m² de surface habitable *
- Si le logement est en copropriété, les tantièmes de charges générales du logement loué ainsi que ceux de ses éventuelles annexes
- Le montant du loyer hors charges, ses modalités de paiement et de révision
- Le montant de la provision pour charges
- La liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra payer
- Le montant et la date de versement du dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail
- La date de la prise d'effet et la durée du bail
- La description précise du logement (désignation des locaux et des équipements privatifs comme une cave, un parking).
- La liste des équipements communs à l'immeuble que vous pouvez utiliser (espaces verts, ascenseurs...)
- L'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication
- La nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou du dernier renouvellement du bail
- Une notice d'information des droits et obligations des locataires et des bailleurs **
- Le montant du dépôt de garantie
- L'obligation pour le locataire de souscrire une assurance habitation
- L'interdiction de sous-louer le logement sans autorisation préalable du propriétaire

* Le décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location est entré en vigueur. L'ensemble des baux d'habitation à usage de résidence principale doit être mis en conformité. Pour aller plus loin : <http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/2015-587/jo/texte>

** Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale <http://legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2015/5/29/ETLL1511666A/jo/texte>

BON À SAVOIR :

Certaines clauses sont interdites ; ainsi, si le locataire est dans l'obligation de souscrire une assurance, celle qui consiste à lui imposer une compagnie d'assurance est en revanche illégale.

LES ANNEXES AU CONTRAT DE LOCATION

■ L'état des lieux

Ce document, établi par écrit d'un commun accord entre les parties (vous et le propriétaire), décrit le logement et ses équipements (sanitaires, cuisine équipée...). Il doit être précis et complet, toutes les imperfections constatées doivent être mentionnées.

En cas de désaccord, l'état des lieux doit être établi par un acte d'huissier. Et, en cas de vices cachés (canalisation bouchée, plaques chauffantes qui fonctionnent mal...), vous disposez d'un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux pour en demander la modification.

■ L'acte de caution (cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution »)

■ Les diagnostics obligatoires : ils sont fournis par le bailleur (ou son représentant) et vous informent de l'état du bien sur des points définis par le législateur :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques)
- DPE (Diagnostic de Performance Energétique)
- CREP (Constat du Risque d'Exposition au Plomb) (pour certains immeubles)
- DAPP (Diagnostic Amiante des Parties Privatives)
- Diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location (à partir du 1er juillet 2017)
- Diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location (à partir du 1er juillet 2017)

■ Les extraits ou règlement de copropriété concernant l'usage des lieux.

LES FRAIS DE LOCATION

Les honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire ; la part du locataire est plafonnée* depuis le 15 septembre 2014 et ne peut en aucun cas être supérieure à celle du bailleur. Les honoraires payés par le locataire sont relatifs à la visite, à la constitution du dossier, à la rédaction du contrat et à l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

* Le décret n° 2014-890 du 1er août 2014 plafonne ces honoraires à 12 €/m² en zone très tendue, à 10 €/m² en zone tendue et à 8 €/m² pour le reste du territoire. S'agissant de la prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafonnement spécifique et unique valant pour l'ensemble du territoire est appliqué. Il s'élève à 3 €/m².
<http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2014/8/1/2014-890/jo/texte>

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

■ **Obligation de louer un logement, conforme, décent et en bon état**

Le propriétaire doit vous remettre un logement décent et en bon état, qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à votre sécurité physique ou à votre santé, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Ainsi, le logement doit, entre autres, avoir une surface habitable minimale de 9 m² et une hauteur de plafond minimale de 2,20 m ou un volume habitable de 20 m³. Il doit être protégé des infiltrations, comporter des branchements d'électricité et de gaz ainsi que des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité en vigueur, en bon état d'usage et de fonctionnement ; les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'ouvertures donnant à l'air libre. Le logement doit également comporter une alimentation en eau potable, un coin cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprendre un évier raccordé. Si le logement ne satisfait pas ces critères, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

Depuis le 31 décembre 2015, tout logement locatif doit également être équipé de détecteurs de fumée dont la fourniture est à la charge exclusive du bailleur.

■ **Obligation d'assurer un usage paisible du logement**

Le bailleur doit vous garantir des vices ou défauts, à l'exception de ceux qui auraient fait l'objet d'une clause expresse de travaux.

■ **Obligation d'entretien**

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et y faire toutes réparations, autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

■ **Aménagements réalisés par le locataire**

Le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire à l'exception des décorations "excentriques", dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée. Vous pourrez donc changer la peinture et les papiers peints, mais vous devrez les remettre dans une tonalité neutre ou dans la couleur prévue dans le bail si celle-ci est précisée.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

■ **Vous devez :**

- payer le loyer et les charges aux dates prévues, en contrepartie d'une quittance délivrée gratuitement par le bailleur si vous la lui demandez,
- user des locaux loués suivant la destination prévue dans le contrat de location en respectant les règles d'habitation paisibles,
- effectuer les réparations locatives qui vous incombent,
- assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail,
- vous assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux et incendies).

■ **En revanche, vous ne devez pas :**

- transformer le logement ou ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire,
- vous opposer aux travaux d'amélioration ou d'entretien décidés par votre propriétaire,
- vous opposer aux réparations urgentes que le propriétaire doit faire.

LA DURÉE ET LE RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

La durée du contrat doit être d'au moins 3 ans quand le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale, et de 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (SCI non familiale ou société immobilière).

A l'échéance du bail, le contrat est reconduit tacitement, en principe, dans les mêmes conditions.

A noter : le bail initial ou renouvelé peut être d'une durée inférieure, avec toutefois un minimum d'une année, si le propriétaire justifie de raisons professionnelles ou familiales pour reprendre le logement.

BON À SAVOIR :

Pour obtenir plus de précisions, n'hésitez pas à en parler à votre agence immobilière ou à consulter le site www.legifrance.gouv.fr.

Les congés

■ Congés donnés par le locataire

Vous devez respecter un délai de préavis de 3 mois*. La réduction du préavis à 1 mois n'est pas généralisée ; elle ne concerne que les zones très tendues et les zones tendues (essentiellement les grandes villes et les grosses agglomérations*). Vous devez dans tous les cas donner congé à votre propriétaire en main propre contre récépissé ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou encore par acte d'huissier. Le délai court du jour de la réception de la lettre ou de la signification de l'acte. Vous êtes tenu de verser les loyers et charges correspondant à la période de préavis.

(*le délai de préavis est ramené à 1 mois dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants où les loyers seront encadrés.)

■ Congés donnés par le propriétaire

Votre propriétaire peut vous donner congé pour le terme du bail. Il doit vous écrire au moins 6 mois avant l'échéance. Seuls les motifs suivants sont admis :

- reprise du logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un ascendant ou un descendant (père, mère ou enfant),
- vente du logement,
- un motif « légitime et sérieux », par exemple un changement de la destination prévue dans le bail.

Si vous ne respectez pas vos obligations (paiement de loyers, fourniture d'assurances, respect de la destination du bien loué), le bailleur peut demander la résiliation du contrat par une action judiciaire.

État des lieux de sortie

C'est en comparant votre état des lieux d'arrivée et de départ que le bailleur peut vous demander la réparation de certains éléments détériorés.

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie est donc établi entre vous et votre propriétaire. Si vous avez versé un dépôt de garantie, le propriétaire doit vous le rendre dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et un délai de deux mois si des réparations locatives sont à votre charge.

Quelques notions à connaître : état d'usure, vétusté, usage normal et anormal de la chose louée

La vétusté est un « état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué l'immeuble ou le logement. Elle est la conséquence de l'usage normal de la chose louée ». **Elle est à la charge du bailleur.**

On parle d'**usage normal de la chose louée** quand le « logement n'a pas subi de dégradations volontaires, a été entretenu correctement et dont les éléments subissent une altération physique normale et naturelle dans le temps. Il correspond aussi à un usage de la chose conforme à sa destination. »

En revanche, on parle d'usage anormal de la chose louée quand « le logement a subi des dégradations volontaires ou accidentelles soit à un instant précis soit dans le temps, par négligence ou défaut d'entretien. C'est aussi celui qui n'est pas conforme à sa destination. »

Le paiement des réparations est alors à la charge du locataire.

En tout état de cause, en cas de dégradations, les réparations imputables au locataire doivent être pondérées selon une grille de vétusté annexée au bail réglementée par décret (n° 2016-382 du 30 mars 2016).

Location meublée, ce qu'il faut savoir

Depuis la promulgation de la loi ALUR du 27 mars 2014, les règles de la location en meublé sont majoritairement calquées sur celles de la location non meublée. Il en va ainsi, notamment, des dispositions relatives à l'état des lieux, à la décence du logement, aux diagnostics techniques, aux obligations des bailleurs et des locataires, à l'encadrement des loyers, à la protection des locataires âgés, ainsi qu'à la quittance et aux modalités de restitution du dépôt de garantie. Cependant, quelques règles restent spécifiques à la location meublée. Elles concernent la durée du bail, l'inventaire du mobilier, le montant du dépôt de garantie (cf page 14), le renouvellement du bail, le congé et les modalités de récupération des charges locatives.

LE CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Un certain nombre de clauses doivent obligatoirement apparaître au contrat de location; voici les plus importantes :

- Le nom ou la dénomination du propriétaire bailleur, son domicile ou siège social
- Le nom ou la dénomination du locataire
- La surface habitable du logement
- Le loyer de référence en € par m² de surface habitable *
- Le loyer majoré de référence en € par m² de surface habitable *
- Si le logement est en copropriété, les tantièmes de charges générales du logement loué ainsi que ceux de ses éventuelles annexes
- Le montant du loyer hors charges, ses modalités de paiement et de révision
- Le montant de la provision pour charges
- La liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra payer
- Le montant et la date de versement du dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail
- La date de la prise d'effet et la durée du bail
- La description précise du logement (désignation des locaux et des équipements privés comme une cave, un parking).
- La liste des équipements communs à l'immeuble que vous pouvez utiliser (espaces verts, ascenseurs...)
- L'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication
- La nature et le montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou du dernier renouvellement du bail
- Une notice d'information des droits et obligations des locataires et des bailleurs **
- La liste des éléments de mobilier d'un logement meublé***
- Le montant du dépôt de garantie
- L'obligation pour le locataire de souscrire une assurance habitation
- L'interdiction de sous-louer le logement sans autorisation préalable du propriétaire

* Le décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location est en vigueur. L'ensemble des baux d'habitation à usage de résidence principale doit être mis en conformité.

Pour aller plus loin : <http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/5/29/2015-587/jo/texte>

** Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale <http://legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2015/5/29/ETLL1511666A/jo/texte>

*** Décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé

CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Contrat écrit obligatoire

Toute personne qui loue un logement meublé bénéficie d'un contrat écrit dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. Le contenu du contrat est réglementé.

Durée du contrat de bail

Le contrat est d'une durée d'un an si le meublé est la résidence principale du locataire. Cependant, lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à 9 mois.

Modification des conditions du contrat

Le bailleur qui souhaite en modifier les conditions doit vous en informer en respectant un préavis de 3 mois avant l'échéance du contrat.

Non renouvellement du contrat

Si le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit vous en informer en respectant un préavis de 3 mois. Il doit motiver son congé :

- soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Congé donné par le locataire

Vous pouvez résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un préavis d'1 mois.

Annexes au contrat de location

Le bailleur et le locataire doivent annexer au bail un état des lieux et un inventaire détaillés du mobilier, signés par les deux parties, ainsi que les diagnostics obligatoires et les extraits du règlement de copropriété concernant l'usage des lieux, ainsi que la notice explicative du bail. L'état des lieux et l'inventaire sont établis par écrit d'un commun accord entre les parties à l'entrée et au départ du locataire. Si les parties décident de les faire établir par un professionnel, il faut préciser qui assume le coût de son intervention.

Inventaire détaillé du mobilier

L'inventaire détaillé du mobilier doit décrire les meubles mis à la disposition du locataire par le bailleur et en décrire l'état. Il permet au bailleur de prouver que les meubles lui appartiennent, et au locataire d'exiger le bon état des meubles et des équipements fournis.

Charges locatives

Des provisions pour charges locatives peuvent être demandées au locataire. Elles seront dans ce cas réglementées pour leur régularisation selon les mêmes conditions qu'en location non meublée et à l'arrêté des comptes des dépenses réelles relatives au logement. Toutefois, les parties peuvent se mettre d'accord sur un forfait qui, lui, ne sera pas régularisable mais devra être proportionné aux dépenses de charges constatables.

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Obligation de délivrer un logement décent

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Mise en conformité du logement

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

Autres obligations du bailleur

Pour le reste, votre bailleur et vous-même convenez librement de vos obligations réciproques. En l'absence de précisions dans le bail, le bailleur est tenu :

- de mettre à votre disposition le logement, les équipements et les meubles qui s'y trouvent
- en bon état d'usage et de réparation,
- de vous assurer la jouissance paisible du logement,
- de vous garantir des vices ou défauts qui empêcheraient d'utiliser le logement loué.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- **Vous êtes responsable des dégradations et pertes** qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont vous avez la jouissance exclusive, à moins de démontrer que ces dégradations sont dues à la force majeure, à la faute du bailleur ou d'une personne que vous n'avez pas introduite dans le logement.
- **Vous êtes obligé de souscrire une assurance multirisque habitation.**

Colocation, les grandes notions à connaître

PRINCIPES ET DÉFINITIONS

La colocation a pour vocation de permettre à plusieurs locataires ou « co-preneurs » ou « colocataires », de louer ensemble un même logement à un propriétaire bailleur. Cette pratique permet ainsi, moyennant un budget de loyer souvent plus restreint pour chacun des colocataires, de louer un grand appartement ou une grande maison et de bénéficier ainsi d'un cadre de vie plus agréable.

Si la colocation impose pour chaque colocataire le soin de bien choisir ses partenaires à la location, le régime juridique de la colocation (et donc les obligations qui incombent au bailleur et aux colocataires) dépendra de la nature du logement loué (nu ou meublé).

LE CONTRAT DE LOCATION

Le bail est établi entre le propriétaire ou son mandataire, d'une part, et chacun des colocataires d'autre part (tous les noms doivent être mentionnés, et chacun devra avoir signé le bail).

Le bailleur peut, dans certains cas, demander le cautionnement d'un tiers qui se portera garant du paiement des sommes dues par le colocataire en cas de défaillance de celui-ci. Il peut être ainsi demandé une caution par colocataire.

Dans le cadre d'une location meublée, nous vous invitons à vous reporter à la rubrique « *Location meublée, ce qu'il faut savoir* ». Pour une location non meublée, n'hésitez pas à consulter le chapitre dédié en début de ce guide.

Lorsque l'un des colocataires décide de quitter le logement, il peut le faire sans l'accord des autres colocataires. Il doit alors donner congé au bailleur par lettre remise en main propre contre récépissé ou par lettre recommandée avec avis de réception en respectant le préavis.

La solidarité du colocataire sortant et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail, avec l'accord préalable du bailleur. A défaut, la solidarité du colocataire sortant prend fin au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

LES AIDES AU LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA COLOCATION

Chaque colocataire, titulaire avec une ou plusieurs personnes d'un contrat de location tel que le Bail des Colocataires, doit remplir une demande auprès de la CAF. Le montant de l'aide au logement sera calculé en fonction des ressources et du loyer payé par chacun des colocataires. Si vous détenez une seule quittance de loyer, le montant du loyer sera divisé par le nombre de colocataires.

Pour en savoir plus et estimer vos droits à l'aide au logement, RDV sur www.caf.fr

Du point de vue de l'ALS et de l'APL, ne peuvent être colocataires que deux personnes ne vivant pas en couple (c'est-à-dire ayant deux lits séparés, deux chambres distinctes...), la CAF se donnant la possibilité de contrôler. En effet, la vie de couple, marié ou concubin, ne constitue pas une colocation et, dans ce cas, votre aide devra être soumise à la CAF en tant que locataire.

Les résidences étudiantes

Vous ne pouvez pas bénéficier des logements universitaires du Crous ? Vous hésitez à vous lancer dans l'aventure de la colocation et vous cherchez une solution pour vous loger à moindre frais ? Avez-vous pensé aux résidences privées réservées aux étudiants ?

LES AVANTAGES ?

Des loyers souvent modérés pour des studios meublés et confortables, des emplacements attractifs et de nombreux services proposés : gardien, espaces collectifs (cafétéria, laverie...). A ceci s'ajoute en général une ambiance des plus conviviales.

Attention toutefois : prenez-vous-y à l'avance car il y a plus de demandes que d'offres.

POUR VOUS AIDER DANS VOTRE RECHERCHE ?

Vous pouvez consulter www.adele.org, un site Web qui recense, ville par ville, les résidences étudiantes en France. Vous étudiez à Paris ? Pensez à consulter le site residenceetudiante.fr qui répertorie les logements disponibles dans les résidences étudiantes privées de la Capitale.

Enfin, vous pouvez également surfer sur www.nexity-studea.com ; il propose plusieurs résidences dans le centre de Paris mais aussi dans toute la France.

Caution et dépôt de garantie

Vous allez prendre un logement en location, le propriétaire ou son mandataire peut vous demander un engagement de caution ainsi qu'un dépôt de garantie.

LA CAUTION

La caution est un acte par lequel une personne, parfois appelée « garant », ou un organisme (GARANTIE LOCA-PASS®...) s'engage envers le propriétaire-bailleur à couvrir la dette du locataire si ce dernier ne paye pas. L'engagement du cautionnaire doit être à durée déterminée et écrit ; le montant du loyer, ses conditions de révision ainsi que la somme totale possible à laquelle le cautionnaire s'engage précisés.

Dans la mesure où vous êtes étudiant, le bailleur, même s'il a souscrit une assurance contre les impayés de loyer, a le droit de vous demander la caution d'un tiers.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

En plus du premier mois de loyer généralement payable à l'avance, dans la plupart des cas, le propriétaire peut vous demander de verser un dépôt de garantie. Attention, en location non meublée, le dépôt de garantie ne peut excéder 1 mois de loyer hors charges. En location meublée, son montant est limité à deux mois de loyer hors charges.

Ce dépôt permet au bailleur de se prémunir d'un non-respect par le locataire de certaines de ses obligations : dégradations, mauvais état sanitaire du logement en fin de location...

Une aide au financement du dépôt de garantie

Vous pouvez obtenir une aide pour financer le dépôt de garantie grâce à l'AVANCE LOCA PASS du 1% logement. Cette solution vous est proposée par notre partenaire ASTRIA.

ASTRIA finance votre dépôt de garantie grâce à un prêt sans intérêt remboursable sur 3 ans maximum. Le montant de l'AVANCE LOCA-PASS® ne peut excéder 1 mois de loyer en principal hors charges, sans frais ni intérêts.

L'AVANCE LOCA-PASS® du 1% logement peut vous être accordée quel que soit le type de logement et quelles que soient vos ressources.

La restitution du dépôt de garantie

Si vous avez versé un dépôt de garantie, le propriétaire bailleur doit vous le rendre dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et un délai de deux mois si des réparations locatives sont à votre charge.

Attention, le locataire doit acquitter son loyer jusqu'à la fin de son préavis et ne pas utiliser le dépôt de garantie à cet effet.

Le propriétaire-bailleur est en droit de déduire du dépôt de garantie les sommes dues par le locataire, comme par exemple des travaux de réparations locatives non exécutés ou liés à des dégradations occasionnées au logement, à ses annexes ou à ses équipements.

LA CAUTION LOCATIVE VISALE

La caution locative Visale, financée par Action Logement, est désormais étendue aux jeunes de moins de 30 ans, qu'ils soient "jeunes salariés, non-salariés, chômeurs ou étudiants", à l'exception des non-boursiers rattachés fiscalement à leurs parents.

Une extension, inclut également les étudiants entrant en résidence universitaire dès lors que les logements ne sont pas conventionnés. Visale concerne aussi les plus de 30 ans en contrat précaire (CDD ou période d'essai d'un CDI, intérim, contrat d'apprentissage ou contrat aidé, d'une durée d'au moins un mois).

Octroyée au locataire sur le site internet www.visale.fr, Visale prend en charge tous les impayés de loyers (quelle que soit la cause des difficultés de paiement) au cours des trois premières années de bail. Attention, elle ne couvre pas les dégradations locatives.

Les aides au logement

CAF : LES AIDES AU LOGEMENT (APL ET ALS)

La plupart des étudiants locataires peuvent bénéficier d'une aide versée par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) qui est destinée à couvrir partiellement leur loyer.

Pour obtenir ces aides, vous devez :

- être titulaire d'un contrat de location (le bail ne doit pas être au nom de vos parents),
- occuper effectivement le logement à titre de résidence principale,
- avoir des ressources inférieures aux plafonds.

APL (AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT)

L'APL est versée directement par la CAF au bailleur ; le locataire ne verse donc que le solde du loyer restant. La demande de dossier étant sous votre responsabilité, vérifiez son contenu et son envoi dans les temps.

Vous pouvez percevoir l'APL si votre résidence principale est un logement qui a fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat (HLM, certaines Cités U...).

Les personnes susceptibles de bénéficier de l'APL doivent se renseigner auprès de leur CAF suivant leur régime de protection sociale.

ALS (ALLOCATION DE LOGEMENT A CARACTÈRE SOCIAL)

C'est l'aide la plus souvent versée aux étudiants. L'ALS ne vous est versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé.

Pour toucher l'ALS, vous devez remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie (9 m² au minimum si vous êtes seul, 7 m² par occupant supplémentaire) et de confort (une arrivée d'eau potable, chauffage, un évier et un WC), et disposer de ressources inférieures aux plafonds.

Contrairement à l'APL, l'ALS est versée directement au locataire, à moins que le propriétaire ou son mandataire ait fait la demande auprès de la CAF d'un versement à son profit. Dans ce cas, l'ALS comme l'APL vient en déduction du montant du loyer réclamé.

COMMENT SONT CALCULÉES LES AIDES ?

Le montant des aides varie en fonction de vos ressources, du loyer du logement, du nombre de colocataires, de la nature du logement, du lieu d'habitation...

LE PAIEMENT DES AIDES

Le cas du premier mois :

Les dossiers sont, en principe, traités et mis en paiement en 6 à 8 semaines.

Attention, il n'y a pas de versement pour le 1^{er} mois d'occupation, et l'aide est versée "à terme échu" : il ne faut donc attendre aucun versement avant un délai de 2 mois après votre entrée dans les lieux.

Le cas du dernier mois :

Attention à la date de départ de votre logement : vous toucherez le dernier mois uniquement si vous quittez les lieux le dernier jour du mois.

Pendant l'été (juillet - août) :

L'ALS est suspendue pour tous les étudiants au 1^{er} juillet de chaque année, sauf s'ils s'adressent à la CAF dont ils dépendent, indiquant qu'ils gardent le logement tout l'été.

LES PIÈCES À FOURNIR

Les demandes d'aides au logement doivent être effectuées auprès de la CAF dont dépend le logement concerné. Pour l'ALS, le dossier doit être constitué et envoyé par l'étudiant lui-même. Pour l'APL, le dossier est, en général, fourni puis transmis à la CAF par le bailleur.

Les documents à fournir sont les suivants :

- La déclaration de ressources de l'année n-1 ou n-2,
- Le bail (ou contrat de location) : original ou copie certifiée conforme (cela se fait en mairie),
- La quittance de loyer du mois d'entrée dans les lieux : original ou copie certifiée conforme (si vous êtes en colocation, une quittance par colocataire ; si vous habitez un meublé, vous devez l'indiquer sur votre demande et la quittance doit faire apparaître l'intégralité de vos charges),
- La photocopie du livret de famille, de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité recto verso (ceci remplace la fiche d'état civil désormais supprimée),
- Un relevé d'identité bancaire (RIB),
- Et tous les justificatifs de votre situation actuelle (carte d'étudiant, certificat de scolarité, carte de séjour ou récépissé de renouvellement si vous êtes de nationalité étrangère...).
- Des photocopies suffisent.

Une adresse incontournable : www.caf.fr

Écologie rime avec économie !

Vivre dans un logement implique de se chauffer, s'éclairer, cuisiner, se laver... Autant d'actions qui ont un impact sur votre budget mais aussi sur l'environnement.

EAU :

En France, chaque habitant consomme 137 litres d'eau par jour.

Seulement 7% de notre consommation d'eau totale sont réservés à la boisson et à la préparation des aliments. Chacun peut faire un geste pour la planète... et pour son portefeuille !

Quelques conseils pour réduire sa consommation :

- Ne jamais laisser couler de l'eau inutilement,
- Ne jamais laisser un robinet goutter, et contrôler les fuites d'eau,
- Installer des « embouts mousseurs » sur les robinets,
- Ne pas laisser l'eau couler en permanence quand vous vous brossez les dents, lors de votre toilette ou pendant la vaisselle : **9 litres d'eau** en moyenne s'échappe du robinet en une minute.

Un robinet qui goutte = 100 litres d'eau par jour, soit plus de **100 €** par an,

Une fuite de chasse d'eau = 400 litres d'eau par jour, soit plus de **400 €** par an.

(Source : les Agences de l'Eau – Etablissements publics du Ministère en charge du Développement Durable)

Conclusion : faites la chasse au gaspillage et aux fuites d'eau !

CHAUFFAGE :

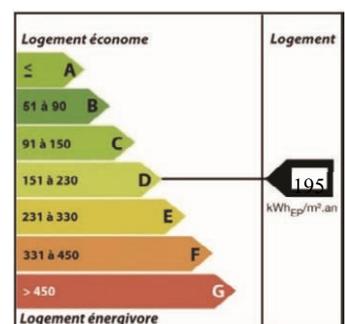
Le chauffage représente 40 à 60% de la facture énergétique d'un logement !

Quelques astuces pour diminuer la facture de chauffage :

- Réduire la température de 1° dans vos pièces, c'est 7% d'économies réalisées.
- En cas d'absence de plus de 2 heures, baissez le thermostat de 3 à 4°.
- Lorsque vous aérez votre intérieur, pensez à couper le chauffage. Préférez aérer fenêtre grande ouverte pendant 2 à 3 minutes, plutôt qu'un entrebâillement de 15 minutes.
- Coupez le chauffage dans les pièces inutilisées.
- Pensez à adapter vos vêtements, même à l'intérieur. 19° dans la pièce à vivre, c'est considéré comme suffisant. Une couche supplémentaire vous permettra de diminuer un peu le chauffage, donc votre facture et l'impact sur l'environnement !

COMMENT CONNAITRE MA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ?

Lors de la location d'un logement, la remise d'un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** de moins de 10 ans, réalisé par un professionnel, est obligatoire. Il vous donne un estimatif de l'énergie nécessaire au logement pour le chauffage, la cuisson, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et pour faire fonctionner les équipements électriques. Ce chiffre est indiqué en kWh par m² et par an, avec une estimation chiffrée en euros. Le DPE vous indique également ce que cette quantité d'énergie émet en gaz à effet de serre.



Conseils pratiques

L'INSTALLATION

Chauffage

Apprenez à utiliser au mieux votre installation : renseignez-vous auprès de votre agence EDF/GDF afin de connaître les ratios "consommation/volumes des pièces" établis par ses techniciens. La ventilation des locaux est importante, coupez votre chauffage et aérez votre appartement quelques minutes par jour.

Electricité

Le tarif de votre abonnement dépend de sa puissance en kWh. En fonction des appareils dont vous disposez, choisissez la formule la mieux adaptée. Faites-vous conseiller par votre agence EDF/GDF. Elle évaluera pour vous, sur demande, le montant de votre consommation annuelle.

Téléphone / Internet

C'est à vous de comparer sur le web et de trouver les meilleurs tarifs, correspondant au type d'abonnement et de services recherchés.

Changement d'adresse

Vous pouvez consulter le service gratuit permettant de déclarer à plusieurs organismes de votre choix votre changement de résidence principale.

Internet : www.changementdadresse.com/gouvernement.html

L'ASSURANCE HABITATION

Quelle que soit la formule choisie, **la souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs d'incendies, d'explosions et de dégâts des eaux est obligatoire**. Vous devez justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur. Ce dernier a le droit d'introduire dans le contrat de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance. En revanche, on ne peut vous contraindre à choisir tel assureur ou telle société d'assurances.

Au-delà de toute obligation, la souscription d'une assurance « multirisque habitation » vous permet de couvrir également votre responsabilité civile vie privée et vos biens personnels.

Le choix des garanties

La « multirisque habitation » permet de regrouper plusieurs garanties. Les formules proposées varient d'un assureur à un autre. En effet, il existe de multiples combinaisons de garanties de base et de garanties complémentaires. Faites votre choix avec l'aide de votre assureur en analysant votre situation, vos obligations et vos besoins.

Classiquement, une « multirisque habitation » permet de garantir :

- le contenu de l'appartement : votre mobilier, vos affaires personnelles, les embellissements que vous avez effectués (peintures, papiers peints, faux plafonds ...),
- votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui (voisins ou tiers),
- votre responsabilité à l'égard du propriétaire : c'est la garantie des risques locatifs. La responsabilité du locataire est, en effet, engagée pour toutes destructions et toutes détériorations de son fait causées au logement loué.

Indépendamment de la garantie de responsabilité civile, quatre grands risques sont généralement couverts :

- le risque incendie / explosion,
- le risque dégât des eaux,
- le risque vol / vandalisme,
- le risque bris de glace.

Les démarches à effectuer en cas de sinistre

Prévenez votre assureur dans les cinq jours ouvrés (deux jours ouvrés en cas de vol). Si votre propriétaire ou vos voisins vous réclament la réparation d'un dommage, envoyez les lettres et les assignations (dont vous garderez photocopie) à votre assureur, en rappelant toujours le numéro de votre contrat d'assurance et celui du dossier de sinistre.

Petit lexique de l'immobilier

■ Bail

Engagement écrit définissant les relations contractuelles entre propriétaire et locataire. On l'appelle aussi "contrat de location".

■ Caution

La caution est une garantie supplémentaire pour le propriétaire. C'est un acte par lequel une personne, parfois appelée « garant » (parents, GARANTIE LOCA-PASS®,...) s'engage envers le propriétaire-bailleur à couvrir la dette du locataire si ce dernier ne paye pas. L'engagement du cautionnaire doit être à durée déterminée, écrit. Le montant du loyer, ses conditions de révision ainsi que la somme totale possible à laquelle le cautionnaire s'engage précisés.

■ Etat des lieux

Formalité obligatoire qui constate l'état d'un logement lors de la remise des clés et lors de sa restitution. Etabli devant huissier ou de manière contradictoire (locataire/bailleur ou locataire/agent immobilier), l'état des lieux implique la rédaction d'un document signé par les deux parties, sauf s'il est établi par huissier.

■ Charges

Représentent les dépenses nécessaires à l'entretien et aux réparations des parties communes et des services collectifs d'un immeuble. Les « charges locatives » sont celles que le propriétaire peut se faire rembourser par le locataire.

■ Impôts locaux

Ceux-ci varient d'une commune à l'autre et peuvent évoluer dans le temps. Ils dépendent en effet de plusieurs facteurs :

- la taxe foncière applicable au logement lui-même et aux installations annexes,
- la taxe d'habitation due par toute personne qui occupe le logement au 1^{er} janvier de l'année,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et dans certaines communes la taxe de balayage,
- la taxe régionale fixée, chaque année, par le Conseil Régional,
- la taxe spéciale d'équipement perçue dans certaines régions : Ile-de-France, Lorraine...

■ Loyer

Somme versée par le locataire au propriétaire en contrepartie de la jouissance d'un bien immobilier donné en location.

■ Nullité

Annulation d'un acte juridique pour cause de non-respect de l'une des conditions de fond ou de forme nécessaire à sa bonne réalisation.

■ Préavis

Acte unilatéral de résiliation d'un contrat de location. Il peut être exprimé soit par le locataire, soit par le propriétaire bailleur.

■ Quittance

Justificatif envoyé au locataire par le propriétaire du paiement du loyer et de ses charges.

■ Résiliation

Rupture du contrat de location lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations : défauts de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, ou absence d'assurance du logement loué.

Adresses & liens utiles

- CENTURY 21 : www.century21.fr
- Nexity-Studea, N°1 de la résidence pour étudiants :
<http://www.nexity-studea.com/>
- ANIL / Agence Nationale pour l'Information sur le logement
Tel : 01 42 02 65 95
Internet : www.anil.org
- CAF : votre Caisse d'Allocations Familiales
Internet : www.caf.fr
- Changement d'Adresse : service gratuit permettant de déclarer à plusieurs organismes de votre choix votre changement de résidence principale.
Internet : www.changementdadresse.com/gouvernement.html
- ASTRIA / Organisme collecteur du 1% logement
Tel : 0820 020 020
Internet : www.astria.com
- CNOUS : Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires
Internet : www.cnous.fr
- DDE : Direction Départementale de l'Équipement
Internet : www.reunion.equipement.gouv.fr
- Mairie : pour obtenir les adresses des organismes sociaux ou susceptibles d'offrir des logements adaptés à votre situation
- Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité
Internet : www.territoires.gouv.fr
- Préfecture du département dans lequel vous cherchez un logement
Internet : www.interieur.gouv.fr (Rubrique Préfecture)

Et si vous faisiez carrière dans l'immobilier ?

AVEC CENTURY 21, CHOISISSEZ UN METIER PASSIONNANT !

CENTURY 21 offre de nombreuses possibilités pour faire carrière dans l'immobilier, un secteur d'activité captivant, accessible à tous, et où les opportunités sont nombreuses.

Acheter, vendre, louer, gérer... les agences CENTURY 21 accompagnent, chaque année, des centaines de milliers de clients dans la réalisation de leur projet immobilier. L'ambition de nos équipes est d'apporter à chacun le meilleur service jamais offert par aucune autre organisation immobilière.

Vous êtes intéressé(e) ?

Vous pouvez venir nous voir dans l'agence de votre choix ou bien vous rendre sur www.century21.fr rubrique « Nous rejoindre » pour déposer votre dossier de candidature.

