





# *Les dossiers de l'ADIL*

---


## *Le vade-mecum du logement des étudiants*


 **Le choix du logement :** Le montant du loyer n'est qu'un élément à prendre en considération parmi d'autres. Le budget relatif au logement devra tenir compte aussi de la situation du logement dans la ville par rapport au réseau des transports en commun, de l'assurance, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi de la taxe d'habitation.


L'absence de qualité thermique pèse sur le budget du locataire. A examiner: le double vitrage (indispensable quand le chauffage est électrique), le bon état des portes et fenêtres, la situation de l'appartement dans l'immeuble (un appartement avec ses fenêtres situées au nord sera plus coûteux à chauffer que le même appartement situé au sud ou à l'est). De même un appartement situé au dessus de locaux non chauffés (entrée, garage...) ou sous les combles a de fortes chances d'être plus coûteux ou d'un confort thermique moindre.

 **Le bail :** En location nue, le bail écrit est obligatoire. Les informations ci-dessous concernent ce type de location

**Attention:** une fois le bail signé, il n'existe pas de délai de rétractation permettant de se dégager d'un contrat conclu à la légère. L'idée d'un délai de rétractation de 7 jours est une idée fautive particulièrement dangereuse.

 **Le loyer :** Le montant du loyer est libre. La notion de loyer abusif est donc fautive.

 **Les charges :** Les charges sont la rémunération en supplément du loyer de services spécifiques rendus par le logement. Les charges les plus fréquentes sont l'entretien des parties communes, l'eau froide et l'eau chaude, le chauffage quand il est collectif, l'électricité des parties communes. A noter que les charges d'ascenseur sont d'environ 30 euros par mois. Le montant des charges qui figure dans les offres de location est une provision et jamais un forfait (sauf en location meublée). Il y aura donc toujours une régularisation annuelle des charges. Une faible provision de charges peut s'expliquer par le fait que le chauffage est individuel (gaz ou électrique). Les factures seront donc à régler directement à EDF ou GDF. Quand le chauffage est collectif (fioul ou gaz), les factures sont payées par le propriétaire et récupérées sur le locataire au titre des charges. Le montant de la provision pour charges est donc toujours plus élevé quand le chauffage est collectif que quand le chauffage est individuel. Une provision mensuelle faible pourra dissimuler une régularisation importante en fin d'année.

 **Le dépôt de garantie :** Couramment appelé caution, le dépôt de garantie sert à garantir l'exécution des obligations locatives et notamment le paiement du loyer, d'une part, le bon entretien et la non dégradation des locaux loués, d'autre part. Son montant ne peut pas dépasser 2 mois de loyer, hors charges. Le propriétaire ou son mandataire encaisse ce dépôt de garantie.

Pour les étudiants boursiers, le dépôt de garantie peut être financé par l'aide Locapass diffusée par les organismes 1% logement.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai de 2 mois à partir de la restitution des clefs. Dans le cas d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur peut conserver une partie du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes effectué par le gestionnaire ou par le syndic de copropriété.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie sont des sommes impayées par le locataire (loyer, charges) et des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Il s'agit de sommes visant à la réparation des dégradations commises par le locataire.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées. Les factures, mais aussi les devis justifient le montant des sommes retenues sur le dépôt de garantie. L'état des lieux justifie l'existence des sommes à retenir au titre des dégradations ou de l'entretien non réalisé par le locataire.

En cas de dégradation commise par le locataire, ce qui justifie la retenue sur le dépôt de garantie, c'est le préjudice causé au propriétaire du fait même de la dégradation et non sa réparation par le bailleur. On parle de caractère indemnitaire plutôt que réparatoire de la retenue sur le dépôt de garantie. Un propriétaire sera donc fondé à retenir une somme justifiée par un devis pour une dégradation qu'il ne fera pas réparer.

En l'absence d'état des lieux contradictoire, et quelle que soit l'importance des dégradations commises par le locataire, le propriétaire ne peut pas effectuer, à ce titre, de retenue sur le dépôt de garantie. Même un constat d'huissier ne peut pas servir de justificatif à la place de l'état des lieux, sauf dans le cas particulier d'un constat réalisé peu de temps après le départ inopiné du locataire.

La non restitution du dépôt de garantie n'est pas un « solde de tout compte » et, si les impayés ou les dégradations dépassent le montant du dépôt de garantie, le propriétaire pourra saisir le tribunal pour obtenir le paiement des sommes dues.

Le locataire n'a pas le droit de ne pas payer les deux derniers mois de loyer pour se rembourser, de fait le dépôt de garantie qui lui sera dû par le propriétaire. En pareil cas, le bailleur pourra mettre en oeuvre, en saisissant le tribunal d'instance, la clause pénale prévue par le bail en cas de non paiement ou de retard de loyer. En cas de saisine du tribunal, les frais de procédure seront à la charge du locataire fautif.



**L'assurance:** Elle est obligatoire. Le contrat de location peut être résilié pour défaut d'assurance. L'assurance couvre les risques locatifs: incendie, dégât des eaux, vol et aussi la responsabilité civile, parfois la « défense- recours » qui peut être utile en cas de litige. Pour faire jouer la concurrence il ne faut pas seulement comparer les coûts mais aussi les garanties et les exclusions de garantie, le montant de la franchise, les conditions de résiliation de la police d'assurance.



**Le cautionnement :** C'est un engagement important par lequel un parent ou un ami se porte caution c'est à dire se porte garant du respect de ses obligations par le locataire. Attention, si la caution est donnée pour une durée déterminée, la personne qui s'est portée caution ne pourra pas se rétracter avant l'expiration de ce délai. Si la caution est donnée pour une période indéterminée, la rétractation ne prendra effet qu'à la fin de la période de 3 ans en cours. L'acte de cautionnement est soumis à un formalisme particulier: mentions manuscrites.



**Le congé du locataire :** Il peut être donné à tout moment. Il doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le congé est donné moyennant un préavis de 3 mois. La fin des études, un stage professionnel n'ouvrent pas droit au préavis de 1 mois contrairement à l'embauche pour un premier emploi.

Le délai de préavis démarre le jour de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire. L'idée que tout mois commencé est dû est une idée fautive. De même, la clause d'un bail qui le stipulerait serait nulle parce que contraire aux articles 12 et 15 (d'ordre public) de la loi du 6.7.89.

Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges pendant toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve reloué avant la fin du préavis, en accord avec le bailleur. Il ne peut pas cesser le paiement du loyer en compensation du dépôt de garantie que le propriétaire lui restituera.

Le congé du locataire met fin unilatéralement au bail. Il n'y a donc pas de délai de réflexion ou de remords si le congé a été donné à tort.



**La colocation :** la plupart des baux prévoient une clause de solidarité entre les colocataires. Si la colocation est un « système D » intéressant quand tout se passe bien. Elle peut devenir un cauchemar en cas de difficulté, notamment parce que presque tous les baux contiennent une clause de solidarité entre les colocataires. Cette solidarité ne s'éteint pas en cas de départ de l'un d'eux. De plus le cautionnement par des parents, de leur enfant colocataire peut créer des chaînes de « co-responsabilité » assez étonnantes et dont il est impossible de se défaire. Enfin le départ d'un colocataire passe par la notification de son congé au bailleur.



**L'état des lieux :** C'est un document essentiel. Il est peut être même plus important que le bail lui même. Il est obligatoire et doit être joint au contrat de location. Il doit être établi contradictoirement lors de la remise et de la restitution des clefs, c'est à dire en la présence du propriétaire et du locataire et signé en deux exemplaires. A défaut d'état des lieux contradictoire, il peut être dressé par huissier à frais partagés.

Il est indispensable qu'il soit rédigé de façon soignée, les indications concernant les taches, trous fêlures, etc. doivent être précises. En cas de signature à la légère, l'état des lieux n'est pas assorti d'un délai de rétractation ou de réflexion.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état de réparations locatives. Cela signifie qu'il risque de supporter les conséquences financières de dégradations existant avant son entrée dans les lieux, à moins qu'il ne puisse apporter la preuve de leur existence au moment de la remise des clefs. Cette présomption ne s'applique pas si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de cet état des lieux.

Signer un état des lieux qui décrit un logement en mauvais état ne constitue pas une acceptation de ce mauvais état ni une renonciation à exiger du bailleur le respect de son obligation de délivrance d'un logement en état d'usage et d'équipements en bon état de réparation, ainsi que son obligation d'effectuer dans le logement les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires en cours de bail.

En cas de désaccord important entre le propriétaire et le locataire sur l'état des lieux, il peut être préférable de ne rien signer et de faire dresser cet état des lieux par un huissier à frais partagés.

L'état des lieux de sortie est un document capital pour le bailleur. En l'absence d'état des lieux, il ne pourra pas apporter la preuve des dégradations commises par le locataire dans les locaux loués. Il ne pourra donc justifier d'aucune retenue sur le dépôt de garantie même si effectivement, le locataire a dégradé le logement.

Lors de la signature de l'état des lieux, ils est trop tard pour que le locataire propose d'effectuer la réparation des dégradations qui lui sont reprochées par le bailleur. C'est avant la réalisation de l'état des lieux que le locataire doit prendre conscience des dégradations qu'il a commises et effectuer les réparations qui s'imposent. Certains bailleurs, sociaux ou privés, réalisent des pré-états des lieux qui concourent à cette prise de conscience.



**Les aides au logement :** Ce sont l'allocation logement ou l'APL. Elles sont calculées en fonction:

**De la composition familiale :** La composition familiale tient compte de la situation du demandeur, personne isolée ou ménage et des personnes à charge.

**Du revenu et de la situation professionnelle de la personne ou du ménage :** Les revenus à prendre en compte sont ceux de toutes les personnes qui habitent le logement, qu'elles figurent ou non sur le contrat de location. Des forfaits de revenus différents s'appliquent aux étudiants selon qu'ils sont boursiers ou non boursiers.

**Du lieu de situation du logement :** Le territoire national est divisé en 3 zones, la zone 1 est l'Ile de France, la zone 2 est constituée par les agglomérations de plus de 100000 habitants, la zone 3 correspond au reste du territoire. En Haute Vienne, la zone 2 est constituée par les communes de Limoges, Condat, Couzeix, Feytiat, Isle, Le Palais, Panazol. Parce que les coûts de logement sont différents d'une zone à l'autre, les barèmes d'aide au logement sont différents d'une zone à l'autre.

**Du montant du loyer :** Le loyer ou la mensualité de remboursement est pris en compte dans la limite d'un montant plafond appelé mensualité de référence ou loyer de référence. Ce montant plafond est établi en fonction de la composition du ménage. Par exemple, le loyer de référence, pour un couple en location, sans enfants sur Limoges, est plafonné à 267,92 euros. Autant dire que, contrairement à une idée reçue, les aides au logement ne sont pas proportionnelles au montant du loyer.

Estimation d'aide au logement pour un loyer mensuel de 300 euros hors charges en location nue :

Étudiant non boursier : 141,42 euros

Couple d'étudiants non boursiers : 237,85 euros

Étudiant boursier seul : 184,33 euros

Couple d'étudiants boursiers : 284,46 euros



### **La location meublée :**

#### **Location meublée**

Un logement est considéré meublé lorsqu'il est garni d'un mobilier suffisant pour permettre la vie courante. La loi n'a pas établi de liste précise de l'équipement minimal devant être fourni par le bailleur.

**La réglementation de la location meublée:** la location meublée est encore très peu réglementée. Un contrat écrit est désormais obligatoire, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire. Mais son contenu n'est que très peu réglementé.

Pour être satisfaisant, le contrat de location devra préciser les nom et prénoms du locataire et du propriétaire, l'adresse du logement loué, sa désignation, la date de signature du contrat de location et la durée du bail, l'éventuelle révision du loyer, la nature des réparations locatives. De même, il est fortement conseillé de dresser un état des lieux et un inventaire précis.

**Durée du bail, renouvellement, congé:** Le contrat de location meublée est passé pour une durée minimale d'un an. Le locataire peut quitter le logement loué à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Bien que non obligatoire, on ne peut qu'inciter le locataire à adresser son congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'expiration du bail, le contrat est tacitement reconduit pour une durée de un an, aux conditions antérieures.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail doit en informer le locataire en respectant un préavis de trois mois. Là encore, bien que non obligatoire, la forme recommandée du congé paraît une nécessité. Le congé du bailleur devra être motivé par la reprise ou la vente du logement ou encore le motif légitime et sérieux.

Par ailleurs, le bailleur dispose du même délai de 3 mois pour proposer des modifications au contrat de location. Si le locataire accepte ces modifications, le contrat de location les intégrant sera renouvelé pour un an. Si le locataire les refuse, le contrat non modifié sera renouvelé pour un an.

#### **Le cas particulier de la location meublée passée au profit des étudiants**

A compter du 28 juillet 2005, le contrat de location meublé passé au profit d'un étudiant peut-être limité à 9 mois. Le bail n'est pas automatiquement reconduit.

**La location meublée et les aides au logement :** Le calcul des aides au logement s'effectue sur un barème différent de celui applicable en location nue. Il en résulte que dans certains cas (principalement pour des montants de loyer faibles) le montant des aides au logement est inférieur en location meublée à ce que pourrait prétendre le locataire en location nue.

**Location meublée et taxe d'habitation :** Contrairement à une idée reçue le fait d'être locataire d'un logement meublé ne suffit à devenir non imposable à la taxe d'habitation.