



LES GUIDES

DE
PARTICULIER
A
PARTICULIER

Étudiants

Trouvez votre

logement

EYROLLES

- Un guide juridique complet, pratique, à jour des dernières lois.
- Les modalités pratiques de la location à l'usage des bailleurs et des locataires étudiants.
- Des rubriques « à savoir » et « conseil » pour éviter toutes les chausse-trapes.

Les formes d'habitat étudiant sont nombreuses et variées : quel budget prévoir ? Quelles sont les conditions pour être éligible à certains logements étudiants ? Quelles sont les règles à respecter en cas de location à plusieurs ? Quelles aides peut-on obtenir pour le financement de son logement et de ses études ? Quels sont les droits et les obligations respectifs des bailleurs et locataires étudiants ? Comment être sûr d'être dans son bon droit en toutes situations ? Autant de questions qui appellent les réponses circonstanciées que vous trouverez dans ce guide.

Conseils et points clés baliseront utilement votre parcours de propriétaire ou de locataire.

De Particulier à Particulier est le premier groupe de presse immobilier français. Il met à la disposition des particuliers un ensemble de publications et de services leur permettant de mener à bien toute transaction immobilière sans intermédiaire.

L'ouvrage est dirigé par **Jean-Michel Guérin**, directeur général de PAP.
Marthe Gallois et **Nathalie Giraud** sont juristes au sein de PAP.

ÉTUDIANTS
TROUVEZ
VOTRE LOGEMENT

Groupe Eyrolles
61, Bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

De Particulier à Particulier
45, rue du Cardinal-Lemoine
75239 Paris Cedex 05
www.pap.fr

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2012
© De Particulier à Particulier, 2012
ISBN : 978-2-212-55428-1

**DE
PARTICULIER
À
PARTICULIER**

Coordonné par Jean-Michel GUÉRIN
avec la collaboration de Marthe GALLOIS
et de Nathalie GIRAUD

**ÉTUDIANTS
TROUVEZ
VOTRE LOGEMENT**

EYROLLES



Dans la même collection :

- Acheter son bien immobilier
- Gérer les relations de voisinage
- La copropriété
- Vendre son bien immobilier
- Louer un bien immobilier
- Les locations saisonnières

Sommaire

INTRODUCTION	1
Quel logement pour vos études ?	3
Les résidences universitaires	3
Êtes-vous éligible ?	3
Comment obtenir un logement ?	4
Quel type de logement obtenir ?	4
<i>Les résidences traditionnelles</i>	5
<i>Les résidences conventionnées</i>	5
Le secteur privé	5
Une chambre meublée chez l'habitant	5
Une location auprès des particuliers	6
Un logement contre services	6
Le propriétaire est votre employeur	7
Un logement décent et sécurisé	7
Un toit, deux générations ou un logement contre du temps	7
Le foyer de jeunes travailleurs	8
Un logement social	8
Questions – réponses	9

Quel budget prévoir ?	11
Les frais d'agence	11
Louer sans frais d'agence	11
Les frais d'intermédiaire.....	12
Les frais de déménagement	13
S'installer dans un logement meublé	13
<i>Trouver le mobilier à son arrivée</i>	13
<i>Réduire le coût du déménagement</i>	13
S'installer dans un logement vide	14
<i>Louer un véhicule adapté</i>	14
<i>Faire appel à un déménageur</i>	14
Les frais connexes au logement	15
<i>Les frais d'installation</i>	15
<i>L'assurance du logement</i>	15
Le dépôt de garantie	16
Montant en location vide.....	16
Montant en location meublée	17
Financement	17
<i>L'avance LOCA-PASS®</i>	17
<i>Le « passeport logement étudiant »</i>	17
Le loyer et son indexation	18
La clause d'indexation du bail.....	18
L'indexation du loyer	19
Les charges	19
Charges au réel.....	20
<i>En location vide</i>	20
<i>En location meublée</i>	21
Charges au forfait	21
Les frais de transport	22
 Questions – réponses	 25
 Les aides financières possibles	 27
L'avance LOCA-PASS®	27
Les aides de la Caisse d'allocation familiale (CAF)	28
Les différentes aides au logement.....	29

Vos démarches pour obtenir les aides	30
<i>S'aider du simulateur d'aide au logement</i>	30
<i>Constituer le dossier d'aide au logement</i>	30
<i>Le versement de l'allocation logement</i>	31
Les prêts familiaux	32
Comment accorder un prêt familial ?	32
Le contrat de prêt	32
<i>Le contrat sous signature privée</i>	33
<i>Le contrat devant notaire</i>	33
Les prêts étudiant	34
Les prêts étudiant classiques	34
<i>Montant du prêt</i>	34
<i>Remboursement du prêt</i>	35
Les prêts étudiant de l'État	35
Les bourses	36
La bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux	36
<i>Conditions d'obtention</i>	36
<i>Montant</i>	37
<i>Faire la demande</i>	38
<i>Conserver la bourse obtenue</i>	39
L'aide au mérite du ministère de l'Enseignement supérieur	39
<i>Conditions d'obtention</i>	39
<i>Faire la demande</i>	40
<i>Montant et maintien de l'aide</i>	40
L'aide à la mobilité internationale du ministère de l'Enseignement supérieur	41
<i>Conditions d'obtention</i>	41
<i>Faire la demande d'aide</i>	41
L'allocation financière « Parcours de réussite professionnelle »	42
La donation temporaire d'usufruit	43
Intérêt pour l'étudiant	43
Intérêt pour les parents	43
Coût de la donation	44
Questions – réponses	45

Locataire : constituer votre dossier	47
Convaincre le propriétaire dès le premier rendez-vous	47
Préparer son dossier	48
Les documents constitutifs du dossier	48
Les documents que le bailleur ne peut pas demander	49
Les motifs de choix discriminatoires interdits par la loi	50
Présenter une garantie : caution solidaire	
ou caution bancaire	50
Proposer une caution solidaire	51
<i>Les documents constitutifs du dossier</i>	51
<i>L'acte de caution solidaire</i>	52
Proposer une caution bancaire	52
Des loyers garantis par une assurance souscrite	
par le propriétaire	53
Deux formules d'assurance	53
Les conditions de la souscription	54
<i>La solvabilité de l'étudiant et/ou de la caution</i>	54
<i>GLI ou GRL ?</i>	54
<i>Caution solidaire et assurance : cumul pas toujours possible</i>	55
 Questions – réponses	 57
 Louer vide, meublé, ou bail meublé étudiant :	
points communs et différences	59
Les points communs des locations	59
La surface minimale	60
Des équipements en bon état pour un logement « décent »	60
<i>Assurer le clos et le couvert</i>	61
<i>Réseaux et branchements sécuritaires</i>	62
<i>Ventilation et lumière obligatoires</i>	62
<i>Installation de chauffage conforme</i>	62
<i>Alimentation en eau potable et évacuation</i>	
<i>des eaux usées assurées</i>	62
<i>Coin cuisine aménagé et raccordé</i>	62
<i>Installation sanitaire minimale</i>	63
<i>Électricité et éclairage suffisants</i>	63

Les sanctions pour le locataire et le propriétaire de la non-conformité.....	63
<i>Refus de l'octroi des allocations logement</i>	63
<i>Sanction pénale</i>	64
L'établissement du dossier de diagnostic technique.....	64
<i>Le diagnostic de performance énergétique (DPE)</i>	64
<i>L'état des risques naturels et technologiques (ERNT)</i>	64
<i>Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)</i>	65
L'état des lieux.....	65
<i>À quoi sert l'état des lieux ?</i>	65
<i>Quand doit-on faire un état des lieux ?</i>	66
Les spécificités des locations meublées et vides	66
Le logement meublé	66
<i>Pas de liste officielle des meubles</i>	66
<i>Des meubles indispensables à la vie courante</i>	67
<i>Des meubles en bon état et dans toutes les pièces</i>	67
<i>L'inventaire et le contrat de location attestent la qualité de meublé</i>	68
La durée du bail.....	69
<i>En location vide</i>	69
<i>En location meublée avec bail classique</i>	70
<i>En location meublée avec bail de neuf mois pour les étudiants</i>	70
La résiliation du bail.....	71
Le bail meublé spécial étudiant	71
Un bail de neuf mois.....	72
Les modalités de fin de bail	72
<i>Pas de congé à envoyer au propriétaire</i>	72
<i>Pas de congé à donner au locataire</i>	72
Le départ du locataire en cours de bail.....	73
<i>Un congé toujours possible</i>	73
<i>Les modalités du congé</i>	73
Questions – réponses	75

S'engager : la signature et les conditions essentielles du contrat	77
Louer seul	77
À quel nom établir le contrat ?	77
Qui signe le contrat ?	77
Le dépôt de garantie.....	78
Le loyer.....	78
Les charges.....	79
Louer à plusieurs	79
La colocation	79
<i>Définition</i>	79
<i>Un mode de vie adapté aux contraintes financières des étudiants</i>	80
<i>Quelles sont les obligations locatives ?</i>	80
<i>Qui signe le contrat ?</i>	80
<i>Comment payer le loyer ?</i>	80
<i>Qui s'assure ?</i>	81
<i>La clause de solidarité : quelles incidences ?</i>	81
<i>Et la caution ?</i>	82
<i>Au départ d'un colocataire</i>	82
<i>À l'arrivée d'un nouveau colocataire : l'avenant au bail</i> ..	83
La cohabitation	84
<i>Définition</i>	84
<i>Qui signe le contrat ?</i>	84
<i>Qui résilie le contrat ?</i>	85
La sous-location	86
<i>Définition</i>	86
<i>En location meublée</i>	86
<i>En location vide</i>	87
La co-occupation.....	87
 Questions – réponses	 89
 Les obligations principales du locataire	 91
Payer le loyer et les charges	91
Votre principale obligation	91
Et si l'on rencontre des difficultés de paiement ?	92
Prescription pour le paiement	92

Payer la taxe d'habitation	92
Qui l'acquitte ?	92
Que se passe-t-il au départ du locataire ?	93
Souscrire une assurance multirisque habitation	94
Les locataires ont l'obligation légale de s'assurer	94
Que couvre la garantie ?	94
<i>Le logement et son contenu</i>	94
<i>La responsabilité civile</i>	95
Entretenir les locaux et assurer les réparations	
dites locatives	95
Laisser visiter les locaux durant le préavis	96
En location vide	96
En location meublée	97
 Questions – réponses	 99
 Les obligations principales du propriétaire	 101
Louer un logement en bon état	101
Délivrer une quittance	102
Est-ce une obligation légale ?	102
Le libellé de la quittance	102
La quittance est une preuve	103
Quittance ou reçu ?	103
Régulariser les charges	103
Quand y a-t-il régularisation ?	103
<i>Les charges au réel</i>	104
<i>Les charges au forfait</i>	104
Établir le décompte annuel de charges	105
La procédure de régularisation au départ du locataire	106
Procéder à l'indexation du loyer	106
Qu'est-ce que l'indexation des loyers ?	106
L'indice de référence des loyers pour la révision du loyer	107
Quand procéder à l'indexation ?	107
Doit-on obligatoirement indexer le loyer ?	108
 Questions – réponses	 111

Se désengager	115
La résiliation par le locataire en location vide	115
Quand résilier ?	115
Comment résilier ?	115
<i>La notification du congé</i>	115
<i>Respecter une durée de préavis de trois mois</i>	116
La résiliation par le propriétaire qui loue en vide	117
Un délai de préavis de six mois avant la fin de bail.....	117
Qui sont les destinataires du congé ?.....	117
<i>Si les locataires sont mariés</i>	118
<i>Si les locataires sont concubins, pacsés ou colocataires</i>	118
La résiliation par le locataire en location meublée	118
Quand résilier ?	118
Comment résilier ?	118
La résiliation par le propriétaire qui loue en meublé	119
Les modalités de résiliation en bail classique.....	119
La résiliation est automatique en bail étudiant.....	119
L'état des lieux de sortie	119
Pourquoi établir un état des lieux de sortie ?	119
Un état des lieux signé par les deux parties.....	120
L'établissement de l'état des lieux est-il gratuit ?	120
<i>En location vide</i>	120
<i>En location meublée</i>	121
La remise des clés	121
Délai pour justifier des retenues et restituer le dépôt de garantie	121
Que peut-on déduire du dépôt de garantie ?	122
<i>Les loyers qui restent impayés</i>	122
<i>Les réparations des dégradations constatées sur l'état des lieux et dûment justifiées par la production de devis ou de factures</i>	122
<i>Les charges restant dues après régularisation</i>	124
 Questions – réponses	 125

Les litiges les plus fréquents et les solutions légales et amiables	129
Le dépôt de garantie	130
Locataire, vous avez payé votre dernier mois de loyer avec le dépôt de garantie	130
Locataire, vous n'arrivez pas à récupérer le dépôt de garantie	130
La régularisation des charges	131
Propriétaire, vous attendez le départ du locataire pour procéder à la régularisation des charges	131
Le loyer	132
J'ai subi un important rappel d'indexation de loyer	132
<i>Le propriétaire peut-il décider en toute liberté de faire un rappel tardif d'indexation de loyer ?</i>	132
<i>Soyez au clair sur la volonté du bailleur en matière d'indexation</i>	132
Les travaux	133
Mon propriétaire ne veut pas prendre à sa charge les réparations que je lui demande	133
Les désagréments subis ou occasionnés par le locataire	134
Que faire en cas de dégât des eaux dû à mon voisin ?	134
En cas de serrure bloquée, les frais d'intervention du serrurier sont-ils à la charge du propriétaire ?	134
Faire du bruit jusqu'à 22 heures n'est pas condamnable !.....	135
 Annexes	 137
 Index	 149

Introduction

Vous êtes étudiant, et si l'on en croit les statistiques, seule une petite minorité d'entre vous (un sur dix) va pouvoir bénéficier d'une chambre en résidence universitaire ou en internat. Mis à part les 37 % d'étudiants qui vivent chez leurs parents ou occupent un logement familial, les autres vont devoir s'engager dans un véritable parcours du combattant pour trouver un lieu de résidence, et ce malgré l'implication des pouvoirs publics et les programmes d'action menés pour développer le logement étudiant et en faciliter l'accès. Crise du logement ou crise tout court avec des prix élevés de loyers, de nouveaux modes d'hébergement ont vu le jour (colocation, logement contre services, location intergénérationnelle...) et rencontrent un franc succès auprès des étudiants.

Cependant, aucune réglementation spécifique n'encadre la location étudiante, à l'exception du bail meublé spécial étudiant de neuf mois qui a vu le jour en 2005. L'étudiant reste donc un locataire comme les autres.

Maîtriser les questions clés du logement étudiant (budget, aides financières, différents types d'hébergement et conditions de la location), c'est se donner les moyens d'une recherche efficace et réussie. C'est l'objectif de ce guide.