



Etudiants : location d'un logement

A la veille de la rentrée universitaire, les fréquentes questions posées aux ADIL par les étudiants à la recherche d'un logement et les pratiques observées sont l'occasion de rappeler les droits et obligations de tout locataire, qu'il s'agisse de la location d'un logement vide, meublé, seul ou en colocation...

La recherche d'un logement : premières précautions

Ne pas verser d'argent avant d'avoir un engagement écrit de la part du propriétaire ou du professionnel. Contre tout paiement, demander au propriétaire ou à l'intermédiaire un reçu daté et signé précisant le motif et le montant du versement.

Attention aux propositions alléchantes qui peuvent se trouver sur internet sans aucune garantie. Si la location se fait par l'intermédiaire d'un agent immobilier, celui-ci doit respecter la réglementation attachée à sa profession : carte professionnelle, mandat l'autorisant à louer, affichage des tarifs, rémunération lorsque l'opération est conclue. Un professionnel sérieux ne refusera pas de justifier qu'il est autorisé à louer le logement qu'il propose à la location.

Le candidat locataire peut être tenté de céder à l'achat de listes de « petites annonces » : la prestation de marchands de listes s'arrête à la fourniture de revues ou de listes pendant la durée de l'abonnement ; elle ne le garantit pas de trouver un logement à sa convenance. En cas d'achat de listes, ne verser aucune somme avant d'avoir obtenu la fourniture de listes ou fichiers conformément à la convention préalablement signée ; reprenant les caractéristiques du bien recherché, le service attendu et la rémunération de l'intermédiaire (qui doit avoir une carte professionnelle).

Contenu du bail

Que le logement soit loué vide ou meublé, un bail écrit est obligatoire, mais son contenu diffère suivant la nature du bail :

- il est strictement encadré en cas de location d'un logement vide : durée de 3 ans minimum, conditions de congé libres pour le locataire avec un préavis en général de 3 mois et encadrées pour le bailleur avec un préavis de 6 mois, charges et réparations locatives limitées, énumération de clauses obligatoires et interdites, partage des honoraires de location entre le locataire et le bailleur.
- Plus souple en cas de location meublée, le contrat de location doit néanmoins être écrit et contenir certaines clauses minimales obligatoires : durée d'un an minimum ou 9 mois pour un étudiant, possibilité pour le locataire de donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois, congé donné par le bailleur avec un préavis de 3 mois pour reprise, vente ou motif sérieux et légitime, révision du loyer une fois par an en fonction de l'indice de référence des loyers.

Le dépôt de garantie, somme que le propriétaire est en droit de demander à la signature du bail et qui devra être restitué au départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées dues au bailleur, est limité à un mois en cas de location vide ; il n'est pas réglementé en cas de location meublée.

Les caractéristiques du logement

Dans tous les cas, le bailleur doit mettre à la disposition du locataire un logement décent d'une surface minimale de 9 m², comportant des éléments d'équipement et de confort réglementés et satisfaisant à certaines conditions au regard de la sécurité et de la santé des locataires.

Un diagnostic de performance énergétique qui permet au locataire de comparer et estimer la performance énergétique des logements proposés, doit être annexé au bail.

Colocation

La formule de la colocation prisée par bon nombre d'étudiants nécessite de bien savoir à quoi on s'engage notamment en cas de départ avant la fin du bail de l'un des colocataires.

Les aides au logement

Les étudiants titulaires du contrat de location peuvent bénéficier d'une allocation logement dont le montant varie suivant la nature du bail et, le cas échéant, le nombre de colocataires.

Ne sont rappelés ici que quelques uns des conseils de base pour créer les conditions favorables au bon déroulement de la location. Pour toutes informations complémentaires et personnalisées, locataires et propriétaires peuvent s'adresser à l'ADIL de l'Eure. Nos conseils sont gratuits ; en revanche l'ADIL ne propose pas de logements.

