

Le guide du logement étudiant



ADIL 87
28 avenue de la Libération
87000 LIMOGES

**adil**

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Haute-Vienne

05 55 10 89 89
www.adil87.org

Le guide du logement étudiant

Le bac obtenu, beaucoup d'étudiants sont à la recherche d'un logement.

Il existe plusieurs possibilités : résidences universitaires, foyers, logements sociaux et logements privés. La plupart des étudiants s'orientent vers un logement privé loué en vide ou meublé.

Ce guide apporte des réponses juridiques et pratiques aux questions que tout bachelier doit se poser lorsqu'il envisage de louer un logement, et ainsi éviter les pièges et déboires susceptibles de survenir.

Définir les besoins

L'étudiant doit, dans un premier temps, définir les besoins quant à la situation du logement (distance par rapport au lieu d'études, transports en commun, proximité des commerces), sa superficie, son état général (attention à la luminosité, à l'humidité, aux huisseries), sa nature (logement vide ou meublé).

Le choix résulte aussi du budget dont dispose l'étudiant pour faire face aux dépenses occasionnées par le logement : loyer, frais d'agence éventuels, frais d'ouverture de compteurs (électricité, gaz, eau, internet), charges locatives, assurance habitation, taxe d'habitation et redevance audiovisuelle, eau, chauffage (quand il n'est pas collectif), électricité (tout logement doit posséder son propre compteur électrique), et versement du dépôt de garantie.



Comment chercher un logement ?

Il n'est pas inutile de rappeler que le marché locatif n'est pas tendu dans le département, l'offre étant supérieure à la demande. Aussi, il est conseillé de prendre son temps en visitant plusieurs logements, de visiter le logement sélectionné à diverses reprises et à différentes heures avant toute prise de décision.

Il existe plusieurs possibilités :

- Le bouche à oreille
- Les offres de particulier à particulier gratuites via internet ou les petites annonces
- Les offres payantes via les agences immobilières ou les vendeurs de listes

Les agences immobilières traditionnelles

Le montant des honoraires d'agence est réglementé pour le locataire. Il ne doit pas dépasser un plafond fixé à 11 € par m² de surface habitable sur le département (8 € pour les frais de visite, de constitution de dossier, de rédaction du bail et 3 € pour l'état des lieux d'entrée). Les honoraires doivent être affichés. En pratique, leur montant représente environ un mois de loyer pour le locataire. De plus, ils peuvent être négociés et ne sont payables qu'au moment de la signature du contrat de location.

La loi interdit tout versement d'une somme d'argent en guise de réservation du logement avant la signature du bail.

Les professionnels intervenant pour mettre en relation locataires et bailleurs doivent respecter certaines règles quant à la présentation et au contenu des annonces (indication des honoraires TTC mis à la charge du locataire, surface du bien loué, montant du dépôt de garantie, montant des charges récupérables, étiquetage énergétique du bien...)

Les vendeurs de listes

Ils ont la qualité d'agent immobilier. La vente de listes est un contrat d'abonnement, d'un montant allant de 150 à 200 €, en vertu duquel le client a accès à des listes de logements. Ce contrat est sans garantie de résultat.

Il est écrit et doit préciser :

- la description du logement recherché
- le montant des honoraires de l'agent (c'est à dire le prix de vente de la liste)
- la durée de l'abonnement
- les conditions de remboursement de tout ou partie de la rémunération lorsque la prestation fournie n'est pas conforme aux prévisions. Le vendeur de liste dispose d'un délai de 15 jours pour procéder au remboursement sans frais ou motiver son refus à compter de la remise ou de la première présentation de la lettre recommandée.

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 localisation du logement dans la ville par rapport aux écoles et facultés, au réseau des transports en commun, de l'assurance, des diverses charges incombant au locataire.

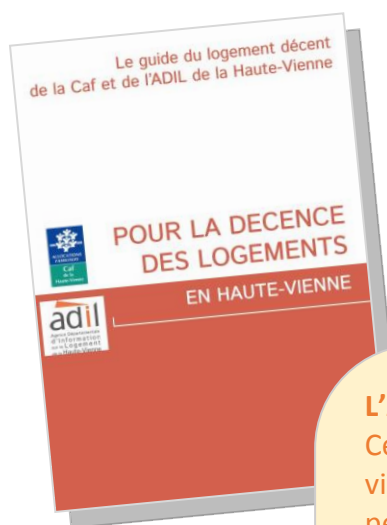
Attention : une fois le bail signé, il n'existe pas de délai de rétractation pour résilier le contrat de location conclu trop rapidement.

Si le locataire veut se désengager, il devra donner son congé avec un préavis à respecter.

Tout logement loué doit obligatoirement répondre aux normes de décence (décret du 30/01/2002).

- **Il ne doit pas présenter de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants**, par exemple l'installation électrique ne doit pas être dangereuse, les menuiseries extérieures et la couverture sont étanches à l'eau, ...

- **Il doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables à l'habitation normale** : l'installation doit permettre un chauffage normal, le réseau électrique doit permettre le fonctionnement des appareils ménagers courants...
- **Le logement doit disposer d'une surface et d'un volume habitables minimum**



L'ADIL et la CAF ont rédigé « le guide du logement décent »

Ce guide présente les éléments essentiels de la réglementation en vigueur et propose une grille d'auto évaluation aux occupants leur permettant dans un premier temps d'estimer par eux-mêmes la conformité de leur logement aux normes de décence. Il décrit également toutes les actions à entreprendre pour obtenir la mise en conformité d'un logement : de la négociation amiable, jusqu'au recours en justice.

Ce guide se veut enfin pratique en proposant des modèles de lettres et un carnet d'adresses.

Il est disponible dans les locaux de l'Adil 87 et de la Caf 87 et téléchargeable sur leur site internet respectif.

Le site Internet de l'ADIL 87 comporte également une rubrique « Non-décence et habitat indigne ».

En cas de doute sur la non-décence du logement, n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL 87.

Quels documents un propriétaire peut-il demander au candidat locataire ?

Un décret du 5 novembre 2015 précise la liste des pièces justificatives que peut demander un propriétaire.

Exemples :

- Une pièce justificative d'identité en cours de validation (Exemple : carte nationale d'identité)
- Une pièce justificative de domicile (Exemple : 3 dernières quittances de loyer)
- Une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité pour l'année en cours
- Attestations de ressources (Exemples : avis d'imposition, 3 derniers bulletins de salaire, avis d'attribution de bourses)

Les mêmes documents peuvent être demandés à la caution.

Le contrat de location

Un modèle type de bail est obligatoire depuis le 1^{er} août 2015 pour les locations vides et meublées occupées à titre de résidence principale. Ne sont toutefois pas concernés les logements-foyers, les colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les logements conventionnés, les logements du parc social, ...

Il comprend certaines mentions obligatoires.

Exemples de mentions obligatoires :

- Noms et adresses du propriétaire et du locataire, et du mandataire éventuel
- Description du logement
- Durée du bail
- Surface habitable du logement
- Montant du loyer et des charges
- Montant du dépôt de garantie : 1 mois maximum en location vide, 2 mois en location meublée. Il est encaissable dès la signature du bail.
- Modalités des règles de congé



Des clauses particulières peuvent être ajoutées au contrat de location, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions législatives ou réglementaires (pour plus de renseignements, n'hésitez pas à contacter l'ADIL 87).

Depuis le 01/08/2015, doit être annexée à ce contrat de location une notice d'information relative aux droits et obligations des parties. Cette notice, conforme à un modèle type, détaille, de la formation du contrat jusqu'à son extinction, l'ensemble des règles applicables au contrat de location.

Les différents diagnostics à demander au propriétaire avant la signature du bail

Ces diagnostics doivent être annexés au contrat de location et sont donc à fournir au locataire au plus tard à la signature du bail.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Etant donnée la progression constante du coût de l'énergie, il est essentiel de connaître la performance énergétique du logement. Ainsi, toute annonce immobilière, quel que soit le support, doit mentionner le degré de performance énergétique du logement (lettre de A à G, du plus performant au plus énergivore). **Il est indispensable de demander à consulter le DPE avant toute prise de décision. Le DPE est destiné à informer le locataire du coût prévisionnel du chauffage et de l'eau chaude du logement dans le cadre d'une utilisation normale.**

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). De même, un appartement situé au dessus de locaux non chauffés (entrée, garage...) ou sous les combles aura des charges de chauffage plus importantes et sera d'un confort thermique moindre.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), pour tout logement construit avant janvier 1949, ainsi qu'un état des risques naturels et technologiques, si la maison ou l'immeuble collectif est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Les diagnostics gaz et électricité, ils sont obligatoires dès lors que l'installation gaz et/ou électrique a plus de 15 ans. Ils consistent à détecter les anomalies et défauts susceptibles de présenter un danger pour le locataire. Le bailleur a l'obligation d'effectuer les travaux préconisés.

Ces diagnostics sont valables pendant 6 ans.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols pour les logements situés dans certaines zones à risque. Cet état doit être réalisé moins de 6 mois avant la signature du bail.

Pour connaître les zones à risque, se renseigner auprès de la Mairie de la commune ou est situé le logement, de la Préfecture ou de l'ADIL.

Le bailleur devra également fournir un diagnostic amiante prochainement (décret à paraître).

Les autres éléments à communiquer par le propriétaire (outre la notice descriptive) :

- Une information (dont la forme est libre) relative aux modalités de réception des antennes de télévision.
- Une copie du règlement de copropriété, précisant l'usage et la destination de l'immeuble.

Le coût du logement

Le loyer

Le montant du loyer dans le département de la Haute-Vienne est librement déterminé entre les parties.

Le locataire a donc intérêt à le négocier. Il est révisable annuellement en fonction de l'indice de référence des loyers si une clause est mentionnée sur le bail. Il est payable à la date fixée sur le contrat de location.

Tout contrat de location doit mentionner le montant du loyer acquitté par le précédent locataire ayant occupé le logement depuis moins de 18 mois, ainsi que la nature et le montant des travaux réalisés depuis le départ du précédent locataire. Le bail doit également indiquer la surface habitable du logement. A défaut de ces mentions, sous certaines conditions, le locataire pourra saisir le tribunal afin d'obtenir une diminution du loyer. Il en est de même si la surface mentionnée est supérieure de plus de 5% à la surface réelle.

Le propriétaire est tenu de remettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande. La transmission peut se faire par voie postale, ou, avec l'accord exprès du locataire, par Internet. Il doit remettre un reçu en cas de paiement partiel.

Les charges

Les charges locatives les plus importantes sont l'entretien des parties communes, l'eau froide et l'eau chaude, le chauffage quand il est collectif, l'électricité des parties communes, des espaces verts, l'ascenseur, le salaire du personnel d'entretien.

Le montant des charges qui figure dans les offres de location est souvent une provision ouvrant droit à une régularisation annuelle, et non un forfait (excepté en location meublée et en colocation pour les contrats conclus depuis le 27 mars 2014).

Afin d'éviter une mauvaise surprise, le locataire doit demander un justificatif du coût réel des charges de l'année précédente, avant toute signature du bail.

Lors de la régularisation annuelle des charges, si le montant réel des charges est supérieur à la somme des provisions mensuelles, le locataire doit supporter le coût de la régularisation. A l'inverse, si les provisions ont été trop importantes, le propriétaire devra restituer le trop perçu à son locataire.

Le délai de mise à disposition des pièces justificatives des charges est de 6 mois à compter de l'envoi du décompte. Si la régularisation n'a pas été faite avant le terme de l'année suivant l'année de leur exigibilité, le locataire peut en demander le paiement par douzième.

Une provision mensuelle faible pourra parfois dissimuler une régularisation importante en fin d'année.

Les contrats liés au logement

Plusieurs contrats sont à souscrire : électricité, gaz, eau, téléphone, Internet. Leur coût varie selon les opérateurs. Ne pas hésiter à faire jouer la concurrence.

Rappel : le locataire a le libre choix de son fournisseur d'énergie.

Chauffage individuel ou collectif ?

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 l'opérateur que vous aurez choisi. Quand le chauffage est collectif (fioul ou gaz), les factures sont payées par le propriétaire et récupérées sur le locataire au titre des charges locatives.

Le montant de la provision pour charges est donc toujours plus élevé lorsque le chauffage est collectif.

L'assurance risques locatifs

Elle est obligatoire, qu'il s'agisse d'un logement loué nu ou meublé. Son coût est d'environ 80 à 100 € pour un T1. 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.

Si l'étudiant est logé à titre gratuit ou est colocataire, il devra informer l'assureur de la personne qui l'héberge, afin de bénéficier lui aussi d'une assurance responsabilité civile.

Le propriétaire a la possibilité de souscrire une assurance locative pour le compte du locataire, dès lors que ce dernier ne fournit pas une attestation dans le délai d'un mois, consécutivement à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. La prime payée par le propriétaire sera alors récupérable tous les mois auprès du locataire.

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, le bon entretien et la non dégradation des locaux loués. Son montant ne peut pas dépasser un mois de loyer, hors charges, en location vide. Il est la plupart du temps encaissé par le propriétaire. Toutefois, avec l'accord du propriétaire ou de l'agence, il peut faire l'objet d'un paiement échelonné en plusieurs fois.

Pour les étudiants boursiers, ou les étudiants titulaires d'un CDD ou d'une convention de stage sous certaines conditions, le dépôt de garantie peut éventuellement être financé sous forme de prêt sans intérêts par l'aide Locapass distribuée par Action Logement.

Les aides au logement : l'allocation logement ou l'APL

Si le logement est conventionné, le locataire sera susceptible de bénéficier de l'APL. Dans les autres cas, ce sera l'allocation logement (AL).

Les aides sont calculées en fonction notamment :

- de la composition familiale

La composition familiale tient compte de la situation du demandeur, personne isolée ou ménage.

- 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 département de la Haute Vienne est divisé en deux zones : la zone 2 est constituée par les communes de Limoges, Condat, Couzeix, Feytiat, Isle, Le Palais, Panazol, la zone 3 correspond au reste du département. Les coûts de logement étant différents entre ces deux zones, les barèmes d'aide au logement ne sont pas les mêmes.

- du montant du loyer

Le loyer est pris en compte dans la limite d'un montant plafond appelé loyer de référence. Ce montant plafond est établi en fonction de la composition du ménage. Contrairement à une idée reçue, les aides au logement ne sont pas toujours proportionnelles au montant du loyer.

 **Attention :** l'allocation logement n'est pas versée si l'étudiant loue un logement appartenant à ses parents.

Estimation maximale d'aide au logement pour un loyer mensuel de 300 € hors charges en location nue à Limoges :

Etudiant boursier seul : 224€ - Couple d'étudiants boursiers : 316 €

Etudiant non boursier seul : 177€ - Couple d'étudiants non boursiers : 280 €

Colocataire boursier : 137 € - Colocataire non boursier : 92 €



L'état des lieux

L'état des lieux d'entrée et de sortie est un document obligatoire qui est essentiel. Il doit être établi contradictoirement entre les parties ou un tiers mandaté lors de la remise et de la restitution des clés, c'est-à-dire en la présence du propriétaire et du locataire, et signé en deux exemplaires.

Un décret du 30 mars 2016 précise les mentions obligatoires de l'état des lieux :

- Le type d'état des lieux (d'entrée ou de sortie)
- Sa date d'établissement
- La localisation du logement
- Le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur et des personnes mandatées pour sa réalisation
- Le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun
- Pour chaque pièce et partie du logement : la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie (en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel)

Mentions complémentaires obligatoires lors de l'état des lieux de sortie :

- L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire
- La date de réalisation de l'état des lieux d'entrée
- les évolutions éventuelles de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée

L'état des lieux peut être illustré de photos. Il est préférable d'être accompagné par un proche au moment de la rédaction de l'état des lieux.

L'état des lieux de sortie doit en outre préciser l'adresse du nouveau domicile du locataire, ainsi que la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée et les évolutions de l'état de chaque pièce du logement.

Il est indispensable que l'état des lieux soit rédigé de façon précise, les indications concernant les taches, trous fêlures, éclats, l'état général de propreté, doivent être mentionnées.

L'état des lieux d'entrée peut être modifié dans un délai de 10 jours s'il a été rédigé de façon incomplète.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état de réparations locatives : les dégradations existant avant son entrée dans les lieux pourraient être mises à sa charge, sauf s'il prouve leur existence au moment de la remise des clefs, ce qui est en pratique très difficile. Toutefois, Cette présomption ne s'applique pas si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ou s'il refuse d'en remettre un exemplaire au locataire. Dans ce cas, ce dernier doit lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (se renseigner auprès de l'ADIL 87).

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 sans l'accord du locataire, même si, effectivement, ce dernier a dégradé le logement.

En cas de désaccord important sur le contenu de l'état des lieux, il ne faut pas le signer, mais le faire établir par un huissier à frais partagés par moitié. Dans ce cas, son coût est d'environ 170 € pour un logement inférieur à 50 m².

Lors de la signature de l'état des lieux de sortie, il est trop tard, sauf accord du propriétaire, pour que le locataire propose d'effectuer la réparation des dégradations commises. Une solution peut être d'effectuer un « pré état des lieux » avec un ami qui jouera le rôle du propriétaire.

Le locataire et le propriétaire peuvent se référer à une grille de vétusté sous certaines conditions, afin de permettre de mesurer l'état d'usure ou de détérioration du logement pendant sa durée d'occupation, et donc connaître le montant des frais de remise en état à la charge du locataire.

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 paiement du loyer en cas de défaillance du locataire. L'acte de cautionnement est soumis à un formalisme particulier sous peine de nullité : certaines mentions doivent être écrites de la main de la personne qui s'est porté caution.

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 trois ans en cours. Dans le cadre d'une colocation, ces règles ne s'appliquent pas (voir paragraphe colocation).

La garantie Locapass : elle couvre 9 mois de loyers et charges maximum et ne concerne que les logements conventionnés APL ou ANAH appartenant à une personne morale (par exemple, FJT, CROUS, logement sociaux). La garantie est réservée aux étudiants respectant les mêmes conditions que l'avance Locapass.

La garantie Visale d'Action Logement : elle est destinée à tous les étudiants de moins de 30 ans, quel que soit leur statut.

Il s'agit d'une caution gratuite. Elle couvre jusqu'à 36 mensualités (9 dans le parc social) dans la limite d'un loyer de 600 € dans la Haute-Vienne. Les démarches pour obtenir cette garantie s'effectuent en se connectant sur le site Internet www.visale.fr.

La fin de la location

Le congé délivré par le locataire

Pour quitter le logement, le locataire doit délivrer un congé avec un préavis. Il peut être donné à tout moment en cours de bail. Il doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le préavis normal est de 3 mois. Il existe toutefois des possibilités de préavis à un mois pour certaines situations. La fin des études ou un stage professionnel n'ouvrent pas droit au préavis de 1 mois contrairement à un premier emploi. Le délai de préavis démarre le jour de la réception de la lettre

recommandée par le propriétaire ou le jour de la remise en main propre. L'idée que tout mois commencé est dû est donc une idée fausse.

Il n'y a pas de délai de rétractation si le locataire souhaite revenir sur sa décision de donner congé, sauf accord du propriétaire.

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.

La remise des clés peut se faire en main propre contre récépissé ou par lettre recommandée au bailleur ou à son mandataire. Le locataire doit indiquer l'adresse de son nouveau domicile sur l'état des lieux de sortie.

Le congé délivré par le bailleur

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail doit en informer le locataire au moins six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé. Le congé du bailleur devra être motivé par la reprise, la vente du logement ou le motif légitime et sérieux. Une notice d'information devra être jointe lors de la délivrance du congé pour reprise ou pour vente.

La restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est restitué au locataire dans un délai maximal de 1 mois à partir de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, et dans un délai maximal de 2 mois en cas de réserves mentionnées sur l'état des lieux de sortie. A défaut de restitution dans les délais légaux, le montant du dépôt de garantie est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel principal pour chaque période mensuelle commencée en retard, sauf en cas de refus de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

Dans le cas d'un appartement situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur peut :

- soit conserver 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes effectué par le gestionnaire ou par le syndic de copropriété avec régularisation définitive dans le délai d'un mois suivant l'approbation des comptes de l'exercice écoulé,
- soit solder les comptes amiablement avec l'accord du locataire.

Les sommes retenues sur le dépôt de garantie doivent être justifiées par des devis ou factures. Le contenu de l'état des lieux de sortie justifie les dégradations ou l'entretien non réalisé par le locataire.

En l'absence d'état des lieux de sortie, 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 s'il est réalisé peu de temps après le départ du locataire.

La non restitution du dépôt de garantie n'est pas un solde de tout compte : si les sommes dues par le locataire au titre des impayés ou des dégradations sont supérieures au montant du dépôt de garantie, le propriétaire pourra demander la différence et, au cas où le locataire n'obtempérerait pas, saisir le tribunal d'instance pour obtenir le paiement des sommes dues.

Le locataire ne peut en aucun cas cesser le paiement de son dernier mois de loyer pour le compenser avec le dépôt de garantie dû par le propriétaire.

Lors de la remise des clés, le locataire doit indiquer au bailleur ou à son mandataire l'adresse de son nouveau domicile.

La colocation

Louer à plusieurs ou en union libre revient à faire de la colocation. Les couples mariés ou pacsés ne sont pas considérés comme des colocataires.

Si la colocation se révèle intéressante d'un point de vue financier quand tout se passe bien, **elle peut devenir un cauchemar en cas de difficultés ou de mésentente.**

Il est donc essentiel de bien connaître les autres personnes colocataires du logement.

Pour les baux signés depuis le 27/03/2014, la solidarité des colocataires ou de la personne qui s'est portée caution prend fin à la date d'effet du congé délivré par le colocataire sortant lorsqu'un nouveau colocataire figure sur le bail. A défaut de nouveau colocataire, elle prend fin six mois après la date de fin du congé.

De même, l'acte de cautionnement doit désormais identifier nécessairement le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution, au plus tard à l'expiration du délai de 6 mois.

Pour les baux antérieurs au 27 mars 2014, la solidarité ne prendra fin qu'au terme du bail ou au départ de tous les colocataires.

La location meublée

Le logement meublé est défini comme « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (article 25-3 L. 06/07/1989).

Le logement meublé occupé à titre de résidence principale doit être garni au minimum des 11 éléments suivants (décret du 31/07/2015) :

- Literie comprenant couette ou couverture
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson
- Four ou four à micro-ondes
- Réfrigérateur et congélateur, ou au minimum un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6° C
- Vaisselle nécessaire à la prise de repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

La location meublée est moins réglementée que la location non meublée, même si les deux régimes tendent à se rapprocher. Depuis le 1^{er} août 2015, le bail d'une location meublée doit être conforme à un modèle type (pour plus de renseignements, n'hésitez pas à contacter l'ADIL 87).

Il doit préciser l'identité du locataire et du propriétaire, l'adresse du logement loué, sa désignation, la date de signature du contrat de location, la durée du bail, l'éventuelle révision du loyer et la nature des charges et réparations locatives.

De même, il est obligatoire de dresser un état des lieux d'entrée et de sortie conformes à un modèle type, ainsi qu'un inventaire précis du mobilier. L'état des lieux d'entrée peut être modifié dans les 10 jours qui suivent sa rédaction s'il est incomplet.

Les diagnostics qui doivent être annexés au bail sont identiques à ceux d'une location non meublée. Il en est de même pour la notice d'information.

Durée du bail

S'agissant d'une location meublée, la durée du bail est au minimum de 9 mois lorsque la location est consentie à un étudiant (cette durée minimale est d'un an si le locataire n'est pas un étudiant).

Congé du locataire

Le locataire peut quitter le logement loué à tout moment, en respectant un préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Renouvellement du bail

Pour un bail d'une durée de 9 mois, ce dernier n'est pas renouvelable. Un nouveau contrat de location doit donc être signé si le souhait du locataire et du propriétaire est de continuer la location.

Pour un bail d'une durée minimale d'un an, celui-ci se renouvelle tacitement.

Congé du bailleur

Si le bailleur ne souhaite pas renouveler le bail d'une durée minimale d'un an, il doit en informer le locataire au moins trois mois avant son terme, par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé. 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. Lorsque le locataire accepte ces modifications, le contrat de location les intégrant sera renouvelé pour un an.

Le dépôt de garantie

Il est désormais limité à 2 mois de loyer et est restitué dans les mêmes conditions que celui d'un logement loué en vide.



Les aides au logement

Le calcul des aides au logement s'effectue sur un barème différent de celui applicable en location nue.

Estimation d'aide au logement pour un loyer mensuel de 300 € charges comprises en location meublée à Limoges :

Etudiant boursier seul : 171 € - Couple d'étudiants boursiers : 217 €

Etudiant non boursier seul : 127 € - Couple d'étudiants non boursiers : 183 €

Colocataire boursier : 137 € - Colocataire non boursier : 92 €

La taxe d'habitation

Etre locataire d'un logement meublé ne dispense pas du paiement de la taxe d'habitation (sauf chambre chez le propriétaire). C'est l'occupant du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition qui est redevable de celle-ci.

Les charges locatives

Elles sont récupérables sous forme d'un forfait (montant fixé selon les charges exigibles par le bailleur) ou de provisions régularisées annuellement.

Les éco gestes

Réduire sa consommation d'énergie et donc réaliser des économies est possible avec des gestes simples et de bon sens :

- Penser à éteindre la lumière en sortant d'une pièce
- Privilégier les ampoules basses consommation
- Penser à couper l'eau quand on se brosse les dents
- Préférer la douche au bain, et que celle-ci n'excède pas 5 minutes
- En cas de fuite d'eau, faire appel rapidement à un plombier
- Laver le linge à 30°
- Eteindre la veille des appareils électriques
- Nettoyer et dégivrer régulièrement le réfrigérateur
- Couvrir les casseroles lorsqu'on fait chauffer de l'eau
- Réguler le chauffage afin d'obtenir 19°C dans les pièces à vivre et 16°C dans les chambres. (1°C de moins, c'est 7% de consommation en moins)
- Fermer les radiateurs avant d'aérer
- Faire entretenir la chaudière et le chauffe-eau tous les ans
- Fermer les volets pendant la nuit en hiver
- Faire détartrer son chauffe-eau tous les 2/3 ans