

# LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



## Dois-je signer un contrat de location ou bail ?

Le contrat de bail écrit est obligatoire dans la mesure, s'il constitue la **résidence principale du locataire**. (Télécharger un modèle de bail sur [www.pap.fr](http://www.pap.fr) )

### **Les Clauses obligatoires**

- La durée de la location est d'un an, reconductible tacitement pour un an sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.
- Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.
- A la fin du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois :
  - renouveler en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ;
  - ne pas renouveler en motivant son refus par sa décision de reprendre ou de vendre le logement ou par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

**Cas particulier** : Lorsque le logement est loué à un étudiant : la durée du bail signé peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est, alors, pas automatiquement reconduit.

### **Les clauses non réglementées**

Le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, ne sont pas réglementées. Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir :

- la durée du bail (un an minimum), mais également son point de départ ;
- le délai de préavis pour le locataire (un mois) ou le propriétaire (trois mois) et les modalités de congé (forme et délai) ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision ;
- le montant des charges (charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire). Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'un forfait ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;
- le montant du dépôt de garantie que le propriétaire peut demander pour se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;
- l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs ;
- les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles afin de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.

Propriétaire et locataire peuvent convenir librement d'obligations réciproques plus ou moins contraignantes.

# LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



## Puis-je bénéficier d'une aide au logement de la CAF ?

Selon le type de votre logement et votre situation familiale, vous pouvez bénéficier de l'une de ces aides au logement :

- l'Aide personnalisée au logement (APL)
- l'Allocation de logement familiale (ALF)
- l'Allocation de logement sociale (ALS)

Ces aides ne sont pas cumulables et leur calcul s'effectue selon certaines conditions:

- Ressources faibles
- Respect des normes minimales de confort et de surface (exemple au moins 9 m<sup>2</sup> pour une personne)
- Titre de séjour en cours de validité pour les étrangers (excepté pour les ressortissants des états membres de l'Union Européenne, de l'Espace Economique Européen et de la Confédération Helvétique )

Si vous partagez un appartement avec plusieurs personnes, chaque colocataire doit faire sa propre demande et le montant de son aide sera calculé en fonction de ses revenus et de sa part de loyer. Attention chaque colocataire doit être signataire du bail.

Vous devez constituer votre dossier dès votre entrée dans le logement, la résidence ou le foyer. La demande se fait directement par le biais du site Internet de votre Caisse d'Allocations Familiales [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

Pour contacter la CAF, un numéro unique est à votre service : 08 20 25 75 10 (0,118 € la minute).



## Qu'est-ce que le dépôt de garantie ?

A la signature du bail, vous devrez laisser à votre propriétaire (ou à l'agence immobilière gérante du logement) un dépôt de garantie équivalent généralement pour le logement meublé à deux mois de loyer hors charges, ce dépôt de garantie est censé couvrir les risques liés à la location. Cette somme versée vous sera restituée intégralement ou partiellement selon l'état des lieux de la location au moment où vous le libérerez.

## LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



### Le propriétaire encaisse-t-il le dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie doit être versé entre les mains du bailleur. Si vous remettez un chèque du montant du dépôt de garantie au bailleur, celui-ci est parfaitement en droit de l'encaisser. C'est même la règle dans la pratique. Si vous versez le dépôt de garantie en espèces, exigez TOUJOURS un reçu. Le **dépôt de garantie** vous sera restitué dans les deux mois qui suivront votre départ, après comparaison entre l'**état des lieux** signé à l'entrée celui établi à la sortie.



### Est-il indispensable d'établir un état des lieux ?

L'*état des lieux d'entrée* est un document signé par le locataire et le propriétaire ou gestionnaire, qui sert à décrire l'état du logement lors de l'entrée dans les lieux. Il permet en quelque sorte de faire une "photographie" de l'état du logement avant votre installation et précède la remise des clés.

Par opposition, l'*état des lieux de sortie* s'effectuera au moment de votre départ, à la restitution des clés. Rappelez-vous qu'il sera comparé à l'état des lieux de sortie afin de déterminer votre responsabilité dans la dégradation des locaux (dont le coût des réparations sera déduit du dépôt de garantie !).

Attention : L'absence d'état des lieux d'entrée ne vous protège pas pour autant. Vous êtes réputé avoir pris le logement en bon état.



### Le propriétaire peut-il entrer dans mon logement en mon absence ?

Non, il commet une violation de domicile. Dans la pratique, beaucoup de propriétaires conservent les clefs des logements loués et viennent effectuer des visites d'inspection, surtout s'ils logent à proximité. Préparez-vous à subir ce désagrément, très difficile à empêcher et même à sanctionner. En revanche, vous devez laisser le bailleur pénétrer chez vous, pour effectuer des travaux dans l'immeuble par exemple ou pour faire visiter le logement en vue de le louer ou de le vendre.



### Dois-je payer la taxe d'habitation ?

Contrairement aux idées reçues, les étudiants ne sont pas exonérés. Si vous occupez un logement en ville, vous n'y couperez pas. Vous devez en tenir compte dans votre budget logement. Idem si vous occupez un logement dans une résidence para-hôtelière assujettie à la taxe professionnelle. Dans tous les cas, la taxe est due entièrement, dès lors que vous habitez le logement au 1er janvier de l'année d'imposition, même si vous ne l'avez occupé que du 25 décembre au 15 janvier.

## LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



### Que comprend le logement « meublé » ?

Aucune loi ne définit la notion de location meublée, et quel mobilier doit contenir le logement. La jurisprudence s'est chargée de répondre à cette interrogation. Il apparaît donc que pour bénéficier de la qualification de location meublée, le logement doit être garni d'un certain nombre d'éléments tels que **meuble, literie / matelas, ustensiles, vaisselles et ce en nombre suffisant pour permettre la vie courante du locataire.**

Il en ressort que le local doit être « normalement meublé » afin de permettre au locataire d'y vivre convenablement, sans apporter de meubles extérieurs. Il doit présenter des éléments de confort permettant au locataire d'en user immédiatement et d'y vivre correctement.

Mais la jurisprudence semble évoluer avec les textes, et si un aménagement substantiel pouvait jusqu'ici suffire, on voit apparaître une **obligation pour le propriétaire de mettre à disposition de son locataire les équipements essentiels (en état de marche) tels que réfrigérateur, plaque chauffante ou gazinière** (Cass. Civ 3ème – 9 février 2005). A défaut, en cas de litige, le bail pourrait être requalifié en contrat de bail relevant de la loi de 1989 (destiné aux logements vides). Le coin-cuisine est ainsi reconnu « indispensable » pour permettre au locataire d'avoir une jouissance normale des lieux.



### Si je loue une chambre dans mon appartement, puis-je être exonéré d'impôts sur les revenus de cette chambre ?

Sont exonérés ceux qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces faisant partie de leur habitation principale, sous réserve que les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le **prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables** telles que précisées par l'article 35 bis I du CGI) C'est-à-dire dès lors que le **loyer annuel par m2 de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas pour l'an 2008, 163 € en Ile-de-France.**



### Je souhaite quitter mon logement ; quand et comment donner mon congé ?

Le locataire, a la **possibilité de quitter le logement à tout moment** (même avant le délai d'un an), sous réserve de donner un **préavis d'un mois** à son bailleur par lettre recommandée.

## LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



### Mon bailleur exige une caution solidaire ? Qu'en est-il ?

Le propriétaire vous demande un garant pour signer un **engagement de caution solidaire**. En effet, dans la majorité des cas, les propriétaires exigent qu'une personne solvable, les parents le plus souvent, se porte garante du paiement des loyers. Le propriétaire est libre d'accepter ou non le garant, s'il considère que cette personne n'est pas suffisamment solvable. En règle générale, **pour qu'un garant soit accepté, il doit disposer de revenus nets mensuels égaux ou supérieurs de quatre à cinq fois le montant du loyer, charges comprises**.

En revanche, selon l'article 161 de la loi du 17 janvier 2002, un bailleur ne peut refuser la caution d'une personne au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française.



### Je souhaite louer un studio meublé pour 4 ou 5 mois seulement. On me dit que je suis obligée de conclure un contrat pour un an minimum ? Est-ce exact ?

C'est effectivement le cas si le logement constitue la **résidence principale du locataire**. Dans cette hypothèse, l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de la loi du 18 janvier 2005 impose de signer avec le locataire un contrat d'une durée minimum d'une année.

Le contrat est obligatoirement renouvelable par tacite reconduction pour une période d'un an, à défaut de congé donné par le bailleur 3 mois avant la date d'échéance. Le locataire, quant à lui, **peut donner congé à tout moment avec un préavis de un mois**. Par exception, si le locataire est étudiant, vous pouvez lui proposer un bail de 9 mois non renouvelable.

En dehors de ce cas, vous ne pouvez conclure un contrat d'une durée inférieure à un an que si le logement n'est pas la résidence principale du locataire. C'est le cas des locations saisonnières. Le logement peut également constituer une résidence secondaire ou un pied à terre pour le locataire : la durée du bail est alors libre. En conclusion, pour que vous puissiez conclure un bail de 4 ou 5 mois, il est impératif que le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire.



### Mon bailleur exige une assurance habitation ?

Vous êtes responsable auprès du propriétaire des dommages que vous pourriez causer à l'appartement ou à l'immeuble. Il faut que le propriétaire soit sûr d'être indemnisé en cas de dommage. Si votre propriétaire l'exige, vous devrez souscrire une assurance habitation.

La mutuelle étudiants SMEREP vous propose des forfaits à des prix intéressants (ex. chambre 47€/an). Vous pouvez vous affilier sur le site [www.smerep.fr](http://www.smerep.fr).

# LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



## Qu'est-ce que le loca-pass ?

Il existe deux types d'aides bien différentes :

- l'**avance** Loca-Pass : l'organisme verse le dépôt de garantie à votre place,
- la **garantie** Loca-Pass : l'organisme garantit le paiement des loyers. En cas de défaillance de votre part, l'organisme verse alors les loyers impayés au bailleur et vous le remboursez plus tard.

### Qui peut en bénéficier ?

- Les salariés des entreprises du secteur assujetti,
- Les jeunes de moins de 30 ans,
- Les **étudiants boursiers d'État**.

### Procédure d'examen des dossiers

Un accord est systématiquement donné pour tout demandeur respectant les critères d'octroi. Le dossier, une fois complet, est examiné dans un délai de 8 jours. À défaut de réponse dans ce délai, l'Avance ou la Garantie Loca-Pass est considérée comme accordée. Le demandeur qui se voit refuser l'aide peut faire appel auprès du Conseil d'administration du CIL ou du Bureau de la CCI.

### Où effectuer une demande ?

Auprès d'un organisme collecteur 1 % logement (liste disponible sur [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr)).



## Un étudiant doit-il payer la taxe d'habitation ?

La taxe d'habitation est un impôt auquel sont assujetties les personnes occupant un local d'habitation au 1er janvier de l'année d'imposition.

En tant qu'étudiant, vous n'y couperez pas, sauf dans le cas où vous occupez une chambre meublée chez une personne qui loue ou sous-loue une partie de son habitation. Mais si vous faites une déclaration de revenu à votre nom et à votre adresse d'étudiant, vous bénéficierez d'avantages.

En effet, les contribuables aux revenus modestes (et donc, les étudiants) ont droit automatiquement à des abattements. Une exonération partielle selon les cas, est tout à fait possible. Alors n'hésitez pas à contacter votre centre des impôts.

## LOGEMENT : FOIRE AUX QUESTIONS



**Je souhaite louer un studio meublé pour 4 ou 5 mois seulement. On me dit que je suis obligée de conclure un contrat pour un an minimum ? Est-ce exact ?**

C'est effectivement le cas si le logement constitue la résidence principale du locataire. Dans cette hypothèse, l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de la loi du 18 janvier 2005 impose de signer avec le locataire un contrat d'une durée minimum d'une année.

Le contrat est obligatoirement renouvelable par tacite reconduction pour une période d'un an, à défaut de congé donné par le bailleur 3 mois avant la date d'échéance.

Le locataire, quant à lui, peut donner congé à tout moment avec un préavis de un mois. Par exception, si le locataire est étudiant, vous pouvez lui proposer un bail de 9 mois non renouvelable.

En dehors de ce cas, vous ne pouvez conclure un contrat d'une durée inférieure à un an que si le logement n'est pas la résidence principale du locataire. C'est le cas des locations saisonnières. Le logement peut également constituer une résidence secondaire ou un pied à terre pour le locataire : la durée du bail est alors libre. En conclusion, pour conclure un bail de 4 ou 5 mois, il est impératif que le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire.