

Logement étudiants : conseils avant de signer

La rentrée scolaire approche : voici quelques conseils pour rechercher un logement pour votre enfant étudiant ainsi que pour la signature du bail locatif.

1 Préparez votre dossier de location

Au vu de la demande concernant les logements pour étudiants, il est opportun de bien préparer le dossier de location : ainsi, si le logement visité vous plaît et correspond à votre budget vous pourrez remettre directement votre dossier de demande auprès du bailleur ou de l'agence en charge de la gestion du bien.

Les principaux éléments demandés par le bailleur (ou l'agence) sont les suivants :

- Une pièce d'identité française ou étrangère.
- Un justificatif de domicile.
- La carte d'étudiant.
- L'avis d'attribution de bourse si le locataire est étudiant boursier.
- La simulation pour les aides au logement établie par la CAF, la CMSA ou directement par le locataire.
- Le contrat de travail le cas échéant.
- Les 3 derniers bulletins de salaire le cas échéant.

La liste des principaux documents que le bailleur est autorisé à demander pour la caution :

- Une pièce d'identité française ou étrangère
- Un justificatif de domicile
- Le contrat de travail
- Les 3 derniers bulletins de salaires
- Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition

2 Soyez vigilant lors de la visite du logement

Vérifiez que tout fonctionne. Pour cela, il est recommandé :

- d'ouvrir et de fermer toutes les **portes et fenêtres**
- d'être attentif aux éventuelles **traces d'humidité** dans la cuisine ou dans la salle de bains
- de vérifier l'**isolation** et regarder les radiateurs
- d'observer l'état des **prises électriques**, des murs et des sols.

3 Soyez attentif aux honoraires pratiqués par l'agence immobilière

Si vous avez fait appel à une agence pour louer votre logement, vous pouvez être amené à payer des frais d'agence. Toutefois, les frais d'agence payés par le locataire sont encadrés. Par ailleurs, ces frais peuvent seulement concerner les prestations suivantes :

- la visite du logement
- la constitution du dossier
- la rédaction du bail
- l'état des lieux.

4 Procédez à l'état des lieux à la vérification du contrat de bail

Lorsque votre dossier a été accepté, vous devez alors faire l'**état des lieux** et signer votre **contrat de location ou bail**.

L'état des lieux : L'état des lieux s'effectue en présence des deux parties : le locataire et le bailleur. Si vous remarquez un défaut que vous n'aviez pas vu le jour de l'état des lieux, vous disposez d'un délai de **10 jours** pour demander au bailleur de compléter le document.

Le contrat de location (bail) : Le contrat de location doit obligatoirement contenir :

- le nom et le domicile du propriétaire ainsi que le nom du ou des locataires
- la date de prise d'effet et la durée du bail
- la mention « bail d'habitation »
- la description du logement (maison, appartement, nombre de pièce, surface habitable...) et de ses équipements
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat
- le montant du loyer et le mode de règlement
- le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire
- le montant du dépôt de garantie.

À noter : dans certaines villes, et notamment à Paris, le contrat de location doit aussi indiquer le montant du loyer de référence et le montant du complément de loyer le cas échéant.

5 Cas particulier de la colocation

Plus conviviale et plus abordable que la location individuelle, la colocation consiste à partager un logement meublé ou vide, à plusieurs (au moins 2 personnes) tout en étant chacun signataire d'un contrat de location avec le même bailleur. Elle est souvent prisée par les étudiants.

Plusieurs choses utiles sont à connaître avant d'opter pour la colocation :

- elle peut donner lieu à plusieurs contrats de location (autant de baux que de locataires), ou à un contrat de location unique signé par tous les locataires
- pendant la durée du bail, les colocataires partagent la responsabilité des engagements contractuels (caution, dépôt de garantie, loyer, charges). La solidarité du colocataire sortant cesse au plus tard 6 mois après la fin de son préavis (sauf si un nouveau colocataire vient le remplacer, dans ce cas la solidarité cesse immédiatement à la fin du préavis)
- les personnes qui occupent un logement sans lien juridique avec le locataire signataire du bail, n'ont aucun droit sur le logement, même si elles participent au paiement du loyer.

6 Assurez-vous du respect de vos droits par le propriétaire

Le propriétaire doit vous délivrer un **logement en bon état** (sans vices cachés), vous assurer une **jouissance paisible**, procéder aux **réparations nécessaires** et ne pas s'opposer aux aménagements que vous réalisez s'ils ne constituent pas une transformation du logement.

Sources : Site internet Bercy particuliers Infos