

Le guide du logement étudiant en Haute-Savoie



ADIL 74
4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY

adil
de la Haute-Savoie

04 50 45 79 72
www.adil74.org



Le guide du logement étudiant

VOUS VENEZ D'OBTENIR LE BAC ET VOUS ÊTES A LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT POUR POURSUIVRE VOS ETUDES ?

La recherche d'un premier logement peut être source d'inquiétudes, c'est pourquoi il est primordial d'être organisé et vigilant lors de ses recherches.

Plusieurs formules existent : résidences universitaires, foyers-logements, logements sociaux (prendre contact avec un bailleur social) et logements privés. La plupart des étudiants optent pour un logement privé loué en vide ou en meublé.

Voici un **guide détaillé** pour vous accompagner dans **vos recherches** et vous apporter **des réponses juridiques et pratiques** aux questions que tout étudiant doit se poser lorsqu'il envisage de louer un logement auprès d'un bailleur privé, et ainsi éviter les mauvaises surprises susceptibles de survenir !

Aurore TERMOZ
Présidente



SOMMAIRE

1. Définir ses besoins	4
2. La recherche du logement	4
Les offres de particulier à particulier	5
Les agences immobilières	5
Le logement social	5
3. Le choix du logement	6
Le coût du logement : le loyer et les frais annexes	6
L'état du logement	9
Votre dossier de candidat locataire	10
Le cautionnement	10
4. Les différents diagnostics à demander au propriétaire	11
5. La signature du contrat de location	12
Cas particulier de la location à un mineur	12
Les aides au logement	13
6. L'état des lieux	14
7. Les obligations du propriétaire et du locataire	15
8. La fin de la location	17
9. La colocation	18
Un contrat de location unique	19
Plusieurs contrats de location	18
10. La location meublée	20
11. Les résidences étudiantes	22
12. Les écogestes	23
13. Attention aux arnaques	24
14. Carnet d'adresses	25



1

Définir ses besoins


Vous devez d'abord définir vos **besoins** quant au logement :

- **Situation géographique** : distance par rapport au lieu d'études,
- **Proximité** transports en commun / commerces,
- **Superficie**,
- **Nature** du logement (vide ou meublé),
- **Budget** dont vous disposez 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, eau, chauffage (quand il n'est pas collectif), électricité (tout logement doit posséder son propre compteur électrique), et versement du dépôt de garantie.

2

La recherche du logement

QUELQUES TERMES A CONNAITRE POUR DECHIFFRER UNE ANNONCE IMMOBILIERE :



F1, F2../ T1, T2.. : nombre de pièces (hors cuisine, SDB, WC)
NF : neuf
BE : bon état
TBE : très bon état
CC : charges comprises
HC : hors charges
DG : dépôt de garantie
DPE : diagnostic de performance énergétique
Duplex : logement sur 2 étages
FA : frais d'agence
PKG ou PK : parking
ASC : ascenseur
SDB : salle de bains (avec baignoire)
SDE : salle d'eau (avec douche)
Cuisine aménagée : meubles + branchements

Il n'est pas inutile de rappeler que le marché locatif est tendu dans le département, l'offre étant inférieure à la demande. Aussi, il est conseillé d'effectuer une recherche rapide du logement. **Une fois le logement sélectionné, vous pouvez retourner le voir à diverses reprises et à différentes heures avant toute prise de décision.**

Il existe **plusieurs possibilités** :

- Les offres de particulier à particulier,
- Les offres des agences immobilières,
- Les logements HLM,
- Les résidences étudiantes.

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

Les choses à savoir avant d'entamer votre recherche :

- L'annonce immobilière doit notamment préciser :
 - La classe énergétique du bien, c'est-à-dire la lettre correspondant au classement énergétique (étiquette allant de A à G), ainsi que la mention de la « classe climat » du logement (aussi appelée étiquette carbone) qui permet de prendre en compte la quantité de gaz à effet de serre émise.
 - Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard et l'année de référence des prix de l'énergie utilisée pour établir cette estimation.
 - Concernant les logements classés G ou F, l'annonce devra indiquer que le logement est à consommation énergétique excessive.
 - Les charges et le montant des honoraires s'il y a lieu
 - La surface précise du bien en mètres carrés de surface habitable.



Attention : Depuis le 1er janvier 2023, il n'est plus possible de mettre à la location un logement dont la consommation d'énergie finale par mètre carré et par an est supérieure à 450 kilowattheures (sauf exception).

- LES OFFRES DE PARTICULIER A PARTICULIER -

Les offres de particulier à particulier sont nombreuses.

Vous trouverez ces annonces aussi bien sur **Internet** (sites de petites annonces) que dans les **journaux**.

Les particuliers ne peuvent pas vous demander de régler des frais de location (visites, constitution de dossier/réalisation de l'état des lieux d'entrée). Cette pratique est réservée aux professionnels de l'immobilier.

- LES AGENCES IMMOBILIERES -

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...)

Le montant des honoraires d'agence est réglementé pour le locataire. Il ne doit pas dépasser un **plafond fixé de 11 à 13 € par m2 de surface habitable sur le département** suivant si on est en zone tendue ou non (8 à 10 € 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. Déterminer si vous êtes en zone tendue :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

- LE LOGEMENT SOCIAL -

Les **organismes HLM** peuvent louer des logements aux étudiants et ce, **sous conditions de ressources**.

Le contrat est alors consenti pour une durée d'**1 an renouvelable**, dès lors qu'il justifie de sa qualité d'étudiant.

Vous pouvez déposer **votre demande unique** en ligne sur le site :

- www.demande-logement-social.gouv.fr
- ou directement auprès de l'organisme HLM de votre choix

3

Le choix du logement

Le montant du loyer n'est qu'un élément parmi tant d'autres à prendre en considération.

En outre, il peut être négociable malgré le marché tendu en Haute-Savoie. 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 : il n'existe pas de délai de rétractation pour résilier le contrat de location conclu trop rapidement.

Si vous souhaitez vous désengager, vous devrez donner votre congé avec un préavis à respecter.

- LE COUT DU LOGEMENT : LE LOYER ET LES FRAIS ANNEXES -

• *Le loyer*

Le montant du loyer dans le département de la Haute-Savoie est librement déterminé entre les parties lors de la première fixation du loyer.

Vous avez donc intérêt à le négocier.

En moyenne, il faut compter entre 13 à 14 € par m² (plus le logement est petit, plus le prix au m² est élevé). Le montant du loyer varie en fonction d'autres éléments : l'état du logement, sa localisation, sa nature (vide ou meublé) ...

- Il est **révisable annuellement** en fonction de l'indice de référence des loyers si une clause est mentionnée sur le bail. **Attention** : *Pour tout contrat conclu, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 25 août 2022 concernant un logement classé F ou G, le propriétaire ne peut plus procéder à la révision annuelle du loyer.*
- 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. A défaut, en zone tendue et sous certaines conditions, le locataire pourra saisir le tribunal afin d'obtenir une diminution du loyer.

• *Les charges locatives*

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).

Afin d'éviter une mauvaise surprise, vous devez 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, vous devrez supporter le coût de la régularisation. A l'inverse, si les provisions ont été trop importantes, le propriétaire devra vous restituer le trop-perçu.

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.

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

- *Les frais annexes au logement*

Plusieurs contrats sont à souscrire :

- Electricité / gaz
- Eau
- Téléphone/ internet

Leur coût varie selon les opérateurs. Ne pas hésiter à faire jouer la concurrence.

Dans le contexte actuel inflationniste du coût de l'énergie, il est primordial de faire attention au type de chauffage ainsi qu'à la performance énergétique du logement (vérifier l'isolation du logement, celle des fenêtres : est-ce du double vitrage ? ...) afin d'éviter la passoire thermique.

Rappels :

- Le locataire a le libre choix de son fournisseur d'énergie pour les contrats individuels.
- Tout logement doit être pourvu de son propre compteur électrique.

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. L'assurance couvre les risques locatifs : incendie, dégât des eaux, vol et aussi la responsabilité civile, parfois la « protection juridique », 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 vous êtes logé à titre gratuit ou êtes colocataire, l'assureur de la personne qui vous héberge devra être informé, afin de bénéficier vous aussi d'une assurance responsabilité civile.

Le contrat de location peut être résilié pour défaut d'assurance après un commandement de commissaire de justice demeuré infructueux pendant 1 mois, si une clause le prévoit.

- *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 et deux mois de loyer hors charges en location meublée. 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'avance Loca-Pass** distribuée par Action Logement.



L'ETAT DU LOGEMENT -

TOUT LOGEMENT LOUE DOIT ETRE DECENT (DECRET N°2002-120 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 doivent être 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
- Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles ou parasite

Attention ! : Les logements dont les contrats de location ont été conclus, reconduits tacitement ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2023 ne doivent **pas dépasser la consommation de 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre et par an** sous peine d'être qualifiés de non-décents et donc être interdits à la location.



indigne »

Ces cahiers très complets présentent les éléments essentiels de la réglementation en vigueur. 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, avec l'ensemble des acteurs concernés.

Vous pouvez le télécharger sur le site internet de l'ADIL 74 où vous trouverez plein d'autres informations sur le logement.

En cas de doute sur la non-décence du logement, n'hésitez pas à prendre contact avec l'ADIL 74.



Les causes de non-décence les plus fréquentes :

- Santé : absence ou insuffisance de ventilation, humidité, moisissures, absence de siphon...
- Sécurité : dangerosité électricité, fils électriques dénudés, absence de prise terre, absence de garde-corps des balcons ...
- Equipement : absence ou insuffisance de chauffage, absence d'alimentation d'eau chaude et froide...

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

En préalable à la signature du bail, le bailleur peut exiger du candidat locataire certains documents.

La liste limitative de ces pièces est fixée par le **décret 2015-1437 du 5 novembre 2015**.

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
- **Attestation de ressources** (Exemples : avis d'imposition, 3 derniers bulletins de salaire, avis d'attribution de bourses)

Les mêmes documents peuvent être demandés à la personne se portant caution.

- 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.

Attention : Si la caution est donnée pour une durée déterminée, le cautionnaire 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 des trois ans en cours. Dans le cadre d'une colocation, d'autres règles s'appliquent également (voir paragraphe colocation).

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 € pour un logement situé dans la Haute-Savoie. Les démarches pour obtenir cette garantie s'effectuent en se connectant sur le site Internet www.visale.fr.

Elle couvre également les dégradations dans la limite de 2 mois de loyer et charges.



Les diagnostics que doit fournir le propriétaire

Ces diagnostics doivent être annexés au contrat de location et sont donc à fournir au locataire au plus tard à la signature du bail. Ils sont regroupés dans le dossier de diagnostic technique.

- **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).** Les logements dont les contrats de location ont été conclus, renouvelés ou reconduits tacitement depuis le 1^{er} janvier 2023 ne doivent **pas dépasser le seuil de consommation de 450 kilowattheures** par mètre carré et par an sous peine d'être qualifié de non-décents.

Il est indispensable de 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. **Ce dernier doit être fourni au locataire avant toute signature du bail.**

Les DPE établis à compter du 1er juillet 2021 sont devenus opposables. En conséquence, en cas d'erreur du diagnostic, la responsabilité du bailleur peut désormais être engagée par le locataire.

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)**

Ce diagnostic concerne uniquement les logements construits avant janvier 1949. Le constat de risque d'exposition au plomb indique la mesure de la concentration en plomb des revêtements du logement (peintures et tapisseries) et son état de conservation. Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé doit être annexée au constat.

- **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 où est situé le logement, de la Préfecture, de l'ADIL ou sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>

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 lorsque le logement est situé dans une copropriété.

La signature du contrat de location

Un modèle type de bail est obligatoire 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.

Un exemplaire du contrat de location doit obligatoirement être remis à chacune des parties.

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. A défaut de cette mention et sous certaines conditions, le locataire pourra saisir le tribunal afin d'obtenir une diminution du loyer.
- 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
- Une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE),
- Une mention spécifique aux logements classés F ou G au sens du DPE, depuis le 1^{er} janvier 2022



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 74)



Une notice d'information relative aux droits et obligations des parties, doit être annexée au contrat de location. 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.

→ Cas particulier de la location à un mineur

La signature d'un contrat de location est un **acte d'administration** ce qui signifie qu'il est nécessaire que le **représentant légal** (parents ou tuteur) du mineur signe le contrat de location pour ce dernier.

Le bailleur peut également demander une **autorisation écrite** au représentant légal avant de signer le contrat avec le mineur.

Si l'enfant mineur qui contracte seul, il pourra invoquer la nullité du contrat s'il prouve qu'il a subi un préjudice. Le bailleur ne pourra donc pas faire valoir la nullité du bail

- Les aides au logement : l'allocation logement (AL) ou l'allocation personnalisée au logement (APL) -

Si le logement est conventionné, vous serez susceptible de bénéficier de l'APL. Dans les autres cas, ce sera l'allocation logement (AL). Il est conseillé de faire sa demande dès l'entrée dans les lieux.

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 Savoie est divisé en deux zones : la zone 2 est constituée par les agglomérations de + de 100 000 habitants (essentiellement les secteurs Thonon, Annemasse, genevois et Grand Annecy), 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.



Pour estimer votre aide au logement, rendez-vous sur le site internet : www.caf.fr

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 vous louez un logement appartenant à vos parents. De même, si vous touchez une aide au logement, vous n'êtes plus considéré comme enfant à charge ce qui peut modifier la fiscalité et le régime d'allocations familiales des parents.



L'établissement d'un état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement est obligatoire et indispensable. 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.

L'état des lieux doit obligatoirement contenir **les mentions suivantes** :

- 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 de sortie
- 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 d'entrée peut être modifié dans un délai de 10 jours s'il a été rédigé de façon incomplète. Dans ce cas, il est conseillé au locataire de faire parvenir la demande de complément au propriétaire bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception avec des photos, et d'en conserver une copie. En cas de refus, le locataire peut saisir la Commission de conciliation (si elle existe) ou au conciliateur de justice (www.conciliateurs.fr).

En l'absence d'état des lieux d'entrée, vous êtes présumé avoir pris le logement en bon état de réparations locatives : les dégradations antérieures à votre entrée dans les lieux pourraient être mises à votre charge, sauf si vous prouvez 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 de vous remettre un exemplaire. Dans ce cas, vous devez lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception (se renseigner auprès de l'ADIL 74).

L'état des lieux de sortie est un document capital pour le bailleur. En l'absence d'état des lieux, il lui sera plus difficile d'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 commissaire de justice 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 vous-même un « pré état des lieux » afin de remédier par avance à certaines dégradations, ou vous faire conseiller par un proche qualifié.

Le locataire et le propriétaire peuvent se référer à une grille de vétusté (qui n'a pas de valeur juridique sauf si elle est annexée au bail) 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.

7 Les obligations du propriétaire et du locataire

○ *Les obligations du propriétaire*

Elles sont définies à **l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989** et doivent être précisées dans le contrat de location. Le bailleur doit :

- Remettre au locataire un **logement décent** (cf. page 9)
- Assurer au locataire la **jouissance paisible** du logement (Ex : le bailleur ne peut pas entrer dans le logement sans l'accord de ce dernier, quel que soit le motif invoqué, sauf en cas d'autorisation du juge)
- Transmettre gratuitement les **quittances de loyer** à la demande du locataire. La transmission peut se faire par voie postale, ou, avec votre accord exprès, par Internet. Il doit remettre un reçu en cas de paiement partiel.
- **Justifier des charges** dues et procéder à leur régularisation annuelle en cas de versement de provisions
- **Remettre au locataire certains documents** (ex : bail, état des lieux, dossier de diagnostics techniques cf. page 11)
- **Entretenir les locaux** en état de servir pour l'usage prévu par le bail et d'y faire toutes les réparations autres que locatives (Ex : chauffage en panne en raison de sa vétusté, volets défectueux...)

○ *Les obligations du locataire*

Le locataire d'un logement du parc privé loué vide bénéficie de droits, mais, en contrepartie, il doit respecter un certain nombre d'obligations

- **Payer le loyer et les charges** : le locataire doit payer le loyer et les charges à la date fixée dans le bail. Si le paiement n'est pas mensuel, il peut le demander au bailleur.
- **Prendre en charge l'entretien courant du logement** : le locataire entretient le logement et y réalise les réparations locatives qui relèvent de sa responsabilité. Ces dernières figurent à titre indicatif sur le décret du 26 août 1987 (exemples de réparations à la charge du locataire : remplacement des poignées de portes, remplacement des interrupteurs, ampoules, fusibles, raccords de peinture, papiers peints, revêtements de sol...).
- **Respecter l'usage prévu du logement** : le locataire doit utiliser son logement paisiblement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (habitation ou mixte). Il doit également respecter le règlement de copropriété (Exemple : interdiction d'étendre le linge au fenêtres). De manière générale, le locataire est tenu d'utiliser son logement en respectant la tranquillité du voisinage.
- **Ne pas transformer les lieux** : il est interdit de transformer le logement, ou les équipements, sans l'accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, au moment du départ, celui-ci peut conserver le bénéfice des transformations sans indemniser le locataire ou exiger la remise en état initial des lieux.
- **Souscrire une assurance contre les risques locatifs** (cf. page 7)
- **Laisser l'accès au logement pour certains travaux** Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux de réparation, d'entretien, d'économie d'énergie, d'amélioration des parties privatives ou communes qui nécessitent une intervention dans le logement.
- Le locataire ne peut **ni céder le bail, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur.**
- En cas de mise en vente du logement ou de relocation, **le locataire ne peut pas empêcher les visites du logement, dès lors qu'il en a été informé au préalable.**



La fin de la location

○ *Le congé délivré par le locataire*

Pour quitter le logement, vous devez 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 commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le préavis normal est de 3 mois (sauf meublé). Il existe toutefois des possibilités de **préavis réduit à un mois pour certaines situations** (se renseigner auprès de l'ADIL 74). 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 de commissaire de justice 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 immédiatement les comptes 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, fait amiablement et de manière contradictoire, le propriétaire ne peut pas effectuer, à ce titre, de retenue sur le dépôt de garantie. Un constat de commissaire de justice peut servir de justificatif à la place de l'état des lieux, s'il est réalisé très 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 judiciaire 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.

9

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.

Elle peut donner lieu :

- ❖ **Soit à la rédaction d'un contrat de location unique signé par tous les colocataires**

Les colocataires organisent ensemble le partage de l'espace loué.

→ **Paiement loyer** : chaque colocataire est responsable du paiement du loyer et des charges.



Attention au contenu du contrat : si le contrat comporte une clause de solidarité, le propriétaire peut réclamer le paiement de l'intégralité du loyer indifféremment à l'un des colocataires ou à tous les colocataires ensemble.

→ **Caution** : le bailleur peut demander le cautionnement d'une personne physique qui se portera garant du paiement des sommes dues par le colocataire en cas de défaillance de celui-ci. Il peut être demandé une caution par colocataire.

→ **Congé donné par les locataires** : soit tous les colocataires donnent congé pour la même date, soit un ou plusieurs colocataires souhaitent quitter le logement à des moments différents.

○ **Tous les colocataires donnent congé pour la même date au bailleur :**

➤ Le montant du dépôt de garantie est versé par le bailleur indifféremment à l'un d'entre eux, sauf mention particulière au bail.

○ **Un seul colocataire souhaite quitter le logement :**

➤ Le locataire qui envisage de quitter le logement peut le faire sans l'accord des autres colocataires.

➤ Le départ de l'un des colocataires ne met pas fin au contrat. Il se poursuit au profit des colocataires restants dans les mêmes conditions.

➤ L'arrivée d'un nouveau colocataire en remplacement du colocataire sortant ne peut se faire qu'avec l'accord du bailleur. Dans ce cas, un avenant au bail est indispensable.

➤ Le bailleur ne peut pas imposer un nouveau colocataire sans l'accord des autres colocataires.

➤ Le locataire qui quitte les lieux en cours de bail ne peut demander au bailleur la restitution immédiate de sa quote-part de dépôt de garantie. Il revient donc aux colocataires de régler entre eux cette question du remboursement au locataire sortant de sa quote-part du dépôt de garantie.

➤ Si le bail mentionne une clause de solidarité : 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.

❖ **Soit à la rédaction de plusieurs contrats de location**

Chaque colocataire signe individuellement un contrat avec le bailleur. Le bailleur accorde à chacun un droit de jouissance exclusif sur certaines pièces de l'appartement et un accès à usage commun pour certaines autres pièces, par exemple la cuisine, les sanitaires...



→ **Paiement du loyer** : le colocataire est responsable du paiement du loyer et des charges correspondant à ce que précise son contrat de location.

→ **Caution** : Le bailleur peut dans certains cas demander le cautionnement d'un tiers qui se porte garant du paiement des sommes dues par le colocataire.

→ **Congé donné par les colocataires** : Chaque colocataire peut délivrer un congé à tout moment au bailleur sans que cela n'entraîne de conséquences sur les autres contrats de location. Le bailleur peut alors choisir un nouveau colocataire, sans nécessité d'avoir l'accord des autres colocataires.

→ **Restitution du dépôt de garantie** : le colocataire doit pouvoir obtenir la restitution de son dépôt de garantie dans le délai fixé par la loi.

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 2015-981 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 74).

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'informations.

LOUER UNE CHAMBRE MEUBLEE CHEZ L'HABITANT

- Il s'agit des mêmes règles que la location meublée classique
- La chambre louée doit bénéficier d'une superficie minimum de 9m²

La location meublée : les notions essentielles –

- **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** (durée minimale 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 de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.
- **Renouvellement du bail**
 - **Bail d'une durée de 9 mois** sans reconduction possible. Un nouveau contrat de location doit être signé si le souhait du locataire et du propriétaire est de continuer la location.
 - **Bail d'une durée minimale d'un an** : il 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 de commissaire de justice 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.
- **Dépôt de garantie** : il est limité à **2 mois de loyer** hors charges et est restitué dans les mêmes conditions que celui d'un logement loué en vide.



Pour estimer votre aide au logement, rendez-vous sur le site internet : www.caf.fr

- **Aides au logement** : le calcul s'effectue sur un barème différent de celui applicable en location nue.
- **Charges locatives** : elles sont récupérables au choix des parties sous forme d'un forfait (montant fixé selon les charges exigibles par le bailleur) qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation, ou de provisions régularisées annuellement.

Le Bail Mobilité : un nouveau contrat de location meublée

- **Public** : étudiants, en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, engagement volontaire en service civique
- **Durée** : 1 à 10 mois maximum sans renouvellement possible
- **Contenu du bail** : idem bail meublé + motif justifiant le recours à ce type de bail
- **Interdiction par le propriétaire d'exiger le versement d'un dépôt de garantie**
- **Cautionnement** possible : personnes physiques ou Visale Action logement
- **Colocation** : pas **clause de solidarité entre les colocataires**
- **Congé locataire** : **préavis d'un mois à tout moment**
- **Congé bailleur** : **il ne peut mettre fin au contrat avant son terme**

Il existe différents types de résidences étudiantes :

- **Résidences étudiantes du Crous** : il s'agit de **logements meublés situés en cités ou résidences universitaires**. Ils sont attribués aux étudiants **sous conditions de ressources** pour une durée d'une année universitaire.
Les **demandes sont renouvelables chaque année** afin qu'elles soient réétudiées.
Les demandes de logement étudiant sont à faire en ligne **en début d'année** civile pour la rentrée suivante.
- **Résidences privées pour étudiants** : il s'agit de **logements meublés** dans lesquels des **espaces collectifs** sont accessibles aux résidents (laverie, salle de travail, salle de sport...). Ces résidences sont généralement situées près des campus universitaires.



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



Attention aux arnaques !

Si vous faites les annonces immobilières, méfiez-vous des arnaques nombreuses. Lisez attentivement les annonces, et repérez les points qui peuvent laisser penser que vous avez affaire à une annonce douteuse.

- ✓ **L'annonce n'est pas crédible**

Vérifiez la crédibilité de l'annonce. Les loyers excessivement bas sont souvent douteux, surtout dans un secteur en tension comme la Haute-Savoie. Les rédactions inhabituelles, les fautes d'orthographe et les adresses mails exotiques doivent vous alerter. Mais une rédaction conforme ne vous met pas pourtant à l'abri.

- ✓ **Les photos sont disponibles sur une autre annonce**

Les fausses annonces utilisent souvent des photos récupérées sur des sites d'annonces. Vérifiez-les en les déposant sur Google image. Si vous les retrouvez dans d'autres annonces émanant d'autres propriétaires, il y a suspicion d'arnaque. Comparez bien les annonces pour détecter celle qui est frauduleuse.

- ✓ **La solution de paiement est douteuse**

Lorsque vous signez un bail, regardez bien les solutions qu'on vous propose pour le paiement du loyer et du dépôt de garantie. Evitez le liquide et les solutions de paiement basées à l'étranger ou inhabituelles. Elles sont rarement le fait de bailleurs honnêtes.

- ✓ **On vous demande de l'argent avant la signature du bail**

Un bailleur n'a pas le droit de demander de l'argent avant la signature du bail. Les chèques de réservation ou acomptes sont souvent un moyen de pression dans les secteurs en tension pour vous assurer que le logement vous sera réservé. Ces pratiques sont illégales et vous devez les refuser.

- ✓ **Attention à vos papiers d'identité**

Les fausses annonces sont parfois un moyen de récupérer frauduleusement vos informations personnelles. Vos documents d'identités, RIB, et déclarations de revenus permettent de faire des emprunts à votre nom ou de créer des sociétés fantômes pour d'autres malversations. Pour protéger vos informations personnelles, le gouvernement a créé la solution [dossier facile](https://dossierfacile.fr) (dossierfacile.fr). Sur cet espace numérique, vous pouvez entrer toutes vos pièces justificatives et les transmettre au propriétaire via un lien unique. À l'ouverture du dossier, un filigrane déposé sur chacune des pièces empêchera qu'elles soient détournées par leur destinataire.



→ **Action Logement Services**

Parc des Glaisins, 13 Av. du Pré Félin, 74940
Annecy
Tel : 04 50 52 80 09
www.actionlogement.fr

→ **Caisse d'allocations familiales (CAF) de la Haute-Savoie**

2 rue Emile Romanet
74987 ANNECY CEDEX 9
Tel : 3230
Tel Etudiants : 09 69 32 52 52
<https://www.caf.fr/>

→ **Point Information Jeunes**

Contactez le point info jeunes le plus proche de
votre lieu d'études

→ **AATES - L'habitat solidaire en Haute-Savoie**

17 Rue André Gide
74 000 Annecy
Tel : 04 50 52 81 45
<https://aates.org>

→ **Mutualité Sociale Agricole (MSA) Alpes du Nord**

2, boulevard du Fier. 74993 Annecy Cedex 9
Tel : 04 79 62 89 21
<https://alpesdunord.msa.fr/>

→ **CROUS Savoie Mont Blanc**

18 rue Jean-Baptiste Richard
73000 Jacob Bellecombette
Tel : 09 70 15 00 96
logement@crous-grenoble.fr
<https://www.crous-grenoble.fr/>

Pour toute info complémentaire :**Contactez l'ADIL 74**

4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY
Tel : 04 50 45 79 72
www.adil74.org

RETROUVEZ L'ADIL74

4 avenue de Chambéry

74000 ANNECY

04 50 45 79 72

www.adil74.org



TOUTES NOS PERMANENCES

Uniquement sur Rendez-vous

au 04 50 45 79 72

Retrouvez les lieux et dates précis sur

www.adil74.org

THONON-LES-BAINS

le dernier mercredi du mois de 14 h à 16 h 30

[Antenne de Justice et du Droit en Chablais -
10 chemin de Morcy](#)

EVIAN-LES-BAINS

le dernier mercredi du mois de 10 h à 12 h

[Maison des Acteurs Economiques -29 rue
Nationale](#)

ANNEMASSE

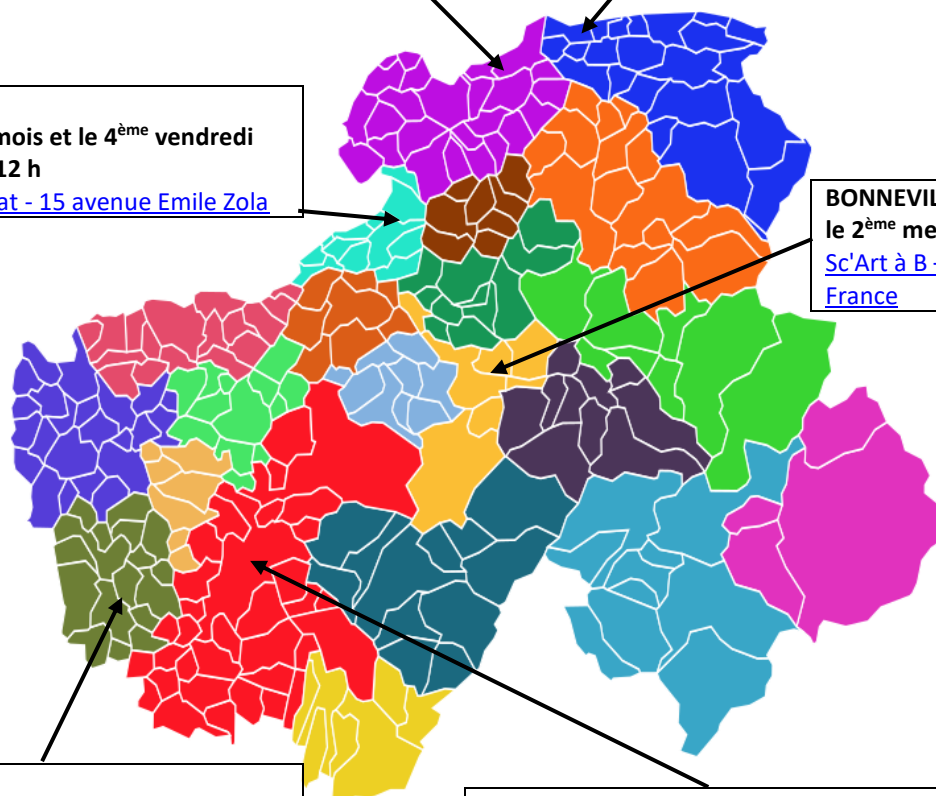
le 2^{ème} mardi du mois et le 4^{ème} vendredi
du mois de 9 h à 12 h

[Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola](#)

BONNEVILLE

le 2^{ème} mercredi du mois

[Sc'Art à B – 137 Rue Pierre Mendès-
France](#)



RUMILLY

le dernier jeudi du mois de 9 h à 12 h

[Espace France Services Rumilly - 25 rue
Charles de Gaulle](#)

ANNECY

le 1^{er} jeudi du mois de 14 h à 16 h 30

[Caisse d'Allocations Familiales – 2 rue Emile
Romanet](#)

Et à l'ADIL74 sur RV

Guide réalisé avec le concours de l'ADIL de Haute-Vienne

Directeur de la publication : Philippe de LONGEVIALLE