

La location d'un appartement privé offre plus d'indépendance, mais peut parallèlement être plus complexe et plus coûteux à mettre en place. Dans cette fiche, tous les points importants dans la recherche d'un tel logement, ainsi que les démarches administratives à respecter.



# DÉMARCHES

## POUR UNE LOCATION PRIVÉE

### La recherche d'un logement

Des intermédiaires entre locataire et propriétaire vendent des listes de biens à louer. On les appelle des « marchands de listes ». Certaines agences immobilières proposent ainsi d'avoir accès tous les jours à leurs offres pendant une période donnée (souvent 4 mois) contre des frais de dossier très élevés (entre 150 et 450 euros).

Généralement, ces offres ne sont ni assez nombreuses ni d'assez bonne qualité pour vous permettre de trouver réellement un logement. Les étudiants devraient donc éviter autant que possible cette méthode de recherche.

Contre cela, il existe la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (**DGCCRF**) qui a notamment pour tâche de veiller au bon respect de la législation encadrant les pratiques locatives. Une fois l'annonce repérée et le contact établi avec le responsable du logement (agence ou propriétaire), l'étudiant ne doit pas hésiter à poser des questions claires et précises sur les points importants et/ou obscurs de l'annonce.

### Visiter un logement

Les points importants à vérifier lors de la visite :

**L'état général du logement** et le bon fonctionnement des installations; les

arrivées d'eau : ouvrir en grand les robinets, tirer la chasse d'eau ; l'installation électrique et le chauffage (même en plein été) : compter les prises de courant, observer les radiateurs, veiller à la présence d'une prise de téléphone, d'une prise d'antenne TV et de la possibilité d'une connexion Internet ; le bon état des peintures et papiers peints, des ouvertures (portes, fenêtres, volets) et du sol : tout ouvrir.

**L'immeuble** : y a-t-il un gardien, la montée d'escalier est-elle propre, comment sont les boîtes aux lettres, où sont stockées les poubelles, possibilité de rangement d'un vélo, y a-t-il d'autres étudiants? L'accès à l'immeuble est-il sécurisé (digicode ou interphone)? N'hésitez pas à questionner les voisins sur les avantages et les inconvénients de l'immeuble en question et du quartier. Les travaux de propreté ou d'embellissement? Ils peuvent être chers, longs et bruyants. Si le propriétaire ou son mandataire vous promet de faire des travaux avant votre installation, demandez-lui de s'engager par écrit et de fournir une date limite pour leur réalisation.

**Le quartier** : repérer les commerces, les arrêts des transports publics, le bruit dans la journée



**dgccrf**

La DGCCRF veille au bon respect de la législation encadrant les pratiques locatives. Elle peut être contactée en cas de questions ou d'irrégularité constatée. Elle met à disposition sur son site web une brochure pour informer les étudiants sur leurs escroqueries existantes et sur les droits des étudiants.

<http://www.economie.gouv.fr/dgccrf>

Cette brochure est également disponible sur notre site web.

[www.campusfrance.org](http://www.campusfrance.org)

“ Une autre difficulté sera

le décryptage des petites annonces au logement. Voici un petit lexique de la petite annonce à la française, non exhaustif...



## LEXIQUE «PETITES ANNONCES»

**AL** : A Louer  
**Anc** : ancien  
**apd** : à partir de  
**appt** : appartement  
**asc** : ascenseur  
**b ét** : bon état  
**CC ou TCC \*** : loyer charges comprises ou toutes charges comprises  
**ch** : chambre  
**cuis éq** : cuisine équipée  
**ds** : dans  
**dch** : douche  
**disp** : disponible  
**kitch** : kitchenette, espace situé dans la pièce principale et équipé au moins d'un évier, de plaques de cuisson et d'un réfrigérateur  
**ét** : étage  
**gd** : grand  
**Hono ou H + €** : honoraires de location payables à l'intermédiaire ou au gestionnaire

**INT/DIG** : interphone/digicode  
**lav** : lavabo  
**pft ét** : en parfait état  
**pk/gar** : parking/garage  
**plac** : placard  
**prox** : à proximité  
**rén** : rénové  
**rdc** : rez-de-chaussée  
**sdb** : salle de bains (suppose une baignoire mais pas toujours)  
**studette** : Appelées aussi «chambre de bonne», au dernier étage (souvent 6ème ou 7ème, sans ascenseur) des immeubles des quartiers bourgeois. Souvent meublées. Généralement, les WC sont sur le palier.  
**T1** : le numéro qui suit le T indique le nombre de pièces. La surface est toujours exprimée en m<sup>2</sup>  
**vis s/rdv** : visite sur rendez-vous

## Etablir un bail

Le bail peut être rédigé directement entre le propriétaire et son locataire ou être établi avec l'aide d'un professionnel (agence, huissier, notaire), au moins en 2 exemplaires pour que chacun en ait une copie.

Les éléments qui doivent figurer obligatoirement sur le bail :

- nom et adresse du propriétaire et de son éventuel mandataire
- durée de la location et date de mise à disposition du logement
- description du logement et des annexes
- énumération des parties communes
- usage qui sera fait des locaux (habitation, usage mixte habitation/professionnel)
- montant du loyer, date de recouvrement
- montant des provisions sur les charges locatives
- montant du dépôt de garantie s'il est demandé (limité à un mois de loyer hors charges, il ne peut être révisé ni en cours de bail, ni à son renouvellement)

Parmi les obligations du bailleur, citons celles de :

- délivrer un logement décent

La surface habitable du logement doit être au moins égale à 9m<sup>2</sup> (pour une personne ; 16m<sup>2</sup> pour deux personnes) et la hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ou le volume habitable doit correspondre à au moins 20m<sup>3</sup>. La location doit être équipée d'installations de chauffage, d'électricité et de gaz conformes aux normes de sécurité. S'il n'y a qu'une pièce, l'installation sanitaire peut être limitée à un WC extérieur au logement.

- délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation
- délivrer les équipements mentionnés dans le contrat de location en bon état de fonctionnement
- garantir la jouissance paisible du logement
- entretenir le logement (il s'agit de grosses réparations)
- remettre au locataire une quittance

**Ce document est la preuve attestant du paiement régulier du loyer. Elle peut être nécessaire pour une demande d'allocation.**

- remettre au locataire le dossier de diagnostic technique (note d'information sur les modalités de réception de la télévision, de l'Internet et de la téléphonie)

Parmi les obligations du locataire :

- Payer le loyer et les charges
- User paisiblement du logement et s'interdire tout comportement gênant pour le voisinage comme par exemple faire du bruit
- Répondre des dégradations non imputables à la force majeure ou au propriétaire
- souscrire un contrat d'assurance incendie et dégâts des eaux.

Une assurance-habitation (entre 30 et 60 € selon la taille de votre appartement) porte sur les « risques locatifs », c'est-à-dire sur les dommages subis en raison d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux etc. Le locataire est tenu de fournir un justificatif d'assurance au bailleur. S'il ne peut pas, cela peut être une clause de résiliation de bail.





**La hausse des loyers a connu une progression ralentie en 2011: Elle ne devrait pas dépasser les 2 % à la fin de l'année**



### Studio - T1

### 2 pièces

Ville	2010	2011	2010 / 2011	2010	2011	2010 / 2011
Aix - en - Provence	484 €	306 €	+ 4,55 %	725 €	719 €	- 0,83 %
Bordeaux	437 €	443 €	+ 1,37 %	525 €	544 €	+ 3,62 %
Ile- de - france (sf Paris)	524 €	566 €	+ 8,02 %	748 €	886 €	+ 18,45 %
Lille	438 €	454 €	+ 3,65 %	601 €	719 €	+ 19,63 %
Lyon	492 €	502 €	+ 2,03 %	646 €	677 €	+ 4,80 %
Marseille	476 €	447 €	- 6,09 %	603 €	613 €	+ 1,66 %
Montpellier	433 €	450 €	+ 3,93 %	607 €	693 €	+ 14,17 %
Nantes	401 €	391 €	- 2,49 %	527 €	526 €	- 0,19 %
Nice	510 €	535 €	+ 4,90 %	690 €	721 €	+ 4,49 %
Paris	611 €	648 €	+ 6,06 %	961 €	998 €	+ 3,85 %
Poitiers	302 €	323 €	+ 6,95 %	431 €	439 €	+ 1,86 %
Rouen	394 €	384 €	- 2,54 %	552 €	528 €	- 4,35 %
Strasbourg	421 €	416 €	- 1,19 %	579 €	586 €	+ 1,21 %
Toulouse	421 €	437 €	+ 3,80 %	546 €	532 €	- 2,56 %

Source : Location-etudiant.fr  
Moyenne des loyers observés pour le mois d'août 2011 comparée à celle des loyers d'août 2010

#### EASYDROIT

Site d'information sur la législation française. De nombreux articles présentant les droits et devoirs des locataires, colocataires, sous-locataires, etc.

[www.easydroit.fr](http://www.easydroit.fr)

#### DROIT EN LIGNE

Site d'information sur la législation française. Une rubrique porte exclusivement sur le droit du logement et du bail d'habitation.

<http://www.droitonline.com/matieres/logement.html>

L'état des lieux s'établit le jour de la remise des clés et indique dans le détail l'état du logement. Un état des lieux de sortie sera également établi à la fin du bail.

Etablir très précisément celui-ci pour éviter tout litige à la fin du bail. Si une dégradation quelconque est constatée, même si elle paraît sans importance, il faut qu'elle figure sur l'état des lieux d'entrée. Par exemple, une simple tâche sur la moquette non signalée sur l'état des lieux initial peut conduire un propriétaire indélicat à faire payer le remplacement de la moquette au moment de la sortie.

### Augmentation du loyer

Un bail de location dure 3 ou 6 ans, selon le bailleur. A chaque date anniversaire de bail (à sa fin et avant un éventuel renouvellement), le bailleur peut soumettre une réévaluation du bail, si le logement est manifestement sous-évalué, comparé aux loyers du voisinage.

Le bailleur peut soumettre une augmentation de loyer avant la date anniversaire du bail. Pour cela, il faut que le contrat de location stipule à l'avance cette possibilité ainsi que la date précise de l'année quand cela est possible. Cette augmentation devra alors respecter, outre cette date, les indices de référence des loyers publiés par l'institution publique en charge (l'INSEE).

Enfin, si le bailleur prévoit des travaux visant

à améliorer la qualité du logement, il lui sera possible de soumettre un avenant au contrat de location fixant une majoration au loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

### Quitter un logement

Si aucune des parties ne signale le contraire, le bail est renouvelé automatiquement (on parle de « reconduction tacite »), à sa date anniversaire.

Le bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail que pour certaines raisons précises :

- reprise du logement pour s'y loger lui-même
- vente du logement
- « motif légitime » (des travaux importants rendant le lieu inhabitable, par exemple)

Si tel est le cas, il doit en informer le locataire par écrit six mois avant la date anniversaire. A contrario, le locataire n'a pas à attendre le terme du bail pour y mettre fin. Il peut donner son congé au bailleur à tout moment, quelle que soit la durée de son bail. Il devra seulement respecter un délai de préavis, généralement d'une durée de trois mois. Pour cela, il doit obligatoirement communiquer sa décision par courrier recommandé avec accusé de réception pour la résiliation du bail.