



Guide pour étudiants

Se loger en France

Avant la location

- Comment trouver un logement
- A quels types de bail à loyer puis-je m'attendre en France?
 - Logement vide
 - Logement meublé
- De quelles formalités dois-je m'acquitter ?
 - Documents exigés avant signature
 - Contrat
 - Frais
 - *Garantie locative*
 - *Assurances*
- Etat des lieux d'entrée

Durant la location

- *Taxes et impôts*
- *Indexation du loyer*

A la fin du bail

- Délai de préavis
- Etat des lieux de sortie
- Restitution de la garantie locative
- Qui peut m'aider en cas de problème ?

Avant la location

Comment trouver un logement

Les pratiques pour trouver un logement en France ne sont guère différentes de celles du Luxembourg :

- Soit de particulier à particulier, en cherchant dans les journaux d'annonces gratuites, dans la presse locale, sur internet, dans les petites annonces placardées dans les universités ou au Crous (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), ou encore en vous promenant dans les rues. De nombreuses annonces sont également affichées directement sur les immeubles.
- Soit par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Les frais d'agence sont plafonnés et réparties entre propriétaires et locataires (entre 3€ et 12€ /m² selon la prestation et la zone de situation de l'immeuble). De plus, les frais de maximum 4 prestations peuvent être facturés au locataire (organisation des visites, constitution du dossier, rédaction du bail et établissement de l'état des lieux d'entrée).

A quel type de bail à loyer puis-je m'attendre en France ?

Il existe plusieurs types de baux. Les plus fréquemment proposés aux étudiants sont le bail pour un logement vide et le bail pour un logement meublé.

Logement vide

Le bail pour un logement vide est conclu pour une durée minimum de 3 ans si le propriétaire est un particulier.

Cette durée assez longue ne doit pas être considérée comme un problème car elle ne s'impose qu'aux propriétaires. Les locataires peuvent mettre fin au bail à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au bailleur en respectant un délai de préavis de 3 mois. Si l'immeuble est situé en « zone tendue » (comme Paris par exemple) le délai de préavis n'est que d'un mois.

A la fin du bail et à défaut de congé donné par le locataire ou par le propriétaire, le bail est renouvelé automatiquement pour 3 ans.

Logement meublé

La durée du bail pour un logement meublé est en principe d'un an mais elle est de 9 mois pour un étudiant.

Ces durées d'un an ou de 9 mois ne s'appliquent qu'aux propriétaires car les locataires peuvent mettre fin au bail à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis d'un mois.

Le bail d'un an se renouvèle automatiquement à son terme si les parties n'ont pas donné congé. Le bail étudiant de 9 mois est un contrat non renouvelable. Il prend automatiquement fin à son terme sans que les parties ne soient obligées de donner congé. Un nouveau contrat doit être signé pour pouvoir poursuivre la location.

Pour tout autre type de bail, consultez le Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg avant de signer afin de connaître l'étendue réelle des obligations auxquelles vous serez tenus.

De quelles formalités dois-je m'acquitter ?

Documents exigés avant signature

Avant la signature du bail, le propriétaire ou l'agence immobilière demandent souvent aux candidats à la location de constituer un dossier permettant au propriétaire de choisir le locataire présentant les meilleures garanties. Un certain nombre de documents va être demandé à l'appui du dossier, ce qui peut paraître excessif au regard des pratiques luxembourgeoises.

En principe le propriétaire a le droit de demander une pièce d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire), un justificatif de domicile (quittance de loyer par exemple), des justificatifs de situation professionnelle (contrat de travail, attestation de l'employeur...) et des justificatifs de ressources (bulletins de salaire, avis d'impôts).

Dans tous les cas il est interdit de demander des documents bancaires (copie de relevé de compte, autorisation de prélèvement automatique...), des documents relatifs à la vie privée (extrait de casier judiciaire, dossier médical...), des justificatifs de situation financière comme une attestation d'absence de crédit en cours. Il est également interdit de demander le versement d'une somme d'argent autre que le loyer, les charges ou le dépôt de garantie.

Contrat

Le contrat de bail doit être écrit et il doit être conforme à un contrat de bail type. Il doit obligatoirement comporter un certain nombre d'informations comme le nom et le domicile du propriétaire, les noms du ou des locataires, la date de début de bail ainsi que sa durée, la description du logement, le montant du loyer et des charges, etc.

Chaque partie doit recevoir un exemplaire du contrat (propriétaire, locataire, colocataires, caution, etc.)

N'hésitez pas à demander le projet de contrat de bail afin d'en prendre connaissance en toute tranquillité avant de le signer. En cas de doute, demandez conseil auprès du Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg avant de signer.

Au moment de la signature du contrat plusieurs documents doivent être annexés au contrat de bail. Il s'agit en principe d'un dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, état de l'installation de l'électricité ou du gaz...), état des lieux d'entrée et de sortie, etc.

Frais

- Garantie locative

Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas obligatoire mais il est quasiment systématiquement demandé. Le montant du dépôt de garantie ne peut pas dépasser un mois de loyer hors charge pour un logement vide et 2 mois de loyer hors charge pour un logement meublé

Certaines agences ont coutume de demander à leur client venant de l'étranger de déposer sur un compte en France jusqu'à un an de loyers. Cette pratique est illégale et vous pouvez la dénoncer auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) du département de l'agence immobilière ou auprès du Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg.

- *Assurances*

Une assurance pour les risques locatifs est obligatoire et l'attestation d'assurance doit d'ailleurs être annexée au contrat de bail. L'assurance pour les risques locatifs ne couvre que les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Il est donc conseillé de souscrire à une assurance multirisque habitation pour une couverture plus large.

Vous pouvez demander à votre assureur luxembourgeois s'il produit ce genre de service, mais d'une façon générale il est conseillé pour des raisons de simplicité et de compatibilité nationale de souscrire à une assurance en France.

Etat des lieux d'entrée

L'état des lieux d'entrée doit être établi contradictoirement lors de la remise des clefs en indiquant le plus grand nombre de détails possible. L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comporte (pour les locations meublées un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être établis). L'état des lieux doit notamment mentionner la date, l'adresse du logement, le nom des parties, les relevés des compteurs d'eau et d'électricité. La forme du document d'état des lieux d'entrée et de sortie doit être similaire afin de pouvoir comparer l'état du bien loué à l'entrée et à la sortie du locataire. En pratique, il s'agit soit d'un document unique comportant pour chaque pièce du logement une colonne « à l'entrée du locataire » et une colonne « à la sortie du locataire », soit deux documents distincts mais avec une présentation similaire. En cas de manque de place sur le document type utilisé, n'hésitez pas à indiquer toutes les remarques sur une feuille à part (datée et signée) qui sera ensuite annexée au contrat de bail.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours suivant sa réalisation pour tout élément du logement et dans le mois de la première période de chauffe pour les éléments de chauffage.

Pour éviter tout litige testez l'ouverture des fenêtres, des portes, les volets, notez les trous dans les murs, le sol, les éclats dans les lavabos, éviers ou baignoires, testez les robinets, l'arrivée d'eau des toilettes, etc. Tout ce qui n'aura pas été inscrit dans l'état des lieux à l'entrée peut vous être reproché à l'occasion de l'état des lieux de sortie.

Certains professionnels proposent d'ailleurs un état des lieux d'entrée plutôt sommaire et un état des lieux de sortie très détaillé.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et sauf si c'est à cause du refus du propriétaire, le logement est réputé avoir été pris en location en bon état. En fin de bail, le propriétaire pourrait demander de payer des travaux de remise en état pour des dégâts dont le locataire n'est pas responsable.

Si l'établissement de l'état des lieux d'entrée n'a pas été possible à cause du refus du propriétaire, le locataire doit envoyer une mise en demeure par courrier recommandé au propriétaire. Si cette mise en demeure reste infructueuse le propriétaire devra prouver qu'il a délivré un logement en bon état.

Durant la location

Les règles en cours de location sont globalement les mêmes que celles du Luxembourg. Le locataire doit jouir du bien loué en bon père de famille, payer le loyer à échéance et effectuer tous les travaux relatifs à l'entretien. Le propriétaire bailleur doit s'assurer que le locataire peut jouir de son bien normalement et prendre en charge les « grosses réparations ».

Taxes et impôts

Les étudiants qui occupent un logement au 1^{er} janvier (de chaque année) sont soumis à la taxe d'habitation (et à la contribution à l'audiovisuel public). Le montant de la taxe d'habitation varie d'une commune à l'autre.

Indexation du loyer

Le propriétaire bailleur a la possibilité d'augmenter le montant du loyer une fois par an si le contrat le prévoit. Le montant de la révision maximale du loyer dépend de l'indice de référence des loyers qui est un indice publié chaque trimestre.

La révision des loyers n'est pas automatique. Le propriétaire bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date prévue dans le contrat, pour faire la demande de révision. La révision du loyer n'est pas rétroactive c'est-à-dire qu'elle prendra effet au jour de la demande.

Des majorations exceptionnelles peuvent avoir lieu en cours de bail en cas de travaux d'amélioration effectués aux frais du bailleur. La majoration est applicable après l'achèvement des travaux et doit être mentionnée dans un avenant au contrat de bail.

A la fin du bail

Contrairement à la législation luxembourgeoise, le droit français permet au locataire de mettre fin unilatéralement au bail à n'importe quel moment moyennant préavis.

Préavis

Le locataire doit donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois pour un logement vide et d'un mois pour un logement meublé. Dans certaine zone dite « tendue » comme à Paris, le délai de préavis est d'un mois même pour la location d'un logement vide.

Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre recommandée par le bailleur. De plus, le délai de préavis se calcule en jour calendaire c'est-à-dire que si le propriétaire bailleur reçoit le courrier recommandé le 14 mai, la date d'expiration du préavis sera le 14 août (dans le cas où le délai de préavis est de 3 mois). Le locataire doit verser le montant de loyer proportionnel au nombre de jours restant à courir dans le mois. Dans l'exemple précédent, le locataire doit verser 14/31^e de loyer en août car son préavis court jusqu'au 14 août et que le mois d'août compte 31 jours.

Quel que soit le type de bail le locataire a toujours la possibilité de se mettre d'accord avec le propriétaire bailleur afin d'éviter de payer le loyer durant toute la durée du préavis en cherchant lui-même des locataires prêts à reprendre l'appartement avant la fin du délai de préavis.

Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie contradictoire et écrit est obligatoire. Le propriétaire bailleur ne peut réclamer des frais de remise en état que si l'état des lieux de sortie comparé à celui d'entrée fait apparaître des dégradations ou des réparations qui incombent aux locataires. Il s'agit des dégradations volontaires ou accidentelles, ou qui sont apparues par négligence ou défaut d'entretien. En revanche, la détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et équipements n'est pas imputable au locataire.

Pour éviter les principaux litiges, il est possible de convenir d'une grille de vétusté dès la signature du contrat de bail. Dans ce cas, la grille de vétusté définit une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels diminuant le prix des réparations locatives auxquelles est tenu le locataire.

En l'absence d'état des lieux de sortie, c'est au propriétaire bailleur de faire la preuve des éventuelles détériorations commises au cours de la location.

Restitution de la garantie locative

Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois si l'état des lieux de sortie est similaire à l'état des lieux d'entrée et de 2 mois si l'état des lieux de sortie est différent de l'état des lieux d'entrée. Le délai commence à compter du jour de la restitution des clefs par le locataire (en main propre ou par courrier recommandé avec accusé de réception).

Le propriétaire bailleur a le droit de déduire du dépôt de garantie les sommes dues comme des impayés de loyers ou de charges et les frais dus au titre des dégradations ou travaux locatifs. Le propriétaire bailleur est tenu de justifier les retenues opérées au moyen de devis, factures, photos, etc.

Si la location est située dans un immeuble en copropriété, le propriétaire bailleur peut conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde doivent être faites dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Qui peut m'aider en cas de problème

Contactez le Centre Européen des Consommateurs du Luxembourg qui vous apportera information, conseil et assistance.

Centre Européen des Consommateurs Luxembourg

2A, rue Kalchesbrück

L-1852 Luxembourg

Tél : +352 26 84 64-1

Fax : +352 26 84 57 61

info@cecluxembourg.lu

www.cecluxembourg.lu



Heures d'ouverture, consultez notre site internet : www.cecluxembourg.lu

L'auteur de la présente publication ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient malgré le soin tout particulier apporté à sa rédaction.

Toute reproduction ou traduction, intégrale ou partielle, est interdite sans autorisation écrite au préalable du Centre Européen des Consommateurs Luxembourg. Une citation en tant que reproduction d'un extrait est toutefois autorisée à condition d'en indiquer la source.

La Commission européenne, l'Agence exécutive pour les consommateurs, la santé, l'agriculture et l'alimentation (CHAFEA) ou tout autre service de l'Union européenne ne peuvent être tenus responsables des informations contenues dans cette publication, ni de l'utilisation qui en serait faite.

Avec le soutien financier de l'Etat luxembourgeois et de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC).

Cofinancé par
l'Union européenne

