

Logement étudiant : 6 conseils avant de signer !

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 08/08/2023 - **Conseils aux consommateurs**

LECTURE : 6 MINUTES

Vous êtes étudiant (ou parent d'un étudiant) et vous recherchez un logement ? Comment mettre toutes les chances de votre côté ? Savez-vous quels sont vos droits ? Voici nos conseils avant de signer le contrat de location.

1 - Préparez votre dossier de location

La concurrence est parfois rude sur le marché immobilier de la location, surtout pour un étudiant qui souvent ne dispose pas des mêmes garanties financières que d'autres candidats. Avant de visiter un logement, **pensez à préparer votre dossier de location.**

Si vous êtes intéressé par le logement, vous pourrez ainsi **donner les documents au propriétaire directement** après votre visite ce qui peut être un avantage par rapport à d'autres candidats qui convoitent le même appartement.

Le propriétaire peut exiger des justificatifs auprès du futur locataire :

- ▶ **justificatif d'identité** : en exigeant une pièce d'identité en cours de validité. Il peut s'agir d'une carte d'identité ou d'un passeport (français ou étranger), un permis de conduire (français ou étranger), une carte de séjour temporaire ou encore une carte de résident,
- ▶ **justificatif de domicile** : il peut s'agir des trois dernières quittance de loyer ou encore une attestation du précédent propriétaire qui indique que le locataire est à jour de ses loyers
- ▶ **justificatif de situation professionnelle** : il peut s'agir d'un contrat de travail, une attestation de l'employeur, une carte d'étudiant, pour les travailleurs indépendants, une copie du certificat d'identification de l'Insee, un extrait D1 du registre des métiers pour les artisans (moins de trois mois), un extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés pour les activités commerciales (moins de trois mois),
- ▶ **justificatif de ressources** : il peut s'agir des trois derniers bulletins de salaires, un justificatif de versement des indemnités de stage, les deux derniers bilans comptables, un justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales des trois derniers mois, un avis de taxe foncière, un avis d'attribution des bourses, une attestation de simulation pour [les aides logements de la CAF < https://caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement/les-aides-personnelles-au-logement>](https://caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement/les-aides-personnelles-au-logement) ou par la [MSA < https://www.msa.fr/lfp/services-en-ligne/particuliers>](https://www.msa.fr/lfp/services-en-ligne/particuliers), dernier ou avant dernier avis d'imposition.

Le **décret du 5 novembre 2015** <

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031444493>> fixe la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.

À savoir

Le site dossier facile < <https://www.dossierfacile.fr/>> vous aide à vous constituer votre dossier de location en téléchargeant toutes les pièces nécessaires à l'établissement de votre dossier.

Des agents sont chargés de valider et de vous aider à corriger votre dossier de location.

2 - Restez vigilant lors de la visite du logement

Vous faites la visites du logement et vous pensez déposer le dossier ? Attention ! Restez vigilant et **vérifiez que tout fonctionne correctement dans le logement**. 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 - Contrôlez les honoraires de 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.** < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>>

Votre agence immobilière fixe librement ses tarifs, mais ceux-ci doivent être visibles et lisibles et indiqués en TTC.

Enfin, ils doivent préciser qui du locataire ou du propriétaire doit les régler.

Concernant l'état des lieux, les frais sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

La part que se doit de régler le locataire est réglementée. Le coût de l'état des lieux ne peut pas dépasser :

- ▶ plus de la moitié des frais facturés par l'agence immobilière,
- ▶ avec un montant maximum de 3€ TTC par m².

Concernant les autres frais à régler, c'est-à-dire la création du dossier et la rédaction du bail, ils sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

La part revenant au locataire ne peut pas dépasser :

- ▶ plus de la moitié des frais facturés par l'agence immobilière,
- ▶ avec un montant maximum par m² habitable qui dépend de la zone où se situe votre logement.

À savoir

Attention ! Il est interdit au bailleur de vous demander le versement d'un

chèque de réservation du logement.

4 - Procédez à l'état des lieux et vérifiez le contrat de location

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 dix jours calendaires** (les jours calendaires désignent tous les jours du calendrier à la différence, par exemple, des jours ouvrés) 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.

Liste des annexes qui doivent vous être fournies avec le bail :

- ▶ un diagnostic technique comprenant le [diagnostic de performance énergétique \(DPE\) < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096), un [constat de risque d'exposition au plomb \(Crep\) < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142) et un [état des risques naturels, miniers et technologiques < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2351>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2351), un [diagnostic bruit < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266) (si le logement est dans une zone concernée),
- ▶ un [état de l'installation intérieure de l'électricité < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692) si l'installation a plus de 15 ans,
- ▶ un [état de l'installation intérieure du gaz < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337) si l'installation a plus de 15 ans,
- ▶ une notice informative sur les droits et obligations du locataire. • L'état des lieux d'entrée,
- ▶ attestation d'assurance contre les risques locatifs que vous avez l'obligation de souscrire,
- ▶ la liste des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...),
- ▶ une copie de la [convention Anah < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351), si le logement est conventionné Anah,
- ▶ un extrait du règlement de la copropriété le cas échéant.

À savoir

Le contrat de bail diffère selon que le logement est vide ou meublé.

5 - Si vous optez pour la colocation, renseignez-vous sur les règles applicables

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

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 six 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.

Le locataire aussi a des obligations :

- ▶ payer le loyer au terme convenu,
- ▶ entretenir le logement et le mobilier si le bien est loué meublé,
- ▶ user du logement en conformité avec sa destination,
- ▶ procéder aux réparations locatives à l'exception de celles rendues nécessaires par la force majeure ou la vétusté,
- ▶ laisser exécuter les travaux liés la décence.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Ce qu'il faut savoir sur le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Qu'est ce que le prêt étudiant garanti par l'État ?

En savoir plus sur les logements étudiants

Location immobilière : document remis par le propriétaire < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2066>> sur le site du service-public.fr

Rédaction du bail d'habitation < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35109/0_0?idFicheParent=F920#0_0> sur le site du service-public.fr

Colocation : quelles sont les règles ? < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34661>> sur le site du service-public.fr

Ce que dit la loi

Décret fixant la liste des pièces justificatives pour constituer un dossier de location < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031444493>> sur le site Legifrance

Thématiques : [Conseils aux consommateurs](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com

Je m'abonne



Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)

Partager la page   