

GUIDE PRATIQUE DE LA LOCATION EN FRANCE

Nous sommes conscients que ce n'est pas facile, surtout avec la distance, de concrétiser la location d'un logement mais soyez rassuré(e). Nous sommes là pour vous aider et vous accompagner dans votre recherche.

Ce guide a été créé pour vous donner des informations complémentaires et concrètes sur le processus de location en France. Merci de bien vouloir le lire attentivement.



Quels types de logements sont disponibles pour les étudiants ?

Une **chambre** se compose d'une **pièce unique** avec sanitaires privés ou communs.
Surface moyenne : 12 m².

Un **studio** est un logement comportant une **seule pièce principale avec kitchenette** (mini cuisine), faisant office à la fois de chambre et de salon + salle de bain, WC.
Vous dormez très souvent sur un canapé/lit (clic-clac) que vous déployez tous les soirs.
Surface moyenne : 18 m².

Un **appartement** s'identifie en fonction du nombre de pièces :

- **T1 ou F1** : la **cuisine est séparée** de la pièce principale + salle de bain, WC.
Il n'existe pas vraiment de différence entre un T1 ou un F1.
Surface moyenne : 25 m².
- **T1 bis ou F1 bis** : la cuisine est séparée de la pièce principale. Elle est suffisamment grande pour en faire deux, souvent **un espace salon et un espace nuit** + salle de bain, WC.
Surface moyenne : 30 m².
- **T2 ou F2** : composé d'1 chambre, 1 cuisine, 1 séjour + salle de bain, WC.
Surface moyenne : 50 m².
- **T3 ou F3** : composé de 2 chambres, 1 cuisine, 1 séjour +salle de bain, WC.
Surface moyenne : 65 m².



Comment se passe la location en France ?

1/ Acceptation du dossier locataire

Lors de la prise de contact avec le propriétaire ou l'agence, vous devez :

- vous présenter brièvement et décrire votre projet d'études à l'ESC PAU BS
- transmettre la copie de votre passeport/carte d'identité et la lettre d'acceptation
- justifier les revenus de votre garant (caution) pour le logement.
Vous n'avez pas de revenus en tant qu'étudiant. Le garant s'engage donc à payer le loyer, en cas de défaillance de votre part (il remplira un acte de cautionnement).

Le concernant, les documents suivants vous seront demandés :

- Copie de sa pièce d'identité et un justificatif d'adresse
- Preuve de ses revenus :
 - ❖ S'il est salarié, 3 derniers bulletins de salaire et copie du contrat de travail ou attestation d'emploi.
 - ❖ S'il est retraité, une copie des bulletins de pension mensuels ou annuels.
 - ❖ S'il est indépendant, commerçant, artisan ou libéral, les 2 derniers bilans certifiés ou une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivrée par un comptable.
 - ❖ S'il réside en France, vous pouvez aussi envoyer son dernier avis d'imposition et taxe foncière.

Préparez ces documents à l'avance et scannez-les au format PDF (lisibles mais pas trop lourds) pour pouvoir être réactif au moment venu.

C'est sur la base de ces justificatifs que le propriétaire-bailleur décidera de vous louer le logement ou non.

Le service international est aussi là pour vous accompagner, vous informer, vous conseiller et peu parfois vous mettre directement en relation avec des propriétaires.

2/ Signature du contrat

Une fois le logement trouvé et votre dossier accepté par le propriétaire ou l'agence immobilière, vous devez signer le **BAIL DE LOCATION** et le réserver.

Le bail est un document contractuel établissant les responsabilités du loueur et du locataire. Il doit surtout préciser les conditions de la location : durée, date d'effet, montant du loyer et provisions pour charges, modalités de paiement, versement d'un dépôt de garantie..., décrire le logement et indiquer le mode de paiement du loyer, sa périodicité et sa date de paiement.

Le bail est obligatoirement écrit et signé par les deux parties (envoi et signature par email).

Sachez que la signature du bail vous engage vis-à-vis du propriétaire et que vous devez respecter la procédure de résiliation pour vous désengager (ex : refus de visa) et payer ce que vous devez.

3/ Les frais inhérents à la location d'un logement

LOYER : Un loyer est la somme versée par le locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Vous devrez le payer tous les mois, à date fixe, prévue dans le contrat.

CHARGES : Le loyer ne comprend pas les charges locatives, qui sont destinées à couvrir un certain nombre de dépenses liées à la consommation d'eau, l'utilisation de l'ascenseur, le chauffage collectif le cas échéant, une partie des dépenses d'entretien ou de réparation des parties communes, parfois la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.

Si vous voyez une annonce qui indique 350€ CC, cela signifie 350€, charges comprises.

Attention, dans 95% des cas, **les charges ne comprennent pas l'électricité.**

Vous devez souscrire un abonnement auprès du prestataire de votre choix quelques jours avant votre arrivée dans le logement pour avoir de l'eau chaude et de la lumière notamment.

DEPOT DE GARANTIE (aussi appelé caution) : sert à couvrir d'éventuels manquements du locataire : loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives, logement à faire nettoyer...

Son montant ne peut pas être supérieur à 2 mois de loyer, hors charges pour une location meublée ou 1 mois pour une location vide. Il est encaissé par le propriétaire.

En fin de bail, il doit vous le restituer sous un mois si l'état des lieux est conforme. S'il n'est pas conforme et que des frais doivent être engagés, il pourra être restitué jusqu'à 2 mois après la fin du bail.

FRAIS D'AGENCE : Si vous réservez par le biais d'une agence immobilière ou auprès d'une résidence étudiante, le professionnel vous demandera de payer des frais lors de la réservation. Ils sont calculés en fonction de la surface du bien et de sa situation. Demandez des précisions avant de réserver.

4/ Le préavis de départ

Dans le cadre d'une location meublée, vous devez annoncer votre départ au bailleur au moins 1 mois avant par **lettre recommandée avec accusé de réception** (voie postale).

Si vous louez un logement vide, le préavis est de 3 mois.

5/ Particularité de la colocation

Attention, pour ceux qui souhaiteraient partager un appartement avec un ou plusieurs amis, lisez bien le paragraphe suivant. Sachez dans quoi vous vous engagez !

En colocation, si vous signez un seul bail, chaque colocataire est responsable indivisiblement du paiement de la totalité du loyer, des charges et de toute somme due au propriétaire ; et le départ d'un colocataire ne met pas fin au bail : celui-ci se poursuit au profit des locataires restants.

Le colocataire qui a donné congé reste solidaire du paiement du loyer après son départ mais pour une durée limitée : **au maximum pendant six mois après l'envoi de son préavis**. Pendant ce délai, sa caution demeure également solidaire du paiement du loyer des locataires en place. En revanche, si le locataire qui a donné congé est remplacé dans la colocation, sa solidarité et celle de son garant prennent fin dès que le nouveau venu a signé le bail.

De même, en cas de refus de visa, vous restez engagé au regard du contrat sauf si vous trouvez quelqu'un pour vous remplacer.

6/ L'état des lieux

Il s'agit d'une description minutieuse de l'état du logement et de ses équipements pièce par pièce, du sol au plafond. Il permettra à votre départ de vérifier que le logement est dans le même état qu'à votre arrivée.

Deux états des lieux sont donc réalisés : l'un à l'entrée dans les lieux, l'autre au départ du locataire, lorsqu'il rend les clés. Soyez aussi précis et rigoureux que possible : faites noter les moindres éléments pour éviter les problèmes à la sortie.

ATTENTION : si vous abîmez/salissez votre logement, une partie du mobilier ou cassez certains éléments sans les remplacer, une partie ou la totalité de votre dépôt de garantie pourra être retenue par le propriétaire. Rendez un appartement plus que propre (**ménage fait à fond** et dans toutes les pièces) pour récupérer votre dépôt en totalité.

7/ L'assurance logement obligatoire

Elle vous permet de garantir votre responsabilité civile et protège votre habitation lorsque vous êtes responsable ou victime d'un sinistre (incendie, dégâts des eaux, vols par exemple).

Vous devrez souscrire à une assurance en tant que locataire par avance et apporter votre attestation d'assurance le jour de la remise des clés.

Bonnes recherches !