

BERCY INFOS

PARTICULIERS

Logement étudiant : 6 conseils avant de signer !

Vous êtes étudiant et vous recherchez un appartement ou allez bientôt emménager ? Comment mettre toutes les chances de votre côté ? Et surtout, 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. Donc 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.



Liste des principaux documents pouvant vous être réclamés par le bailleur



Liste des principaux documents que le bailleur est autorisé à demander au garant pour votre caution

[Le décret du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution](#) donne la liste exhaustive des documents.

Lire aussi : [Étudiants, 5 questions à vous poser avant de vous lancer dans l'alternance | Entreprendre durant vos études, c'est possible grâce au statut d'étudiant-entrepreneur !](#)

2 - Restez vigilants lors de la visite du logement

Vous avez visité le logement et vous pensez déposer le dossier ? Attention ! Restez vigilants 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.

Lire aussi : [Job d'été, travail étudiant, stage : comment déclarer ces revenus ? | Le prêt étudiant garanti par l'État](#)

3 - Contrôlez les honoraires de l'agence immobilière

Si vous avez fait appel à une agence pour louer votre logement, des **frais supplémentaires** peuvent vous être demandés. Depuis le [décret du 1^{er} août 2014](#), les honoraires des agences immobilières sont encadrés. Elles sont seulement en droit de vous facturer :

- la **visite** du logement

- la **constitution du dossier**
- la **rédaction du bail**
- l'**état des lieux**.

À savoir

Attention ! Il est interdit au bailleur de vous demander le versement d'un chèque de réservation du logement.

[Connaître les honoraires réglementés des agences immobilières](#)

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

Lorsque votre dossier a été accepté, vous devrez 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 **10 jours** 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.

À noter : dans certaines villes, et notamment à Paris, le contrat de location doit aussi indiquer le [montant du loyer de référence](#) et le montant du [complément de loyer](#) le cas échéant.



Liste des annexes qui doivent vous être fournies avec le bail

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, et elle est souvent prisée par les étudiants.

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 6 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

Le locataire est soumis à plusieurs 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.

Publié initialement le 20/06/2017