CHERCHEURS EN MOBILITE : VOTRE GUIDE LOGEMENT

Mieux comprendre les règles de la location en France

Document réalisé par le groupe de travail Logement
de l'association EURAXESS FRANCE

SOMMAIRE

- Préambule P.3
- Les grands principes de la location en France P.4
- Le locatif privé (non-meublés et meublés) P.6
- Les résidences dédiées aux étudiants et aux chercheurs P.9
- La location saisonnière P.11
- Caisse à outils P.13

ATTENTION : La consultation de ce guide du logement ne peut en aucun cas remplacer ou être assimilé à un conseil personnalisé donné par un professionnel du droit.
Chaque situation est un cas particulier auquel un ensemble particulier de dispositions légales, réglementaires, conventionnelles et contractuelles doit être appliqué à bon escient.
Seule une consultation juridique personnalisée engage son auteur, sur la base des renseignements communiqués par la personne qui consulte.
Le Groupe de travail logement du Réseau français des Centres de Services met en garde les visiteurs sur les conséquences qui pourraient résulter d'une interprétation erronée des informations publiées dans le présent guide.

Document réalisé par le groupe de travail logement du réseau français des centres de service EURAXESS.
Remerciements pour sa relecture (mars 2010) : Agence Départementale d'Information sur le Logement du Bas-Rhin (ADIL 67)

ADIL du Bas-Rhin
5, rue Hannong 67000 STRASBOURG
Tél. 03 88 21 07 06 - Fax 03 88 21 95 00

PREAMBULE

La recherche d'un logement en France pour les chercheurs étrangers est un véritable parcours d'obstacles, non seulement en raison de la difficulté administrative et matérielle pour trouver un logement décent, mais également en raison de la compréhension du système français : quels papiers signer ? Pourquoi dois-je avancer de l'argent lorsque je trouve un logement ? Quels sont les critères de sélection pour obtenir un logement ?

Le réseau français des Centres de services EURAXESS a été initié par la Commission européenne dès 2004. Dans sa mission d'aide et de conseil aux chercheurs étrangers, il a mis en place un groupe de travail pour rédiger un « **guide logement** ». L'objectif de ce guide est que le chercheur - avant même d'arriver en France - puisse avoir tous les outils en main pour comprendre le système locatif français.

Différents guides existent déjà mais ils sont en général destinés aux étudiants étrangers. Le présent guide, unique en France, permettra aux chercheurs étrangers d'avoir un outil de référence, tant au niveau juridique que pratique, pour faciliter leur séjour dans notre pays.

Après un rappel des grands principes qui régissent la location des logements en France, vous seront présentées les différentes catégories de logement qui peuvent être proposées aux chercheurs étrangers :

- le locatif privé (les non-meublés et meublés)
- la location dans les résidences dédiées aux étudiants et aux chercheurs
- la location saisonnière

Chaque catégorie comprend les points suivants :

C'est quoi ?
Définitions et caractéristiques
Quelle est la loi applicable ?
En pratique cela donne quoi ?
Les pièges à éviter.

Une **caisse à outils** complète ce guide, ainsi qu'une **charte du locataire**.

Votre Centre de Services Euraxess[1] se tient à votre disposition pour toute question complémentaire.

EURAXESS Services[2] est un réseau de plus de 200 centres situés dans 37 pays en Europe.

Si vous êtes un chercheur « mobile », **EURAXESS Services** peut vous aider, vous et votre famille, dans toutes les démarches dont vous devrez vous acquitter pour votre déménagement, votre départ et votre arrivée dans votre nouveau pays d'accueil, et ce, jusqu'à ce que vous soyez correctement installés. Cette assistance gratuite et personnalisée vise à faciliter au maximum votre transfert. Vous disposerez d'informations claires, tenues à jour, ainsi que d'une assistance personnalisée dans tous les domaines en rapport avec votre vie professionnelle et privée.

Le réseau **EURAXESS FRANCE**[3] est une association composée de plus de 20 centres de services et points de contact locaux localisés partout en France. Animée et pilotée par la **Conférence des Présidents d'Université**[4], EURAXESS FRANCE est la référence en matière d'accompagnement des chercheurs et doctorants dans leur démarche d'installation et d'intégration en France. Elle est l'unique structure nationale reconnue par les Ministères français et la Commission Européenne.

[1] http://www.fnak.fr/dn_Euraxess/
[2] http://ec.europa.eu/euraxess/index.cfm/services/index
[3] http://ec.europa.eu/euraxess/np/france/index_en.html
[4] http://www.cpu.fr/

LES GRANDS PRINCIPES DE LA LOCATION EN FRANCE

Il existe des règles juridiques qui doivent encadrer les relations entre le locataire et le propriétaire du logement. Depuis de nombreuses années, le législateur a cherché à mettre en place des textes permettant de garantir de bonnes relations entre les principaux acteurs qui seront, une fois le «bail» signé, liés par un certain nombre de droits et devoirs qu'ils devront tous deux respecter. Le locataire doit agir « *en bon père de famille* » et s'occuper correctement du bien loué, à la fois en matière d'entretien courant et de propreté. Vous trouverez en fin de guide une charte indiquant les droits et devoirs des locataires.

Il est par ailleurs important de rappeler l'article 1 de la loi du 17 janvier 2002 qui affirme clairement le ***principe de non discrimination :*** on ne peut pas refuser d'attribuer un logement pour des motifs liés à la nationalité, à l'appartenance ethnique, religieuse, culturelle ou sexuelle du demandeur d'un logement. Ce principe est un principe fondamental en la matière. Un tel comportement est puni par la loi.

Le logement doit avoir une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur au plafond au moins égale à 2,20m.

Lorsque l'on loue un logement en France, on ne peut déroger à un certain nombre de formalités. La signature d'un contrat de location (appelé « bail ») est généralement nécessaire. Il peut vous être demandé de fournir certains documents (une attestation de votre employeur indiquant la nature du contrat de travail, une attestation de votre bourse, une pièce d'identité…).

Il faut savoir que le paiement du loyer se fait généralement au début de chaque mois. Un reçu, appelé « quittance de loyer », peut être demandé chaque mois au propriétaire, pour justifier le paiement du loyer. La quittance précise la répartition entre loyer et charges mensuelles. Cet acte est gratuit.

Vous devez également penser à vérifier le montant et la composition des « **charges locatives mensuelles** », car l'électricité et le chauffage doivent parfois être payés séparément.

Le « **dépôt de garantie** » correspond généralement à au moins un mois de loyer. Il s'agit d'un dépôt d'argent qui vous est rendu dans les 2 mois suivant la sortie du logement, après avoir vérifié que le logement est toujours en bon état. Le propriétaire est autorisé à retirer de cette somme les montants nécessaires à la remise en l'état du logement en cas de dommages. Les éventuels montants retirés ne peuvent l'être que sur présentation de justificatifs ou sous la forme d'un montant forfaitaire établi d'un commun accord lors de l'état des lieux de sortie du logement.

En plus de ce dépôt de garantie, on demande au locataire de verser le loyer du mois en cours lors de l'emménagement.

Parfois, si on passe par une agence immobilière, il faut également payer des frais d'agence ou honoraires : les frais d'agences s'élèvent généralement à 1 loyer mensuel sans charges, à payer seulement si vous décidez de louer l'appartement (les visites sont gratuites).

Les loyers sont fixés librement en France, en général en fonction du marché local : un logement dans un quartier « chic » de la capitale sera largement plus élevé que dans un village en province, de même si le logement est situé près de commerces, près des transports en commun, écoles et parcs etc.… Vous êtes donc invité à vous renseigner auprès de votre Centre de Services EURAXESS pour connaître les tarifs pratiqués dans votre ville.

Pour « garantir » que les loyers seront bien payés, les agences et propriétaires demandent souvent la « **caution d'un tiers** », également appelé « **garant** »: il s'agit d'une personne physique ou morale qui s'engage aux cotés du locataire lors de la signature du bail. Cette « caution » s'engage à payer les loyers si le locataire ne les paye pas. Traditionnellement, on demande une « caution » lorsque le revenu mensuel net du locataire est inférieur à 3 fois le montant du loyer sans charges.

Une fois le bail signé en deux exemplaires, il faut établir ce qu'on appelle « **l'état des lieux** » qui servira de référence pour constater les éventuels dégâts lors de la sortie du logement et établir les responsabilités. Le modèle de ce document peut se trouver en librairie. L'état des lieux d'entrée doit se faire en présence du locataire et du propriétaire, lors de la remise des clés. Il s'agit de noter l'état général de l'appartement (propreté, état de l'installation électrique, du chauffage, des murs, des sols, de la salle de bain, de la robinetterie, des toilettes etc.). Ce document doit être rédigé avec soin : en effet, c'est en comparant l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie que le propriétaire décidera de vous rendre tout ou partie de votre « dépôt de garantie », lorsque vous quitterez le logement N'hésitez pas à tout vérifier, même ce qui parait être un détail, et à le signaler dans les 48 heures qui suivent l'entrée dans les lieux.

Pensez également à demander si votre logement est soumis à la « **taxe d'habitation** », ainsi que son montant approximatif.

Enfin, il faut **assurer le logement**.

Vous devez prévoir l'ensemble de ces dépenses pour votre arrivée en France. En effet, les montants peuvent très vite devenir élevés, en particulier en région parisienne, puisqu'ils sont liés au coût du loyer (plus élevés en Ile-de-France que dans le reste du pays).

Pour le paiement de votre loyer, il existe une aide financière, soumise à conditions de ressources. « **L'allocation de logement** » peut être accordée aux résidents étrangers sous condition de la régularité du séjour en France. Elle est versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de votre département. On parle d'Aide Personnalisée au Logement (APL) quand le logement a été conventionné (engagement entre le propriétaire et l'Etat français).

Le logement doit être votre résidence principale. Le montant de l'allocation dépend de vos ressources, de votre situation familiale, du lieu de résidence et du montant du loyer.
L'aide de la CAF commencera au 2ème mois de résidence (si la demande d'ouverture des droits a été faite avant le 5 du premier mois). Vous devez rapidement envoyer la copie de votre visa, récépissé ou carte de séjour, pour éviter que le versement soit interrompu.
En fonction du type de logement, l'allocation sera versée au locataire ou au propriétaire.
Vous pouvez faire une simulation en ligne sur **www.caf.fr** et télécharger le formulaire de demande. Vous pouvez également demander conseil à votre Centre de Services Euraxess.

LE LOCATIF PRIVE

C'est quoi ?

Le locatif dit "privé" regroupe l'ensemble des logements mis en location par des propriétaires sur le marché de l'immobilier. Pour trouver ces logements, on peut regarder dans les petites annonces des journaux ou bien encore faire appel à une agence immobilière.

Il existe traditionnellement deux types de logements dans le locatif privé: les logement dits « vides » (non meublés) et les logement « meublés » qui comportent un minimum de fournitures évitant ainsi de venir en France avec ses propres meubles (tables, chaises, canapé, lit…).

⇨ **A noter :**
La colocation n'est pas un régime juridique. Il s'agit de la location d'un logement partagé entre plusieurs locataires. Les locataires apparaissent tous sur le même bail. Il peut s'agir d'une location non meublée ou meublée. Le propriétaire peut ajouter une clause de solidarité : dans ce cas, en cas d'impayé de loyer d'un colocataire, les autres colocataires doivent payer.
Si chaque locataire a son propre contrat de location pour la location d'une chambre dans un appartement, il ne s'agit pas juridiquement d'une colocation. Il n'y aura pas de clause de solidarité.

En revanche, il est tout à fait légal de vous faire héberger de manière permanente ou ponctuelle à titre gratuit. Il est toutefois conseillé de le signaler auprès du bailleur ou du syndic afin que la répartition des charges de l'immeuble puisse se faire de manière équitable.

> Le locatif privé « dédié » représente l'ensemble des logements, non meublés ou meublés, spécialement mis à disposition des chercheurs étrangers, dans le cadre de la politique d'attractivité de la France. Ces logements sont donc des logements « classiques » qui sont réservés à la location pour les scientifiques étrangers venant en France pour y mener des travaux de recherche. Ces logements « dédiés » sont proposés par divers acteurs de la politique d'accueil des chercheurs étrangers en France, notamment par les Centres de services EURAXESS, mais restent soumis aux règles communes de la location en France.

LES LOGEMENTS NON-MEUBLES (VIDES)

Définition et caractéristiques :

C'est le type de logement que l'on rencontre le plus souvent sur le marché de l'immobilier en France. Il s'agit d'appartements ou maisons qui sont vides et ne comportent aucun meuble. Parfois la cuisine peut tout de même être équipée. Il faut alors bien lire le détail de l'annonce pour savoir ce que comporte une telle offre.

Quelle loi est applicable ?

Il existe une loi en France qui explique les mentions obligatoires à faire figurer sur le contrat de location, que l'on appelle un **« bail »**. C'est la loi du 6 juillet 1989 qui explique quels sont les engagements du locataire mais aussi les droits et devoirs du propriétaire.

En pratique cela donne quoi ?

En pratique, le contrat de « bail » est un contrat signé entre le locataire et le propriétaire ou le gestionnaire du logement. Ce bail est obligatoirement rédigé par écrit en 2 exemplaires, un pour chacun des signataires. Le bail est un formulaire « cerfa », prédéfini, qui s'achète en librairie.

Le bail est conclu pour 3 ans et il se renouvelle automatiquement par « tacite reconduction » sauf dispositions contraires dans le bail (on parle alors de « bail précaire »). On peut toutefois quitter le logement à tout moment après avoir respecté un préavis de 3 mois qui doit obligatoirement être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans certaines situations, ce préavis peut être ramené à 1 seul mois.
Sur ce contrat, **certaines mentions sont obligatoires** : les noms des signataires, le montant du loyer, la description du local loué, le montant du « dépôt de garantie », la durée du bail.

L'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit également la possibilité de louer un logement vide pour une courte durée, sous certaines conditions. Dans ce cas, le bail ne peut être inférieur à un an.

Pièges à éviter !

- N'acceptez pas de donner de l'argent autre que les éventuels frais d'agence, de dépôt de garantie ou de loyer ! Aucun propriétaire particulier n'a le droit de demander le versement d'une somme d'argent complémentaire.

- Des sociétés vous proposent d'acheter des « listes » de logements : vous payerez simplement cette liste de logements libres, sans aucune garantie de trouver un logement puisqu'il faudra encore contacter le propriétaire du logement et signer le bail avec lui directement. Vous n'achetez qu'une liste de logements supposés vacants.

- Certaines clauses sont interdites dans le bail : ce sont des clauses « abusives »[5], comme par exemple imposer le prélèvement automatique des loyers, imposer une compagnie d'assurance pour assurer le logement, désigner automatiquement le locataire comme responsable de toutes les dégradations survenues dans le logement…

- Le loyer peut être révisé une fois par an, en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers, seulement si le contrat inclut une clause de révision.

- La sous-location est soumise à accord écrit du propriétaire. Le montant du loyer du logement en sous-location ne doit pas dépasser le loyer principal du locataire.

LES LOGEMENTS MEUBLES

Définition et caractéristiques :

Ce type de logement est souvent très apprécié par les chercheurs qui viennent en France car il leur permet de ne pas avoir à déménager ou à acheter de nouveaux meubles. Ce type de logement doit comporter assez de meubles pour assurer une utilisation de la vie courante : une table et des chaises, un canapé, un lit, une cuisine équipée ou semi-équipée (plaques de cuisson, réfrigérateur…) et, selon le prix de la location, une télévision, un accès Internet etc. Le chercheur n'aura plus qu'à venir avec ses effets personnels (valise, ordinateur, draps, serviettes de toilette, etc.)

Quelle est la loi applicable ?

Contrairement à la location des logements « vides », les conditions de location sont moins encadrées juridiquement. Le bail et l'état des lieux ne sont pas obligatoires mais vivement conseillés. Souvent conclu pour une durée d'une année, le bail est cependant renouvelable avec l'accord du propriétaire.

Dans le cas où le logement constitue l'habitation principale du locataire, la loi est venue obliger la rédaction, par écrit, d'un bail d'habitation. En effet, **la loi du 18.01.2005 règlemente, en partie, la location meublée, uniquement si le logement constitue la résidence principale du locataire.**

[5] http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/location-vide/bail/contenu-du-bail/index.html

A partir du moment où la location meublée ne constitue pas la résidence principale du locataire, elle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi de 2005. Cette location relève donc intégralement de la convention des parties, ou à défaut des dispositions du code civil en matière de contrat de louage. C'est-à-dire, que le propriétaire et le locataire peuvent convenir ce qu'ils veulent tant sur la durée, le loyer, le congé, les obligations ...

En pratique cela donne quoi ?

Si un bail est conclu, il doit donc être rédigé et signé en **2 exemplaires** originaux entre le propriétaire, ou son représentant, et le locataire. La loi française oblige la rédaction de certaines clauses dans le bail : ce contrat doit obligatoirement comporter les noms et prénoms des signataires, la durée du bail (1 an), les conditions de renouvellement (tacite reconduction pour 1 an), les conditions de résiliation (préavis d'1 mois).

Si le locataire a le statut « d'étudiant » en France, alors ce bail peut être diminué à une durée de 9 mois, et la tacite reconduction n'est pas en vigueur !

Par contre, le reste de la rédaction du bail est totalement libre, sous réserve bien évidemment de la rédaction de clauses abusives, c'est-à-dire qui ne seront pas valables en France. Le bail peut préciser les charges locatives, le dépôt de garantie, les obligations du locataire et du propriétaire, le montant du loyer, les modalités de paiement de ce loyer… Il faut donc attentivement lire ces clauses.

L'état des lieux d'entrée sera accompagné d'un **inventaire** et d'un état des meubles qui composent le logement : tables, chaises, lit, réfrigérateur, etc. L'état des lieux et l'inventaire doivent être signés en deux exemplaires par le propriétaire et par le locataire pour être valables.

Pièges à éviter !

- N'acceptez pas de louer un logement qui ne respecte pas le minimum des clauses obligatoires.

- N'oubliez pas de prendre une assurance multirisque habitation. Elle n'est pas obligatoire, mais en pratique, la souscription d'une assurance se révèle indispensable. Pour la location d'une chambre meublée, une assurance « responsabilité civile » peut suffire, si la totalité du logement est assuré par le propriétaire. Vérifiez-le lors de la signature du contrat de location.

- Attention de bien vérifier que la clause de résiliation existe dans le contrat, car beaucoup d'abus ont été signalés et peu de chercheurs connaissent le contenu de la loi sur les logements meublés.

- Le loyer peut être augmenté chaque année, seulement si une clause le prévoit dans le contrat de location. L'augmentation ne pourra pas être supérieure à l'Indice de Référence des Loyers.

LES RESIDENCES DEDIEES AUX ETUDIANTS ET AUX CHERCHEURS

LES RESIDENCES DEDIEES AUX CHERCHEURS ETRANGERS

Il existe de nombreuses résidences dédiées aux chercheurs étrangers, que ce soit en Ile-de-France (Cité internationale universitaire de Paris, les Récollets, Maison Suger…) ou dans les principales villes universitaires (Grenoble, Nantes, Bordeaux, Montpellier, Clermont-Ferrand…).
Elles peuvent être gérées par différentes structures (association, entreprises, CROUS…), tout en tenant compte des spécificités de la mobilité scientifique : location pour des courts séjours, arrivée possible à tout moment de l'année, pas de « garant »…
Chaque résidence a ses propres règles de fonctionnement et d'attribution des logements.
Contactez votre Centre de Services EURAXESS, qui est l'interlocuteur privilégié de ces résidences, pour en savoir plus.

LES RESIDENCES UNIVERSITAIRES GEREES PAR LE CROUS

C'est quoi ?

Il s'agit de logements réservés aux étudiants. Ces logements ont une vocation sociale et sont attribués en priorité aux étudiants ayant de faibles ressources. Les demandes de logements universitaires se font par l'intermédiaire du Dossier Social Etudiant (DSE).
Ces logements sont gérés au niveau régional, par les CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires). Les loyers sont modérés et s'échelonnent entre 200 et 400 euros par mois.

A certaines périodes de l'année, particulièrement en été et pour de courts séjours, certains logements du CROUS peuvent être occupés par les post-docs et chercheurs. Se renseigner auprès de son Centre de Services EURAXESS pour plus d'informations.

Définition et caractéristiques :

Il existe deux types de logement en résidence universitaire :

- **Chambres d'étudiants** : elles sont meublées et ont une surface de 9m².
  La salle de bain est commune à plusieurs chambres. Une cuisine collective est disponible à l'étage, ainsi qu'un espace de travail. Le contrat de location est de 10 mois, du 1er septembre au 30 juin.
- **Appartements** : les résidences universitaires plus récentes sont composées de studios meublés indépendants, avec cuisine et salle de bain (surface de 16m² en moyenne). Il peut également y avoir des appartements plus grands. Les loyers dans ce type de résidence sont plus élevés. Le contrat de location est de 12 mois.

Quelle loi est applicable ?

Le réseau des œuvres universitaires (le CNOUS et les 28 CROUS), opérateur public du Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, gère le premier parc de logements sociaux collectifs destinés aux étudiants (600 résidences universitaires, soit 155 000 logements).
L'article L632-3 du Code de la Construction et de l'Habitat exclut les logements-foyers et les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, des dispositions protectrices de la location meublée. **Les dispositions contractuelles font donc office de loi**.

En pratique cela donne quoi ?

La saisie du Dossier Social Etudiant (DES) doit être effectuée entre le 15 janvier et le 30 avril précédant la rentrée universitaire, sur le site internet du CROUS dont dépend la ville choisie pour faire ses études. Les logements gérés par le CROUS sont prioritairement attribués aux étudiants dont la

famille dispose de faibles ressources. La réponse est donnée au plus tard au mois de juin. Toutefois, des disponibilités peuvent être offertes à toute période de l'année en fonction des disponibilités.

Pour que l'admission en résidence soit définitive, l'étudiant doit verser une provision (un mois de loyer) à titre de réservation et de dépôt de garantie, signer le règlement intérieur et renvoyer le contrat de cautionnement solidaire, rempli par la personne se portant garant.

A l'entrée en résidence, seront demandés :

- le paiement de la première redevance (« loyer ») due en totalité quelle que soit la date d'entrée ;
- la présentation de l'attestation d'assurance contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, responsabilité civile) ;
- la présentation de la carte d'étudiant ou un certificat d'inscription universitaire.

La demande de logement universitaire doit être obligatoirement renouvelée chaque année. La taxe d'habitation n'est pas due pour ce logement, puisqu'elle est incluse dans la redevance.

Les logements sont éligibles à l'allocation logement de la CAF.

Pour les étudiants étrangers :

Les boursiers du gouvernement français et de certains pays ayant passé une convention bilatérale avec la France peuvent bénéficier d'un logement en résidence universitaire, dans le cadre de leur programme de bourse gérée par le CROUS. Dans ce cas, le CROUS ne demande pas de garant. Renseignez-vous directement auprès du CROUS ou de l'Ambassade de France (Service de Coopération et d'Actions culturelles).
Certains étudiants étrangers peuvent faire une demande de logement, via le Dossier Social Etudiant (conditions à vérifier auprès du CROUS).
Pour les autres, ainsi que pour les chercheurs, les logements seront attribués en fonction des places disponibles, notamment pour l'été.

Pièges à éviter !

- Attention à pouvoir présenter un « garant », pour les résidences universitaires gérées par le CROUS.

- Ne pas confondre « résidence universitaire » et « résidence étudiante ». En effet, on trouve également de nombreuses résidences étudiantes privées, qui ne sont pas soumises aux mêmes règles de fonctionnement. Tout en étant dédiés à l'accueil des étudiants, les attributions de ces logements ne se font pas sur critères sociaux et tout étudiant peut bénéficier d'un logement dans ce type de structure. Les prix sont alors beaucoup plus élevés. La location est soumise au régime du logement meublé. Les sociétés gestionnaires demandent systématiquement qu'une personne tiers se porte caution pour le paiement du loyer.

- Ne pas confondre « résidence universitaire » du CROUS et « Cité internationale universitaire de Paris (CiuP) ». La CiuP est une fondation privée reconnue d'utilité publique, propriété des universités parisiennes et autofinancée à hauteur de 75%. Parmi les services proposés aux étudiants et chercheurs étrangers, elle gère 5 700 logements à Paris, principalement situés dans le 14ème arrondissement, et accueille ainsi plus de 10 000 personnes en mobilité internationale chaque année.

LA LOCATION SAISONNIERE

C'est quoi ?

Il convient d'entendre par « location saisonnière » les locations en meublé consenties à l'occasion des vacances ou de très courts séjours, échappant ainsi à la loi du 6 juillet 1989 sur les logements non meublés mais également à la loi de 2005 sur la location des « meublés ». De très nombreuses personnes de passage en France pour de courtes durées dans le cadre d'une activité professionnelle utilisent ce type de logement pour séjourner dans notre pays.

Définition et caractéristiques :

La location saisonnière est définie comme la location d'un logement conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs. La jurisprudence a étendu cette durée selon les usages locaux, puisque bon nombre de logements sont désormais mis à la location pour des durées allant largement au-delà des 90 jours initialement prévus.
Par location saisonnière, il convient d'entendre les locations en meublé consenties à l'occasion de vacances, quelle que soit la durée de la location ou le mode de location intervenu. Elle prend la forme de meublés de tourisme (villas, appartements ou studios meublés), à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (résidences de tourisme spécialisées ou simples propriétaires privés).

A noter qu'il existe en France de nombreuses résidences hôtelières qui appliquent les règles énoncées ci-dessus. Les contrats signés dans ces résidences hôtelières sont soumis, selon l'établissement concerné, au statut des Hôtels de tourisme ou au statut des Résidences de Tourisme. Les résidences hôtelières appliquent leurs propres Conditions Générales de Vente. Le chercheur ne peut se prévaloir des dispositions légales applicables en matière de baux d'habitation, notamment quant au maintien dans les lieux.

Certains propriétaires privés utilisent également ce type de contrat pour les courts séjours.

Quelle loi est applicable ?

Il s'agit du Code du tourisme (*art. L. 324-2*), du Code civil (*art. 1708 et suivants*), et des clauses du contrat unissant les parties, ainsi que la loi du 2 janvier 1970.

En pratique cela donne quoi ?

La location d'un local saisonnier se déroule en deux étapes : la réservation et la signature du contrat.

La réservation constitue la première phase du contrat et entraîne des droits et obligations pour les parties, avant même l'entrée dans les lieux. Afin de réserver le local, le futur locataire devra généralement verser une avance sur le prix. Selon les cas, il s'agira d'un acompte ou d'arrhes.

La signature du contrat de location intervient dans un deuxième temps : La loi du 14 avril 2006 prévoit que toute offre ou contrat de location saisonnier doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé, ainsi qu'un état descriptif des lieux. Ce dernier doit être conforme à un modèle type qui indique notamment :

- le prix et les charges
- la durée de la location
- les dates d'entrée et de départ du locataire
- l'adresse exacte du local loué.

Le contrat doit être signé en deux exemplaires au moment même où sont versés les arrhes ou l'acompte.

Le bailleur est en droit de demander le versement d'un dépôt de garantie. Dans ce cas, le contrat devra en préciser le montant, le mode et le délai de restitution. Ce montant est de l'ordre de 20 % du prix de la location et est versé au moment de l'entrée dans les lieux contre remise d'un reçu. Il sera restitué à la fin du séjour, en l'absence de dégradations.

Les charges locatives peuvent être forfaitaires ou non, comprises dans le prix ou non. Leur paiement, ainsi que celui du loyer devra être effectué selon les modalités stipulées au contrat.

La taxe de séjour : dans de nombreuses communes, les locataires saisonniers doivent également payer une taxe de séjour, calculée par personne et par jour. Les enfants de moins de quatre ans en sont exonérés et ceux de moins de dix ans paient demi-tarif.

Pièges à éviter !

- Ces locations peuvent être « classées » officiellement ou non en fonction de leur niveau de confort. Lorsque le logement a été officiellement « classé », il doit respecter une certaine « norme de qualité », qui peut être vérifiée par les agents du Ministère du tourisme, contrairement aux logements non classés qui ne sont pas inspectés et ne répondent donc pas à cette norme qualitative.

- Il est prudent de faire un inventaire et un état des lieux signés par les deux parties, lors de l'entrée dans le logement ; à défaut, en cas de litige, le locataire est présumé avoir pris le logement en bon état et sera tenu comme responsable pour tout dommage constaté.

- Vérifiez si l'assurance du logement est incluse dans le prix de la location, ainsi que les dommages qui sont couverts. Si elle n'est pas incluse, il est prudent d'en souscrire une.

- Sont considérées comme abusives les clauses qui mettent à la charge du seul locataire une indemnité en cas de renonciation, sans prévoir une clause réciproque pour le bailleur.

CAISSE A OUTILS

SOMMAIRE :

1. Les dépenses liées au logement, à prévoir à votre arrivée
2. Déchiffrer et… décoder une annonce immobilière
3. Fiche visite
4. La caution d'un tiers ou « garant »
5. Ouvrir l'électricité, gaz, téléphone, Internet… et déchiffrer les factures
6. L'assurance logement
7. Les impôts locaux (la taxe d'habitation)
8. Les déchets ménagers et le tri sélectif
9. A ne pas oublier quand on s'apprête à quitter un logement
10. Où s'adresser en cas de litiges ?

CHARTE DU LOCATAIRE

1. LES DEPENSES LIEES AU LOGEMENT, A PREVOIR A VOTRE ARRIVEE

Avant d'entrer dans votre logement, il convient de faire une estimation des dépenses à prévoir, à savoir :

- Frais de déménagement éventuels
- Frais d'agence immobilière : environ 1 mois de loyer
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer hors charge (éventuellement plus en Meublé)
- 1er mois de loyer
- Frais d'ouverture de ligne téléphonique
- Frais d'ouverture d'eau, gaz, abonnement électricité
- Assurance habitation

Si vous êtes amené à déménager d'une ville française à une autre, n'oubliez pas les frais de transfert de ligne téléphonique et de divers abonnements.

LES CHARGES MENSUELLES OU CHARGES LOCATIVES

Il existe 3 catégories de charges :

1. Les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble lorsque ces services ont été rendus. Il s'agit par exemple des consommations d'eau ou d'énergie, des éléments d'équipement comme l'ascenseur ou le chauffage collectif;

2. Les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble;

3. Les taxes locatives, qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie, tels l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

Les charges peuvent aussi inclure les consommations d'eau et de chauffage, quand le compteur n'est pas individuel mais commun à l'immeuble. Certains propriétaires de logements meublés peuvent inclure l'ensemble des charges (eau, électricité, chauffage, internet), par souci de simplicité, même quand les compteurs sont individuels.

Plus d'informations sur **le site de l'ANIL**[6].

[6] http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/location-vide/decence-entretien-et-charges/entretien-du-logement/index.html

2. DECHIFFRER ET DECODER UNE ANNONCE IMMOBILIERE

CE QU'IL FAUT ABSOLUMENT SAVOIR :

Dans un loyer CC (Charges Comprises) ou TTC (Toutes Taxes Comprises), les charges locatives sont comprises. Dans un loyer HT (Hors Taxe), elles ne sont pas comprises.

Un studio est un logement qui ne comporte qu'une seule pièce principale avec un coin cuisine, une salle de bain ou de douche et des WC.
Un T1 ou F1 a en plus une cuisine séparée à la place du coin cuisine.

Le T ou le F suivi d'un numéro indique le nombre de pièces. Un F2 par exemple comporte un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bain ou de douche et des WC. La salle de bain, la cuisine, les WC, l'entrée et les couloirs ne sont pas comptés dans le nombre de pièces.

KITCH = kitchenette (évier, plaques de cuisson et réfrigérateur dans une pièce principale). A ne pas confondre avec une vraie cuisine.

M^2 : les surfaces d'habitation en France s'expriment en mètres carrés. Aujourd'hui l'indication de la surface est souvent accompagnée de la mention « loi Carrez » : c'est le nom de la loi qui en France régit les surfaces qui peuvent être prises en compte dans le métrage d'une habitation. Les surfaces indiquées dans les annonces correspondent à la surface habitable (+ 1,80 m de hauteur). L'indication d'une surface erronée n'engage pas la responsabilité du propriétaire.

Un immeuble "ancien" est construit avant 1948, sinon il est " récent". L'immeuble "neuf" n'a jamais été habité tandis que "état neuf" signifie qu'il ne l'a pas été depuis sa dernière remise à neuf.

Un "cabinet de toilette" comporte au moins un lavabo, une "chambre de service" est située à l'extérieur de l'appartement et la "chambre indépendante" à l'intérieur avec accès à un point d'eau et WC.

"Tout confort" signifie au minimum WC, salle de bain ou de douche, chauffage central et coin cuisine.

- ⇨ **MISE EN GARDE : certains termes peuvent prêter à confusion ! N'hésitez donc pas à demander des précisions pour être sûr.**

VOICI UN MODELE DE PETITE ANNONCE :

67 Strasbourg
510 euros CC. Beau 2P, 1er ét., sdb, cui.éq., terr., ch. ind. gaz, cave, Libre. FA 510 E.

Les abréviations pour décoder une annonce immobilière :

ABREVIATIONS	FRANÇAIS	= IN ENGLISH
abs.	absolu(ment)	absolutely
AL	A Louer	For Rent/ to let
anc.	ancien	old (style)
a.p.d.	à partir de	from
appt	appartement	apartment
arr.	arrondissement	area
asc.	ascenseur	lift / elevator
AV	A Vendre	For Sale
bcp	beaucoup	much, many
b. ét. gén.	bon état général	in good condition
bur.	bureau(x)	Study(ies), office(s)
c.c.	Charges comprises	charges included
ch.	chambre	bedroom
chaud.	chaudière	boiler/heater
ch.c.g.	chauffage central au gaz	gas central heating
ch.c.maz.	chauffage central mazout (fuel)	oil-burning central heating
ch. coll.	Chauffage collectif	collective heating
ch. ind. el.	chauffage individuel électrique	individual electricity heating
ch. ind. gaz	chauffage individuel au gaz	individual gas-heating
ch.p.sol	chauffage par le sol	underfloor heating
cft	confort	comfort
Coloc.	Colocation/colocataire	shared rental / roommate / flatmate
cont.	contemporain	contemporary, modern
cuis.éq.	cuisine équipée	fitted kitchen
dch.	douche	shower
dép.	dépendances	outbuildings
dig.	digicode	digital keypad door entry system
disp.	disponible	available
ds	dans	in
dup.	duplex	2 floor apartment split - level
€	euros	euros
ent.	entièrement	entirely, completely
entr.	entresol	mezzanine (between ground floor and first floor)
es	escalier	stairs
ét.	étage	floor
exc.	excellent	excellent
extr.	extraordinaire	extraordinary, exceptional
ferm.	fermette	cottage, small farmhouse
FA	frais d'agence	estate agent's fees
gar. 2 v.	garage 2 voitures	2-car garage
Gar velo	Garage vélo	Bicycle parking

gd	grand	large, big
gren.	grenier	attic
gren.amen.	grenier aménageable	attic suitable for conversion
id. pr pr.lib.	idéale pour profession libérale	ideal for self-employed
H / hono.	Honoraires d'agence	Estate agent's fees
impec.	impeccable	impeccable
int.	interphone	Interphone / entry phone
jard.	jardin	garden
lav.	lavabo	sink
liv.	living, salon	living room
loyer CC	loyer charges comprises	rent, all taxes included
meub	meublé	furnished
mezz.	mezzanine	mezzanine
moq.	moquette	fitted carpet
nég.	négociable	negotiable
pft ét.	en parfait état	in perfect condition
pk 1 v.	parking 1 voiture	1-car parking
plac.	placard(s)	cupboard(s)
prox.	à proximité de	near, close
parq./ pqt	parquet	wooden floor
rad.	radiateur	radiator
rdc	rez-de-chaussée	ground floor
rén.	rénové	renovated
sam	salle à manger	dining room
sdb	salle de bains	bathroom
sdd	salle de douche/ salle d'eau	shower room
ss-s.	sous-sols, caves	basement
st.	style	style
terr.	terrasse	terrace
TTC	Toutes Taxes Comprises	All Taxes Included
vis.	visite	visit
vis.s/rdz-vs	visite sur rendez-vous	visit by appointment
vue impr.	vue imprenable	Unrestricted or unhindered view

3. FICHE VISITE

Lors de la visite de logements, n'hésitez pas à utiliser la fiche visite ci-dessous.

Propriétaire (ou agence immobilière): .....
Adresse : .....
.....
Téléphone : .....
Type de logement : .....
Loyer : .....
Charges locatives : .....
Dépôt de garantie : .....
Frais d'agence : .....
Total : .....

✧ SITUATION

Adresse (rue, immeuble n°, étage, appartement n°) : .....
.....
.....
Meublé / Non-meublé
Surface (en mètres carrés), orientation : .....
Libre le : .....
L'appartement est-il conventionné APL ? Oui / Non

✧ EQUIPEMENTS

Chauffage : collectif / individuel / électrique / gaz
Cuisine équipée : Oui / Non
Baignoire / Douche - WC indépendants : Oui / Non
Autres précisions: .....
.....
.....

✧ ENVIRONNEMENT (transports en commun, commerces…)

.....
.....
.....

✧ APPRECIATION (avantages et inconvénients)

.....
.....
.....

✧ RENDEZ-VOUS

Contact : .....
.....
Date : .....
Heure : .....
Lieu exact du rendez-vous : .....
.....
.....

4. LA CAUTION D'UN TIERS OU « GARANT »

En plus de justificatifs de revenus (fiches de paye, déclaration d'impôts sur le revenu et éventuellement les quittances de loyer si vous êtes déjà locataire), le propriétaire peut exiger qu'un tiers, parent ou ami, se porte garant pour vous afin d'assurer le paiement des loyers dus si vous ne le pouvez pas.

Il existe deux types de cautions :

- **La caution simple** : le bailleur peut poursuivre d'abord le locataire avant de se retourner contre la personne se portant caution. Cette dernière ne pourra être sollicitée que si la personne cautionnée s'avère insolvable;
- **La caution solidaire** : c'est la caution la plus répandue. Les risques sont plus importants, car la personne se portant caution est au même niveau d'engagement que le débiteur. Le propriétaire peut au choix s'adresser à l'un ou à l'autre et réclamer les sommes dues par le locataire.

L'acte de caution doit comporter différentes mentions manuscrites de la caution :

- le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- une mention exprimant de manière explicite et non équivoque la nature et l'étendue de son obligation ;
- la reproduction de l'article 22-1 al. 2 ;
- sa signature.

Le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

⇨ Le non-respect de ces formalités entraîne la nullité de l'engagement.

Les chercheurs étrangers ont généralement la capacité financière de payer leur loyer. Mais l'accès au parc privé locatif est difficile car les bailleurs demandent une caution/garant par une personne française ou imposable en France. La loi du 17 janvier 2002, dite de "modernisation sociale", est venue interdire aux bailleurs de refuser un cautionnement, au motif que la caution n'avait pas la nationalité française. Ajoutant une disposition à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, la loi ENL du 13 juillet 2006 interdisant également de refuser une caution au motif qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. **Le bailleur ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.**

ASSURANCE CONTRE LE RISQUE DE LOYERS IMPAYES :

La garantie des risques locatifs[7] (GRL) est un dispositif pour les logements non meublés ou meublés, qui permet de couvrir totalement :

- les risques d'impayés de loyers, charges comprises;
- les dégradations locatives sur toute la durée du bail;
- les frais de procédures en cas de défaillance du locataire.

Elle est ouverte à tous les locataires : salariés en CDD ou CDI, étudiants…
Le loyer doit être inférieur à 2000 euros et représenter 50% maximum des revenus du locataire.

Pour bénéficier de cette garantie, le bailleur doit souscrire un contrat d'assurance GRL. Cette assurance est proposée par les assureurs ayant signés une convention avec l'Etat.

A compter du 28 mars 2009, le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (assurance privée ou GRL) ne peut plus demander au locataire **la caution** d'un tiers, sauf pour les étudiants et apprentis (*loi du 24 novembre 2009*).

ATTENTION : il ne faut pas confondre la caution/garant et le dépôt de garantie, qui est une somme équivalente à un mois de loyer hors charges demandée à l'entrée dans le logement. Le dépôt de garantie couvre l'exécution des obligations locatives.

[7] http://www.grl.fr/

5. OUVRIR L'ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, INTERNET… ET DECHIFFRER LES FACTURES

Pour accomplir ces démarches, vous aurez besoin des documents suivants :

- Votre bail de location,
- Une pièce d'identité,
- Le nom de l'ancien titulaire du contrat.

* LE GAZ ET L'ELECTRICITE

Les sources d'énergie disponibles dans un logement sont souvent de deux types : tout d'abord l'électricité, dans tous les logements, et le gaz de ville pour les villes moyennes et importantes. Dans la plupart des villes, les réseaux de gaz et d'électricité sont mis en œuvre et gérés par Electricité de France (EDF) et Gaz de France (GDF). Mais, depuis la libéralisation du marché européen par une directive européenne, le monopole est devenu caduc. Cependant, nous avons choisi de présenter en détail les services d'EDF et de GDF car, au moment où nous rédigeons ce guide, nous n'avons pas assez de recul sur les services et le fonctionnement proposés par les autres fournisseurs d'énergie (voir aussi la liste des nouveaux opérateurs d'énergie, en plus d'EDF et GDF[8]).

De plus, pour des raisons pratiques, nous vous conseillons de garder le même fournisseur d'énergie que le locataire précédent.

Energie Immédiate est un service d'EDF qui consiste à maintenir l'alimentation électrique d'un logement entre deux occupants successifs. Si l'alimentation électrique de votre nouveau logement est maintenue par le distributeur, vous pouvez profiter immédiatement de l'électricité.

Le système électrique français: le réseau électrique français traditionnel est le même qu'en Europe, il a une tension de 220 V et une fréquence de 50 Hz.

Attention aux transformateurs, qui adaptent la tension mais pas la fréquence : ils peuvent entraîner des disfonctionnements de vos appareils. Pour y remédier, procurez-vous un convertisseur délivrant une fréquence de 50 Hz. Les formes des prises de courant peuvent varier sensiblement par rapport à celles utilisées en France, il est possible d'acheter des adaptateurs.

Il existe deux types différents d'ampoules : les ampoules à vis et les ampoules à baïonnettes, qui ont deux petits ergots métalliques sur la base de l'ampoule.

✧ MODALITES D'OUVERTURE DES COMPTEURS :

Lorsque vous emménagez, le branchement électrique et gazier doit être en place (cas le plus fréquent).
Contactez EDF[9] ou GDF[10] et demandez-leur de vous abonner, ou retournez la demande d'abonnement laissée sur place à votre attention. La mise en service se fera alors dans les 48 heures.

✧ LES TARIFS :

Il y a des frais de mise en service. Vous paierez ensuite votre abonnement mensuel ainsi que votre consommation.

Pour tout renseignement complémentaire ou pour des précisions, contactez EDF ou GDF :

- **Pour EDF** : appelez un conseiller au +33(0)810 040 333* ou le serveur vocal* : +33(0)800 123 333 (* prix d'un appel local depuis un poste fixe).
- **Pour GDF** : contacter un conseiller au +33(0)810 800 801 (prix d'un appel local depuis un poste fixe).

[8] http://www.energie-info.fr/pratique/liste-des-fournisseurs
[9] http://bleuciel.edf.com/particuliers-45636.html
[10] http://www.dolcevita.gazdefrance.fr/portailClients/appmanager/portail/clients

A. *Pour le gaz*

Le tarif dépend de votre consommation moyenne de gaz naturel. Attention : Pour un même tarif, les prix de vente du gaz naturel peuvent varier selon les localités. En effet, l'architecture du réseau d'alimentation et l'éloignement au réseau principal ne sont pas les mêmes d'une commune à l'autre.

Chaque tarif de Gaz de France comporte :

- *une partie fixe*: l'abonnement. Il inclut une participation aux frais de gestion, de stockage, de transport et de distribution du gaz naturel;
- *une partie variable*: le prix du kilowatt/heure.

B. *Pour l'électricité*

Le choix du tarif électrique dépend de la puissance dont vous avez besoin (nombre d'appareils électriques utilisés en même temps) et également de la période de la journée durant laquelle vous les utilisez (le tarif « heures pleines » est plus cher que le tarif « heures creuses »).

- En plus de l'éclairage, vous utilisez des appareils électroménagers courants (réfrigérateur, téléviseur, aspirateur…), demandez une puissance de 3 *kVA* (kilovoltampère : unité de mesure de la puissance apparente à ne pas confondre avec kWh : unité de mesure de la puissance active);
- En plus de l'éclairage et des appareils électroménagers courants, vous désirez faire fonctionner un autre appareil important (cuisinière ou lave-linge ou lave-vaisselle), demandez alors une puissance de 6 kVA;
- En plus de l'éclairage et des appareils électroménagers courants, vous désirez faire fonctionner deux appareils importants en même temps (cuisinière et lave-linge ou lave-vaisselle), demandez alors une puissance de 9 kVA;
- Si vous avez une habitation entièrement équipée à l'électricité (cuisine, eau chaude, chauffage), et si vous disposez d'appareils électriques importants, vous aurez alors besoin d'une puissance de 12 à 36 kVA.

Pour chacune des puissances ci-dessus, les fournisseurs d'électricité vous proposent différentes options tarifaires. Le prix de l'abonnement variera également en fonction de la puissance choisie.

Contactez EDF en direct pour avoir un conseil tarifaire[11].

✧ LES RELEVES :

Les compteurs sont relevés tous les 6 mois aux dates indiquées sur la première facture appelée "facture-contrat". Si vos compteurs sont situés à l'intérieur de votre immeuble, les dates de relevés seront affichées dans ce dernier au plus tard 48 heures avant le passage du releveur. Si vous êtes absent lors du passage du releveur, vous pouvez effectuer vous-même le relevé de vos compteurs, il vous suffit pour cela de renvoyer gratuitement la carte T d'auto-relevé déposée à cet effet. Il est toutefois nécessaire que vous soyez présent une fois par an lorsque le releveur passe afin d'établir la facture de votre consommation réelle. Si ce relevé n'a pu avoir lieu, vous pouvez prendre rendez-vous avec votre agence EDF GDF services afin de l'effectuer, ce rendez-vous n'est gratuit que dans le cas où vous auriez opté pour le paiement mensuel de vos factures.

✧ LES FACTURES :

Sur votre facture figurent plusieurs catégories : l'option à laquelle vous avez souscrite, le montant de l'abonnement et le détail de votre consommation en heures creuses et en heures pleines.

En cas de non-paiement après la date limite inscrite sur vos factures, vous vous exposez à la suspension de votre fourniture en gaz et électricité, après avertissement écrit.

Vous pouvez voir ici comment décrypter une facture[12].

[11] http://bleuciel.edf.com/particuliers-45636.html
[12] http://bleuciel.edf.com/abonnement-et-contrat/la-facture/consulter-et-comprendre-sa-facture/comprendre-sa-facture-47578.html

✧ LES DIFFERENTS MODES DE PAIEMENT :

En règle générale, les factures sont établies tous les 2 mois, en fonction de vos consommations estimées et relevées au compteur 2 fois par an. Vous devez payer avant la date d'échéance inscrite sur la facture.

♦ **Le prélèvement automatique** : Afin d'éviter tout oubli de votre part, vous recevez la facture environ 10 jours avant que votre banque ne règle la facture, vous avez ainsi le temps nécessaire à l'approvisionnement de votre compte. Vous avez toujours la possibilité de suspendre le prélèvement à tout moment.

♦ **Le paiement mensuel** : Il vous permet d'échelonner le règlement de vos factures annuelles sur 10 mensualités égales. Le montant est déterminé par vos consommations antérieures ou en accord avec vous si vous êtes locataire pour la première fois. **Il s'agit d'une provision sur charges, qui sera réévaluée à la fin de l'année ; suivant votre consommation vous serez remboursé ou vous aurez à payer un complément, le 11ème mois.**

♦ **Web** : Il est possible de régler vos factures d'électricité et de gaz par Internet.

L'OUVERTURE A LA CONCURRENCE DU MARCHE DE L'ENERGIE :

Suite à la transposition de plusieurs directives européennes ayant pour objectif de construire un marché intérieur de l'énergie, les consommateurs français peuvent faire jouer la concurrence depuis le 1er juillet 2007 et choisir leurs fournisseurs d'énergie, le monopole de l'opérateur historique EDF et GDF étant révolu.
Ce choix peut devenir compliqué, il convient donc d'y être très attentif. Il faut par ailleurs retenir que deux tarifs sont proposés : le tarif réglementé dont les prix sont fixés par les pouvoirs publics et le tarif de marché dont les prix sont librement fixés par le fournisseur d'énergie.
Pensez à vérifier le prix des prestations techniques, la durée de contrat, les conditions de résiliation, les conditions d'évolution du contrat et des prix, l'accès au service client (modalités, coût, numéro de téléphone dédié, etc.), les modalités de paiement…

Si tous les fournisseurs peuvent proposer des offres aux prix du marché, en revanche, seuls les opérateurs historiques (EDF, GDF et les distributeurs locaux) peuvent proposer des tarifs réglementés.
Pour les consommateurs qui disposent de l'électricité et/ou du gaz naturel dans leur logement :

- Si le contrat est au tarif réglementé, deux possibilités s'offrent au consommateur :
  - Conserver les tarifs réglementés, dans ce cas, il n'a aucune démarche à faire;
  - Souscrire un contrat au prix du marché. Dans ce cas le consommateur quitte les tarifs réglementés, on dit qu'il exerce son « exigibilité ».

- Si son contrat est au prix du marché, un consommateur peut souscrire :
  - Pour l'électricité comme pour le gaz naturel : une offre au prix du marché, sans condition;
  - Pour l'électricité : un contrat au tarif réglementé auprès de son opérateur historique. Cette possibilité est néanmoins réservée aux particuliers dont la puissance électrique souscrite est inférieure ou égale à 36kVa;
  - Pour le gaz naturel, un contrat au tarif réglementé à condition que le client soit un particulier dont la consommation annuelle est inférieure à 30 000 kWh par an. Aucun délai n'est à respecter.
    Source : http://droit-finances.commentcamarche.net/

Attention : il arrive que certains propriétaires vous imposent un fournisseur d'énergie dans le contrat de location, cela est totalement abusif !

Vous trouverez ici la liste des nouveaux opérateurs d'énergie[13], en plus d'EDF et GDF.
Attention : tous les opérateurs ne sont pas forcément présents dans votre localité.
Veuillez également vous référer à la note de l'ANIL sur la nouvelle organisation du marché[14].

[13] http://www.energie-info.fr/pratique/liste-des-fournisseurs
[14] http://www.anil.org/fr/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/nouvelle-organisation-du-marche-de-lelectricite/index.html

* L'EAU

Si vous avez un compteur individuel, à votre entrée dans le logement, il faut relever le compteur d'eau en présence de votre bailleur. Vous pouvez ne pas avoir de compteur individuel mais un compteur unique pour tout l'immeuble. Dans ce cas, votre consommation d'eau est comprise dans vos charges.

Le compteur évalue votre consommation en m^3. La moyenne nationale de consommation d'eau est de 50m3 par an et par personne. Le tarif de l'eau dépend de chaque ville et de divers critères : périmètre desservi, impôts et taxes, assainissement, etc.

Par ailleurs nous vous signalons que l'eau est potable partout en France (sinon, vous verrez la mention « eau non potable »), n'hésitez pas à la consommer.

* LE TELEPHONE

✧ TELEPHONE: OUVERTURE D'UNE LIGNE FIXE PRIVEE :

A. Opérateur historique : France Telecom/Orange[15]

En composant le 10 14 (l'appel est gratuit depuis une ligne fixe France Télécom/Orange), vous serez directement en relation avec l'agence France Télécom/Orange la plus proche de votre domicile.

Pour rouvrir une ligne existante on vous demandera :

- votre bail de location,
- une pièce d'identité,
- le nom de l'ancien titulaire de la ligne ou l'ancien numéro.

En général, la ligne fixe pourra être rouverte dans les 48 heures, et un numéro de téléphone (différent de celui de l'ancien locataire) vous sera alors attribué. Vous pouvez faire en sorte qu'il reste confidentiel en vous inscrivant sur la "liste rouge" (Service payant).
Tous les deux mois, vous recevrez votre facture de téléphone. Elle est divisée entre l'abonnement que vous payez d'avance pour les deux mois à venir (32 euros tous les 2 mois en 2011) et les communications, qui peuvent être détaillées gratuitement si vous en faites la demande.
La facture peut aussi être payée par prélèvement automatique ; reçue par courrier ou par facture électronique. Vous pouvez aussi bénéficier de forfaits : se renseigner auprès des opérateurs.

B. Autres fournisseurs

Il est important de noter qu'il existe en France d'autres opérateurs par lesquels vous pouvez faire transiter vos appels téléphoniques nationaux et internationaux, en passant par Internet ou par le câble. Cela s'appelle le « dégroupage total », mais celui-ci n'est pas disponible dans toutes les localités.
Pour cela, il faut vous renseigner auprès des fournisseurs d'accès et vous abonner, sans avoir la nécessité de payer un abonnement à France Télécom/Orange. Si c'est une création de ligne, il vous faudra tout de même demander l'ouverture de ligne à France Télécom/Orange. **Quelque soit le fournisseur que vous choisirez, vous devez toujours avoir une ligne ouverte auprès de France Télécom/Orange**. Vérifiez ainsi qu'il existe une ligne dans votre logement, le cas échéant, faites-la ouvrir par France Télécom/Orange. Vous pourrez ensuite choisir librement votre fournisseur et abonnement.
Les services généralement proposés par les fournisseurs, en plus de la téléphonie, sont l'abonnement Internet et l'accès à différentes chaînes de télévision (= triple-play). **Il existe maintenant l'offre « quatre-play » incluant l'abonnement à votre téléphone portable. Vérifiez que cette offre est avantageuse en fonction de votre consommation téléphonique.**
Nous ne pouvons pas vous conseiller un fournisseur en particulier plutôt qu'un autre. **L'UFC Que Choisir**[16] peut vous aider si nécessaire.

[15] http://boutique.orange.fr/
[16] http://www.quechoisir.org/

Si vous apportez un téléphone de votre pays, sachez qu'il ne sera probablement pas compatible avec le système français (norme DECT). Si vous ne voulez pas en acheter un, France Télécom en loue.

⇨ **A NOTER** : « Pages Jaunes », est un éditeur d'annuaire et publie les coordonnées téléphoniques des abonnés des différents opérateurs de télécommunication (France Telecom/Orange et les autres). Ces données sont gérées par les opérateurs et transmises à « PagesJaunes » qui fournit les services permettant de les rechercher. Vous serez ainsi visible dans l'annuaire papier ou Internet : http://www.pagesjaunes.fr/ sauf si vous êtes sur liste rouge. Les pages jaunes répertorient les professionnels et les pages blanches les particuliers.

Le téléphone mobile appartient au quotidien de plus de 85 % des Français. L'offre est à ce point foisonnant qu'elle laisse le consommateur perplexe quand vient l'heure du choix. De nombreux opérateurs proposent leurs services : forfaits, carte prépayée, etc. Les principaux opérateurs sont Orange, SFR, et Bouygues Télécom.

✧ INTERNET :

A. Opérateur historique

Si vous souhaitez passer par l'opérateur historique, il convient de vous présenter à l'agence France Télécom/Orange la plus proche, d'appeler leur service commercial au 10 14 ou de passer par leur site Internet !
Si vous êtes en zone « dégroupée » (http://www.degrouptest.com/), vous pourrez passer par les autres Fournisseurs d'Accès à Internet (FAI), mais à certaines conditions. Ainsi, dans la majorité des cas, vous serez contraint d'ouvrir une ligne France Télécom pour bénéficier de l'Internet à haut débit ou ADSL, car la majorité des FAI ne créent pas eux-mêmes les lignes téléphoniques et reprennent celles créées par France Telecom. Lors de la demande de transfert de ligne, il faudra ainsi que vous communiquiez un numéro de téléphone à votre FAI.
A noter que le dégroupage total vous permet d'économiser l'abonnement téléphonique auprès de France Télécom/Orange (+/-16 euros par mois) en résiliant cet abonnement. Ce n'est pas le cas du dégroupage partiel, vous devrez donc toujours vous acquitter de l'abonnement à France Télécom/Orange.

Ainsi, il convient de se rapprocher des sites des FAI afin de connaître les modalités de souscription (par exemple, achat ou location d'un modem ou « box », décodeur, délai d'activation, durée d'engagement, assistance technique, etc.) ainsi que les conditions tarifaires. Nous vous recommandons de lire attentivement les conditions de résiliation, pour éviter les mauvaises surprises. En vous abonnant auprès d'un FAI, vous pourrez bénéficier à votre discrétion de l'offre Internet, mais aussi de la téléphonie illimitée (par Internet) et de la télévision (numérique), avec un interlocuteur unique.

B. Câblo-opérateurs

Il existe également parmi les Fournisseurs d'Accès à Internet (FAI) des câblo-opérateurs qui vous proposent de bénéficier des mêmes offres mais en passant par le câble. Il vous faudra vous équiper d'un modem câble et le raccordement au réseau câblé nécessitera l'intervention d'un technicien. Attention, toutes les communes ne sont pas câblées, renseignez-vous auprès de votre propriétaire, de votre syndic, de la mairie de votre résidence ou du câblo-opérateur de votre choix.
L'UFC Que Choisir[16] peut vous aider si nécessaire.

6. L'ASSURANCE LOGEMENT

Le locataire est responsable des dommages qu'il pourrait causer à l'immeuble pendant la durée de la location. Il devra donc réparer les dégâts engendrés.

L'assurance logement est **obligatoire** pour un logement non meublé : elle est à la charge du locataire, quelle que soit la durée pour laquelle vous emménagez. En règle générale, le propriétaire vous demandera une attestation d'assurance lors de la remise des clés ; dans le cas contraire il est en droit de résilier le bail à tout moment, si la clause de résiliation est indiquée dans le bail. Vous devrez donc chaque année présenter un justificatif à votre propriétaire. Concernant les logements meublés, il est vivement recommandé de souscrire une assurance logement, même si elle n'est pas obligatoire. Pour les chambres meublées, une assurance responsabilité civile peut être suffisante (à vérifier avec le propriétaire).

✧ L'ASSURANCE DE BASE, APPELEE AUSSI ASSURANCE « RISQUES LOCATIFS », doit garantir au minimum contre les dommages résultant d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux. C'est alors l'assurance qui dédommagera le propriétaire. Cependant, elle ne couvrira que les dégâts occasionnés à l'immeuble et les biens du locataire ne seront pas couverts. Si le locataire ne souscrit pas de garantie "risques locatifs", il devra indemniser lui-même le propriétaire pour les dommages causés à l'immeuble.

✧ L'ASSURANCE "MULTIRISQUES HABITATION" est plus complète : seront ainsi assurés contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles (inondation, tremblement de terre, tempêtes...), les catastrophes technologiques, les attentats, émeutes et actes de terrorisme :

- vos meubles, vêtements et appareils électroménagers,
- vos objets de valeur,
- les embellissements que vous avez effectués (peinture, papiers peints, aménagement de la cuisine ou de la salle d'eau...).

Des garanties sont parfois incluses dans les contrats ou proposées en option. Il s'agit notamment de garanties concernant:

- le vol,
- les dommages sur vos appareils électriques,
- la protection juridique (par exemple, prise en charge des frais de justice pour un conflit de voisinage ou un litige avec un plombier),
- la responsabilité civile scolaire ,
- la responsabilité civile ,
- l'assistance à domicile (en cas de dommage corporel, l'assureur vous propose des services d'aide comme un aide ménagère ou une garde d'enfant).

✧ L'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE vous couvre en cas de dommages causés à un tiers dans le cadre de votre vie privée.

⇨ **À NOTER :** le propriétaire ne peut pas obliger le locataire à s'assurer auprès d'une compagnie ou d'un assureur en particulier.

Bien souvent, le tarif d'une assurance logement doit être payé pour une année, quelque soit la durée effective de votre séjour.
La **Loi Châtel**[17] a par ailleurs instauré la possibilité de résilier votre contrat à la date anniversaire, en respectant certaines modalités.

Renseignez-vous auprès des compagnies d'assurances, des banques et des mutuelles : la plupart propose la responsabilité civile couplée avec l'assurance logement. Votre Centre de Services EURAXESS pourra vous proposer des solutions adaptées à votre profil ainsi que des tarifs négociés.

[17] http://www.loichatel.com/loi-chatel-assurance.php

7. LES IMPOTS LOCAUX (LA TAXE D'HABITATION)

✧ Qui paie l'impôt local ?
Toute personne qui dispose, au 1er janvier de l'année d'imposition, d'une habitation meublée à titre privatif doit payer la taxe d'habitation. Peu importe la nationalité de la personne et sa qualité : propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit.

✧ Quels sont les locaux imposables ?
Tous les locaux affectés à l'habitation (maisons individuelles et appartements, résidences principales ou secondaires) sont soumis à la taxe d'habitation.

✧ Dépendances immédiates des habitations
Sont également imposables les dépendances immédiates des habitations, même non meublées et non attenantes. Il s'agit notamment des chambres de service, remises et emplacements de parking privatifs, garages, jardins d'agrément. Il faut toutefois qu'ils soient situés à moins d'un kilomètre de l'habitation.

✧ Locaux exonérés et personnes exonérées
Sont notamment exonérés certains locaux affectés aux logements des étudiants comme les résidences universitaires gérées par les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS). De même, certaines personnes aux revenus modestes peuvent bénéficier d'office, sans démarche de leur part, d'une exonération totale de leur taxe d'habitation pour leur habitation principale. Elles doivent remplir certaines conditions, notamment de ressources et relatives à l'occupation de leur logement. Renseignez vous auprès de votre Centre des Impôts.

✧ Etablissement annuel de la taxe
La taxe d'habitation est établie pour l'année entière en fonction de la situation du propriétaire ou du locataire du logement **au 1er janvier** de l'année d'imposition. C'est à cette date que sont déterminés les locaux imposables, les charges de famille à prendre en considération, les conditions à remplir pour bénéficier des exonérations ou abattements. Ainsi, en vertu de cette règle, toute personne qui déménage en cours d'année, ou sous-loue son logement, reste imposée pour l'année entière à l'adresse où elle habitait au 1er janvier.

✧ Calcul de la taxe
Elle est déterminée en fonction notamment de la situation, de l'état du logement ainsi que de la situation familiale et des revenus du ménage. Attention de ne pas oublier de faire votre déclaration de revenus auprès de l'administration fiscale.

✧ Réception de l'avis d'imposition
Dans le courant du dernier trimestre de l'année, un avis d'imposition est adressé au contribuable où figurent notamment les éléments servant de base au calcul de l'impôt, le montant à payer et la date limite de paiement.

ATTENTION
*La **redevance audiovisuelle** (123 euros en 2011) est à payer en même temps et en sus de la taxe d'habitation. Si vous n'avez pas de télévision dans votre logement, n'oubliez pas de le mentionner dans votre déclaration de revenus afin de ne pas recevoir de demande de paiement de redevance audiovisuelle en plus de la taxe d'habitation.*

Si vous déménagez avant d'avoir reçu votre avis d'imposition, pensez à communiquer votre nouvelle adresse au Centre des Impôts, car vous restez redevable de ces taxes même si vous n'êtes plus sur le territoire français.

8. LES DECHETS MENAGERS ET LE TRI SELECTIF

Transmettre un patrimoine environnemental en bonne santé aux générations futures est une des priorités de la France et s'inscrit dans la politique de développement durable : il existe ainsi une **Charte de l'environnement**[18] adossée à la Constitution française depuis 2005. Il y est stipulé le droit de vivre dans un environnement sain et respectueux de la santé et le devoir de participer à la préservation de l'environnement, comme de réparer les dommages causés.
Les choix de consommation ont un impact sur la pollution de l'air et des sols, ainsi que sur les émissions des gaz à effet de serre. Le tri des déchets et le recyclage contribuent à préserver notre environnement.

✧ **Comment trier et jeter ses déchets ?**
La collecte et le traitement des déchets dépendent de la commune ou de la communauté de communes de votre lieu d'habitation. Demandez au propriétaire l'organisation dans votre commune lors de votre emménagement.
En cas de doute, téléphonez à votre mairie ou consultez son site internet.

Le tri des déchets se fait généralement en France en 2 catégories :
- Les déchets non recyclables, à jeter dans la poubelle « normale ».
- Les déchets recyclables à jeter dans des containers différents.

Ces containers se distinguent souvent par une couleur différente et/ou des pictogrammes explicatifs inscrits dessus (les couleurs peuvent aussi varier d'une commune à l'autre).

ATTENTION
Les catégories recyclables varient d'une commune à l'autre. Il s'agit du papier, du carton, du plastique, de l'aluminium et du verre. Renseignez vous auprès de votre mairie. ***En cas de doute, jetez vos déchets dans la poubelle « normale ».***

Pour les déchets non recyclables (poubelle « normale »), il ne faut pas jeter ses déchets directement dans le container mais mettre ses déchets dans un sac poubelle fermé, puis le sac poubelle dans le container.

La collecte des déchets non recyclables se fait à domicile : des camions bennes passent dans les rues pour vider les containers qui sont sortis sur les trottoirs par les agents d'entretien de votre immeuble.
En fonction des communes, il peut y avoir un jour de collecte par type de déchet, ainsi que des bacs de couleur différente en fonction du type de déchet. Si votre commune ne prévoit aucun ramassage au domicile des déchets recyclables, il existe des bacs communs par quartier, pour le verre et le recyclable. Vous devrez alors aller vous-même déposer les déchets recyclables dans ces bacs.

Les piles, les meubles (appelés « encombrants), les appareils électroménagers, les peintures et autres produits toxiques, ainsi que les déchets « verts » (branches, herbe, bois, …) ne se jettent pas dans la poubelle « normale ». Il peut y avoir une déchetterie dans votre commune ou un service de collecte à domicile. Là encore, renseignez-vous avant de jeter.

Les pouvoirs publics incitent à apprendre de nouveaux réflexes : éviter les lingettes, boire l'eau du robinet, acheter un sac pour faire vos courses, utiliser des piles rechargeables, etc.

⇨ **A NOTER** : les seuls labels écologiques homologués indiqués sur les produits ou emballages sont la marque « NF environnement[19]» ainsi que le label écologique de l'Union Européenne « *Eco-label*[20] ».

[18] http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=5517
[19] http://www.marque-nf.com/
[20] http://www.eco-label.com/

9. A NE PAS OUBLIER QUAND ON S'APPRETE A QUITTER UN LOGEMENT

- Avertissez le propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception, en respectant le préavis.
- Convenez avec lui d'un rendez-vous pour faire l'état des lieux de sortie.
- Nettoyez et rangez le logement avant l'état des lieux.
- Prévenez EDF / GDF / France Telecom Orange, ou autre opérateur, et votre compagnie d'assurance de la date de votre départ afin de résilier les abonnements.
- Vérifiez que vous n'oubliez rien dans les placards ou tiroirs.
- Gardez un compte bancaire en France ouvert pour recevoir le dépôt de garantie qui vous sera reversé dans un délai de 2 mois maximum après votre départ.
- Si vous connaissez votre future adresse, définitive ou provisoire, vous pouvez demander à La Poste la réexpédition de votre courrier. Ce service est payant.
- Laissez vos nouvelles coordonnées à votre propriétaire.
- Prévenez votre Centre des Impôts concernant la taxe d'habitation.

ATTENTION
En principe, lors de l'état des lieux de sortie, vous devrez laisser les clés au propriétaire et quitter définitivement le logement.

I. METTRE FIN AU BAIL

A. *Préavis de départ*

Vous pouvez donner votre congé à tout moment en cours de bail, mais vous ne pouvez pas pour autant quitter votre logement du jour au lendemain. Il faut respecter un **préavis de trois mois** pour un logement vide (il peut être réduit à un mois dans certains cas précis). Le préavis pour un logement meublé est en général d'un mois. Dans ces délais, vous devez donc envoyer à votre propriétaire une lettre recommandée avec accusé de réception, dans laquelle vous lui signalez la date à laquelle vous désirez quitter le logement.

Vous trouverez différents modèles de lettre afin de résilier vos contrats[21].

B. *Conditions particulières pour les logements vides*

Si vous désirez partir avant le terme du bail, il vous faudra respecter un préavis de trois mois (Cf. paragraphe précédent). Toutefois, si avec l'accord du propriétaire vous trouvez un locataire qui vous succède, vous pouvez écourter le délai de départ.

Le délai est aussi réduit à un mois si :

- vous êtes muté par votre employeur
- vous perdez votre emploi
- vous avez retrouvé un nouvel emploi après une perte d'emploi
- vous obtenez un premier emploi
- vous avez plus de 60 ans et votre état de santé justifie un changement de domicile
- vous êtes bénéficiaire du revenu solidarité active (RSA)

Important : Le dépôt de garantie n'est pas un paiement en avance du dernier mois de loyer : vous devez payer ce dernier mois de loyer. Le dépôt de garantie est ensuite remboursé, dans les deux mois suivant votre départ.

[21] http://www.resilier.com/?gclid=CO-t0-yGmagCFQEhfAodmB3J2g

II. ETAT DES LIEUX DE SORTIE

A. Remboursement du dépôt de garantie

Avec votre propriétaire, vous établirez, le jour de votre sortie, un état des lieux (qui sera comparé à celui d'entrée) et vous lui remettrez les clés. Vous limitez le risque de conflits avec lui si, avant l'état des lieux de votre départ, vous nettoyez correctement le logement et effectuez les réparations qui vous incombent (changement des joints de robinets, rebouchage des trous dans les murs…). Dans tous les cas vous devez rendre le logement dans l'état dans lequel vous l'avez trouvé, sauf accord particulier avec le propriétaire.
Si aucun dommage n'est constaté dans le logement lors de l'état des lieux, le propriétaire est tenu de vous rembourser l'intégralité du dépôt de garantie dans les deux mois qui suivent votre départ.

B. Cas de non remboursement du dépôt de garantie

Il incombe au locataire et au propriétaire de payer des charges détaillées sur le **site de l'ANIL**[22].

Le dépôt de garantie peut ne pas être remboursé lorsque la comparaison des deux états des lieux (celui d'entrée et celui de sortie) fait apparaître des dégradations ou un mauvais entretien dont vous êtes responsable. Le propriétaire doit alors vous fournir les justificatifs des sommes réclamées (les devis, les factures ou les bordereaux de prix pour la remise en état du logement). Seuls certains dégâts vous sont imputables (trous dans les murs, prises cassées, etc.). Le propriétaire ne peut pas vous facturer les autres réparations (dégâts imputables à l'usure, usage normal du logement). Il peut alors déduire ces sommes du dépôt de garantie, et vous demander une somme complémentaire si les réparations dépassent le montant du dépôt. Le vieillissement du logement lié au temps ne peut pas vous être imputable, il est normal que la couleur des moquettes et des peintures passe. En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement sont à votre charge (moquette brûlée ou tachée, trous dans le mur, etc.). En cas de doute, renseignez-vous auprès des ADIL qui pourront certainement vous aider (voir le point ci-dessous « Où s'adresser en cas de litiges »).

[22] http://www.adil67.org/index.php?id=8410

10. OU S'ADRESSER EN CAS DE LITIGES ?

L'ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement a été constituée en mars 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics.

Association régie par la loi du 1er juillet 1901, l'ANIL, comme les ADIL au plan local, regroupe les principaux responsables de l'habitat :

- professionnels publics et privés de l'immobilier;
- organismes représentant les familles et les usagers;
- pouvoirs publics et organisations d'intérêt général.

En cas de litige avec votre propriétaire : vous trouverez des informations générales sur le **site de l'ANIL**[23].

Vous pouvez également rencontrer près de chez vous un **conseiller de l'ADIL**[24] (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) qui vous donnera des conseils personnalisés pour régler votre litige.

Il existe peut-être dans votre ville d'autres organismes susceptibles de vous aider en cas de litige. N'hésitez pas à demander conseil à votre Centre de Services EURAXESS[25].

Document réalisé par le Groupe de Travail Logement de l'association EURAXESS France.

AUTEURS :
Joëlle DELERS, BiCi / Université Paris-Est
Véronique GILLET-DIDIER, Cité internationale Universitaire de Paris (CiuP)
Vincent de GRAAUW, Fondation Kastler (FnAK)
Jean-François HUON, Conférence des Présidents d'Université (CPU)
Véronique MARC, Cité internationale Universitaire de Paris (CiuP)
Karine MARTY-REBATTET, Université de Grenoble
Corinne OLLE, Science Accueil
Audrey WINUM, Fondation Kastler (FnAK)

Novembre 2011
Tous droits réservés
© EURAXESS France

[23] http://www.anil.org/
[24] http://www.anil.org/votre-adil/
[25] http://www.fnak.fr/dn_Euraxess/

CHARTE DU LOCATAIRE

I - Les formalités à accomplir à l'arrivée

Vis-à-vis du Centre de Service Euraxess, le chercheur s'engage à :

- Certifier exactes les informations transmises lorsqu'il remplit le formulaire de demande de logement ;
- Ne transmettre à personne d'autre les offres de logements proposées, sans l'autorisation préalable du Centre de Services Euraxess ;
- Contacter les propriétaires des logements choisis de la part du Centre de Services Euraxess ;
- Informer dès qu'il a réservé un logement, même si celui-ci ne lui a pas été proposé par le Centre de Services Euraxess.

Vis-à-vis du propriétaire, le chercheur s'engage à :

- Honorer le rendez-vous pris avec le propriétaire pour visiter son logement ou le prévenir avant le rendez-vous en cas d'empêchement ;
- Accepter de fournir les papiers demandés[26] pour établir et compléter le bail (pièce d'identité, bulletins de salaires ou contrat de travail, de mission, de thèse ou pièce justifiant de la venue dans l'établissement d'accueil, etc.). On ne peut pas vous demander de fournir une photo d'identité, ni votre carte de sécurité sociale, ni un relevé de compte bancaire ou postal, ni une attestation de bonne tenue de ces comptes ;
- Signer le bail de location et l'état des lieux, s'il correspond à la réalité ; vous aurez aussi à signer un inventaire avec état du mobilier si le logement est meublé ; il faudra garder un original de chaque document ;
- Verser le premier loyer le jour de la remise des clés, ainsi que le dépôt de garantie s'il est demandé (en principe, l'équivalent d'un mois de loyer sans charges) ;
- Verser les loyers suivants au plus tard le 5 du mois (le loyer se paye à l'avance et non pas à terme échu) ;
- Dès l'entrée dans le logement, souscrire une assurance habitation couvrant tout dommage et en donner copie au propriétaire une fois par an.

[26] http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/se-loger/dans-le-prive/justificatifs-et-caution/index.html

II - Respecter le propriétaire du logement

Pour cela, le chercheur s'engage à :

- Payer régulièrement les loyers, sans retard, y compris celui du dernier mois d'occupation ; le dépôt de garantie ne peut pas être considéré comme un loyer ; il vous sera rendu par le propriétaire dans un délai maximum de 2 mois après votre départ ;

- S'acquitter de toutes les charges et taxes non incluses dans le loyer (taxe d'habitation, factures d'eau, électricité, …). Accepter de payer des charges supplémentaires en cas de surconsommation (eau, électricité, gaz…) ;

- Ne pas abuser de l'hospitalité de son bailleur, même si ce dernier est considéré comme un hôte, en particulier dans le cas d'un logement chez l'habitant ;

- Laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans le logement pour effectuer des travaux qui lui incombent ou faire visiter le logement en vue de le louer ou de le vendre (aux horaires prévus avec vous et sur rendez-vous) ;

- Prévenir par écrit le propriétaire de son désir de quitter le logement ; en principe 1 mois avant la fin du bail dans le cas d'un logement meublé ou 3 mois avant la fin du bail dans le cas d'un logement vide. Respecter le préavis prévu au bail en cas de départ anticipé ;

- Remettre les clés du logement le jour de l'état des lieux de sortie.

III - Respecter le logement loué

Pour cela, le chercheur s'engage à :

- Occuper le logement « en bon père de famille », c'est-à-dire dans des conditions normales, sans excès, ni débordements :

- S'abstenir de tout tapage ou bruit excessif et respecter ses voisins quelque soit l'heure, et particulièrement après 22 heures ;

- Prendre soin du logement et du mobilier en les entretenant régulièrement et en les maintenant propres ;

- Respecter les parties communes en les laissant propres ;

- Ne pas transformer le logement, ni déménager les meubles et les équipements (dans le cas d'un logement meublé), sauf avec l'accord du propriétaire ;

- Répondre des dégradations qui surviennent dans le logement et les parties communes et effectuer sans tarder toutes les réparations locatives qui lui incombent[27] ou faire intervenir l'assurance habitation si nécessaire ;

- Rendre le logement dans le même état qu'il l'a trouvé, propre et sans dégradation.

Document réalisé par le groupe de travail "logement" de l'association EURAXESS France
Dernière mise à jour : Novembre 2011.

[27] http://www.anil.org/fr/profil/vous-etes-locataire/location-vide/decence-entretien-et-charges/entretien-du-logement/index.html