

RECHERCHE D'UNE LOCATION

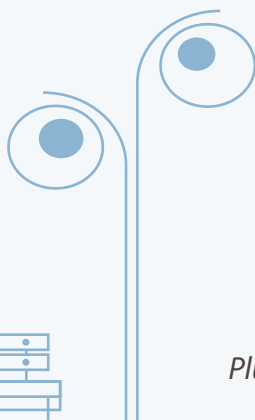


**Vous êtes étudiants
Jeunes actifs**



Et vous recherchez un logement en location ?

Découvrez les différentes possibilités qui s'offrent à vous !



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org

Le bail étudiant classique, quelles spécificités ?

- # Dans le cadre d'une location meublée, la durée du bail [peut être réduite à 9 mois](#) (au lieu d'un an minimum) ;
 - ➔ Si vous optez pour cette durée, le contrat ne pourra être reconduit tacitement.
- # Il est possible de [cumuler garanties](#) (assurance loyer impayés) et cautionnement.
 - ➔ Cela est également possible lorsque le locataire est apprenti.

Pour tous les autres points, paiement du loyer et révision, récupération des charges, répartition de l'entretien du logement entre locataire et bailleur, la [réglementation](#) en matière de **résidence principale** (nue ou meublée - 8 mois sur 12) s'applique de la même façon qu'à tout occupant.



Consultez nos brochures [Sécuriser la location](#) et [Entretien du logement](#).

Le bail mobilité, qu'est-ce-que c'est ?

Ce contrat permet de louer un [meublé](#), respectueux des normes de décence et comprenant le nécessaire pour vivre, dormir et manger, mais n'étant pas forcément la résidence principale de l'occupant, puisque de courte durée.

Pour qui ?

Pour les locataires qui sont, au moment de la prise d'effet du contrat, en :

- # Formation professionnelle,
- # Études supérieures,
- # Contrat d'apprentissage,
- # Stage,
- # Engagement volontaire (service civique),
- # Mutation professionnelle,
- # Mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle.

Quelles spécificités ?

- # **La durée** : de 1 à 10 mois, avec la possibilité d'un renouvellement dans la limite de ces 10 mois.
- # **Le préavis** : un mois pour le locataire (pas de différence avec le meublé).
 - ⚠ **Pas de congé émanant du bailleur !**
- # **Les charges** : pas le choix entre forfait et provisions, celles-ci seront automatiquement sous forfait, non régularisables donc.
- # **Pas de dépôt de garantie ni de solidarité**, si plusieurs locataires sont concernés.

Mais qu'est-ce qu'un jeune ?

Bien qu'il n'y ait pas de définition légale, il est souvent retenu une tranche d'âge allant de 18 à 29 ans*.

Le jeune est alors considéré comme **étudiant** ou **jeune actif** (différent de « en activité » car cela comprend les personnes au chômage)*.

Et les jeunes de moins de 18 ans ?

Les mineurs de plus de 16 ans [ayant été émancipés](#) peuvent signer un contrat de location.

Les autres doivent passer par leurs parents, titulaires principaux du contrat.

*Source : Insee

La chambre chez l'habitant, particulier classique ou cohabitation intergénérationnelle ?

Un propriétaire peut décider de mettre en location une chambre non occupée dans son logement, afin de rentabiliser l'espace mais aussi créer une présence, le locataire et le bailleur se partageant des espaces communs.

Les mêmes conditions qu'un meublé sont à remplir pour la location de cette chambre, qui devra faire plus de 9m² et avoir une hauteur sous plafond de 2m20 minimum, pour un volume habitable de 20m³.

Le contrat devra préciser l'espace privatif (avec état des lieux) du locataire et les pièces dans lesquelles les parties cohabitent. Un règlement intérieur pourrait être également utile pour faciliter la vie en communauté.



Si c'est un locataire qui souhaite vous mettre à disposition une chambre contre loyer, cela sera considéré comme de la **sous-location**, qui est par principe interdite sauf autorisation expresse du bailleur sur le principe et sur le loyer (qui ne peut, au m² occupé, excéder celui du locataire principal).

Ce mode d'occupation n'est pas des plus sûr car vous ne pourrez prétendre à aucun droit envers le propriétaire si le locataire principal donne congé.

La cohabitation intergénérationnelle est, par contre, un mode de **sous-location autorisée** (le bailleur ne peut refuser). Il faut pour cela que **le locataire ait plus de 60 ans et le jeune visé moins de 30 ans**.

La relation ne sera pas régie par la réglementation classique des baux de résidence principale, le loyer y sera modeste et en contrepartie le jeune pourra être tenu à la réalisation de menus services.

➔ Un propriétaire occupant peut également, dans les mêmes conditions, décider de louer une pièce de son logement.



Et la colocation, un bail ou plusieurs ?

Le même contrat pour tous

- # Clause de solidarité pouvant être intégrée au contrat.
- # Les mesures à satisfaire (m²) sont prises au niveau du logement et non des chambres.



Chacun son contrat

- # Loyer avec ou sans APL / charges [forfait ou provision] propre à chaque locataire.
- # Dépôt de garantie, cautionnement et assurance propre à chacun.
- # Le congé de l'un n'a pas d'impact sur les autres.

- # Le départ de l'un sans remplacement aura une importance sur la répartition du loyer.
- # La caution peut se porter garant de plusieurs locataires, mais l'acte devra préciser au départ de quel locataire elle reste liée.
- # Le dépôt de garantie ne sera reversé qu'au départ du dernier locataire.



- # La chambre doit impérativement respecter les normes de décence en termes de taille.
- # Pas de solidarité au paiement.

Colocataires, pensez au **pacte de colocation** pour vous organiser entre vous !

Et le parc social ?

Il est possible de faire une demande de logement social dès que vous êtes en droit de signer un contrat de location.

Si vous souhaitez être en [colocation](#), il vous est désormais possible d'indiquer les noms de vos éventuels colocataires dans la [demande](#), et qui répondent eux aussi aux conditions du parc social.

Chaque occupant aura son contrat, avec un forfait de charges établi et sans solidarité avec ses colocataires.

Le bailleur social peut également, sous autorisation, [réserver une partie de son parc aux jeunes](#) de moins de 30 ans, pour un accès privilégié au parc social.

Les jeunes n'auront pas de droit au maintien, le contrat aura une durée d'un an renouvelable.



Consultez notre brochure sur la [Recherche de logement social](#).

Se porter caution

Les propriétaires attendent souvent des jeunes occupants qu'un de leur parent se porte garant. Plusieurs choses à savoir :

- # Le propriétaire prenant une assurance loyer, ne peut demander, autre qu'aux étudiants et apprentis, peu importe l'âge, la signature d'un cautionnement;
- # La caution peut être **simple ou solidaire**. Dans le 1^{er} cas, le bailleur doit rechercher en priorité la responsabilité de l'occupant;
- # La caution peut être de **durée limitée ou sans durée précisée** au contrat. Au terme de cette durée, ou si la caution se désengage (durée indéterminée), le bailleur ne pourra redemander une caution en cours de location.

En cas de colocation, la caution ne sera plus solidaire, au terme d'un délai de 6 mois, après congé du locataire pour lequel elle se sera engagée.



Consultez notre guide « [Se loger](#) »

Pensez aux aides d'Action Logement !



Action Logement accompagne les jeunes dans leur entrée et maintien dans un logement donné :

- # **L'avance Loca-Pass®** : pour aider les jeunes salariés, les moins de 30 ans en formation et les étudiants-salariés à honorer le paiement de leur dépôt de garantie (*sous forme de prêt*);
- # **L'aide Mobili-jeune®** : pour les moins de 30 ans en apprentissage/alternance avec des ressources limitées, afin d'aider à payer le loyer courant les deux premières années de formation;
- # **La garantie VISALE** : valant cautionnement, et garantissant donc le paiement des loyers, mais également les dégradations locatives.

Pensez également à solliciter le FASTT (intérimaire), la MSA et la CAF !

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - mai 2024

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org