



# GUIDE DU LOGEMENT

Informations et conseils à l'attention des primo-arrivants

2013 - 2014



Association des Etudiants Réunionnais de Paris

[www.aerp.fr](http://www.aerp.fr)

2013-2014

Tous droits réservés

## Pourquoi un guide du logement à l'attention des étudiants ultramarins ?

Depuis plus de 20 ans, l'Association des Etudiants Réunionnais de Paris (AERP) mène un travail d'information, d'accueil et d'accompagnement auprès d'un public composé d'étudiants réunionnais venus s'installer en métropole, et plus particulièrement en région parisienne, pour la poursuite de leurs études ou la recherche d'un emploi, afin de les guider et les aider du mieux possible dans cette aventure qu'est la mobilité.

De tout temps -et aujourd'hui plus que jamais- **la recherche d'un logement a toujours représenté un des points les plus critiques dans un projet de mobilité**; à la rareté et la cherté des biens s'ajoutent la difficulté d'une recherche à distance, et l'handicap des origines ultramarines qui suscite une méfiance injustifiée chez les propriétaires.

Nous qui sommes passés par ces étapes, nous savons mieux que quiconque les difficultés qu'elles représentent et les peurs qu'elles provoquent. Et nous savons que ce schéma se répétera pour chaque étudiant en partance pour la métropole. Nos actions de tous les jours nous le prouvent: si chaque projet de mobilité est unique, il n'en reste pas moins vrai qu'indépendamment des situations et des parcours de chacun, nous restons tous confrontés à des préoccupations communes. La recherche d'un logement en fait bien évidemment partie.

**Face à ce constat, nous avons décidé d'agir.** Ainsi, soucieux d'aider le plus grand nombre, nous avons souhaité mettre bénévolement et gratuitement notre expertise acquise au fil des années en matière de recherche d'hébergement à la disposition de tous en donnant le jour à ce Guide du Logement.

**Il est à la fois une réponse à vos questions les plus fréquemment posées, et une compilation des informations essentielles** qu'il vous sera utile de connaître pour décrocher plus facilement la perle rare. Nous espérons que ce guide vous sera profitable et qu'à sa lecture, vous en saurez un peu plus sur les démarches à suivre et les pièges à éviter. Nous l'avons pensé d'un point de vue « pratique ». Les étapes de ce guide correspondent aux étapes chronologiques de la recherche d'un logement, à savoir: que chercher, où et comment. Nous l'avons également enrichi d'éléments juridiques qui vous permettront de repérer les situations abusives et, nous l'espérons, de les débloquer.

Quoi qu'il arrive, n'oubliez pas que vous n'êtes pas seuls; toute l'équipe de l'AERP est là pour vous guider dans cette étape cruciale de cette aventure qui commence. Plus encore, nous serons -sachez-le- toujours disponible et motivés pour vous accompagner suite à ces premiers pas qui, nous en sommes sûrs, vous mèneront droit au succès.

Bonne lecture et excellente réussite à vous tous,

*Au nom de toute l'équipe de l'AERP, son Président,  
Franck HOARAU*

Ont participé à la rédaction de ce guide :

**M. Franck Hoarau**

Président de l'Association des Etudiants Réunionnais de Paris

**M. Maxime De Pieretti**

Chargé de mission – Conseiller immobilier au sein de  
l'Association des Etudiants Réunionnais de Paris

**M. Julien Collet**

Responsable web de l'Association des Etudiants Réunionnais de  
Paris

# SOMMAIRE

## 1. Rechercher un logement : par où commencer ?

*Définir son besoin : quel type de logement pour qui ?*

*Choisir la localisation de son logement : selon quels critères ?*

*Se loger à Paris : à quel prix ?*

## 2. Les différents types de logement ouverts aux étudiants

*Logements publics*

*Logements privés*

*Liste des sites internet utiles*

## 3. Obtenir un logement : de la candidature à la signature du bail

*Les pièces à fournir*

*Délais à respecter*

*Les pièges à éviter*

## 4. Les aides financières à la location

*L'Aide Personnalisée au Logement (APL)*

*L'Allocation Logement (AL)*

*Le Locapass*

## 5. Cadre juridique et éléments de défense contre les abus

*Les limites à la liberté de choix du propriétaire*

*Les contrats de location à vide*

*Les contrats de location meublée*

1. Rechercher un logement : par où commencer ?

Quel type de logement dois-je chercher ?

**Vous devez orienter vos recherches selon le type de logement souhaité, et du budget que vous pourrez investir chaque mois.**

### La chambre d'étudiant – Pour 1 personne

La superficie moyenne d'une chambre d'étudiant est de 12 mètres carrés. Elle comporte généralement un lit, un coin rangement et une kitchenette. Sanitaires et cuisine en commun.

### Le studio – Pour une 1 personne

La superficie moyenne d'un studio est de 17 mètres carrés. Il comporte généralement un lit, un séjour, un coin sanitaire et une kitchenette

### Le T2 – Pour 2 personnes

La superficie moyenne d'un T2 est de 25 mètres carrés. Il comporte généralement une chambre isolée, un séjour, un coin sanitaire et une cuisine.

Dans quelle zone géographique dois-je chercher mon logement ?

Vous devez cibler vos recherches sur une zone donnée, déterminée par des critères **d'accessibilité en transport**.

Il faut procéder méthodiquement. L'élément déterminant est celui qui répond à la question suivante :

**“Où se situe le lieu où je me rendrai le plus fréquemment?”**

En général, il s'agira de l'école, l'université, ou du lieu de travail. Dans l'idéal, le logement devra donc être situé de telle sorte que vous puissiez accéder facilement et rapidement à ce lieu.

**Une chose très importante à savoir :** il faut analyser les trajets non pas en fonction de leur distance, mais du temps de parcours. En effet, les distances sur Paris ne se mesurent pas en kilomètres, mais en minutes. N'hésitez donc pas à élargir vos recherches sur un plus grand territoire : il faut réfléchir en terme d'accès. Cela revient à étudier le réseau des transports.

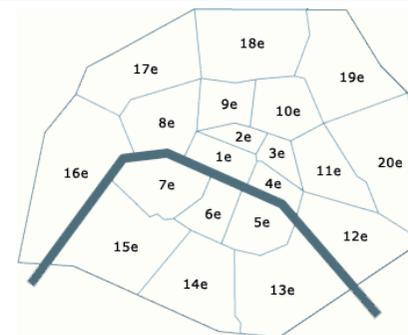
Un appartement idéalement placé est un logement où l'accès à la plus proche station de métro ou de RER est facile et rapide. A titre informatif, le temps de trajet moyen domicile-travail en Ile-de-France est de 45 minutes.

# Quel prix pour le loyer de mon logement à Paris?

## Carte des arrondissements de Paris

La recherche de votre logement sera largement influencée par deux facteurs : **l'emplacement**, et **le budget**.

Nous vous avons dressé ci-après un tableau récapitulatif des prix de location au mètre carré dans les différents arrondissements de Paris.



Arrondissement	Prix moyen au m2	Pour une chambre de 15 m2	Pour un studio de 28m2
1er	34,08 €	511 €	954 €
2ème	32,66 €	490 €	914 €
3ème	33,42 €	501 €	936 €
4ème	32,99 €	495 €	924 €
5ème	33,80 €	507 €	946 €
6ème	36,74 €	551 €	1029 €
7ème	34,89 €	523 €	977 €
8ème	33,50 €	503 €	938 €
9ème	33,50 €	503 €	938 €
10ème	27,27 €	409 €	764 €
11ème	28,00 €	420 €	784 €
12ème	26,52 €	398 €	743 €
13ème	27,04 €	406 €	757 €
14ème	27,50 €	413 €	770 €
15ème	27,97 €	420 €	783 €
16ème	30,79 €	462 €	862 €
17ème	28,88 €	433 €	809 €
18ème	27,32 €	410 €	765 €
19ème	24,75 €	371 €	693 €
20ème	24,42 €	366 €	684 €

## 2. Les différents types de logement ouverts aux étudiants

Pour vous loger sur Paris et sa région, vous aurez éventuellement le choix entre deux possibilités : **des logements dits publics**, type chambre universitaire, réservée aux étudiants, ou **des biens immobiliers du parc privé**. Cette partie vous décrit à la fois les organismes référents et recense pour vous les adresses internet utiles.

## **Logement public:** Les résidences étudiantes et le logement social

### **Les résidences universitaires du CROUS de Paris**

Le CROUS de Paris offre plus de 4000 logements, de la chambre universitaire au T2.

#### **Conditions d'attribution :**

- Etre inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur ouvrant droit à la sécurité sociale étudiante de l'académie de Paris
- Entrer dans les critères sociaux d'attribution de la bourse justifier un diplôme de niveau III (bac+2)

#### **Plus d'infos:**

<http://www.crous-paris.fr/article.asp?idcat=AAD>

## **La Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP)**

La CIUP accueille près de 6.000 étudiants du monde entier au sein de ses 40 maisons.

#### **Condition d'attribution :**

- [http://www.ciup.fr/devenir\\_resident/vous\\_etes\\_etudiant](http://www.ciup.fr/devenir_resident/vous_etes_etudiant)

Le Conseil Général de La Réunion dispose de 85 chambres réservées aux étudiants réunionnais de Paris. Elles sont réparties en 3 sites de la CIUP et 4 maisons :

- La CIUP dans le 14ème arrondissement de Paris (les Maisons du Cambodge et des Provinces de France),
- La Résidence Lila (dans le 19ème arrondissement),
- La Résidence Quai de la Loire (dans le 19ème arrondissement).

#### **Plus d'informations :**

[www.cg974.fr](http://www.cg974.fr)

[www.cnarm.fr](http://www.cnarm.fr)

Page facebook de l'Antenne de Paris du CG974

## **Lokaviz, la centrale du logement étudiant**

C'est un portail national de l'hébergement étudiant. Il regroupe à la fois des offres émanant du CROUS et des offres de particuliers.

#### **Plus d'informations :**

[www.lokaviz.fr](http://www.lokaviz.fr)

# Les logements privés

## Les résidences étudiantes privées

Elles proposent des logements récents allant du studio au F2, souvent meublés et offrant de nombreux services: cafétéria, salle de sport, laverie, TV, etc.

### **Liens vers quelques résidences :**

[Adele: www.adele.org](http://www.adele.org)

[Studélites: www.studelites.com](http://www.studelites.com)

[Les Estudines: www.estudines.com](http://www.estudines.com)

[Les Lauréades: www.icade-immobilier.com](http://www.icade-immobilier.com)

## Les locations classiques

Les annonces sur internet constituent une solution simple et efficace.

### **Quelques sites internet pour orienter vos recherches :**

[www.pap.fr](http://www.pap.fr)

[www.seloger.com](http://www.seloger.com)

[www.leboncoin.fr](http://www.leboncoin.fr)

[www.avendreoualouer.fr](http://www.avendreoualouer.fr)

[www.mapiaule.com](http://www.mapiaule.com)

[www.sergic.com](http://www.sergic.com)

## Les colocations

La colocation est également une alternative offerte aux étudiants, intéressante pour trois points distincts :

- Elle permet de placer la barre du loyer plus bas et la barre du confort plus haut
- Elle facilite l'intégration en permettant de faire des rencontres
- Elle correspond tout-à-fait aux périodes de courte ou longue location

### **Liens utiles dans la recherche d'une colocation :**

[www.appartager.com](http://www.appartager.com)

[www.colocation.fr](http://www.colocation.fr)

## Cas particulier d'une recherche de stage

Si vous êtes à la recherche et d'un stage et d'un logement proche de votre lieu de stage, nous vous conseillons de passer par notre partenaire Businexthome, site internet mettant en relation des stagiaires, des entreprises et des familles d'accueil.

### **Plus d'infos :**

[www.businexthome.com](http://www.businexthome.com)

3. Obtenir un logement : de la candidature à la signature du bail

Vos recherches ont été fructueuses, et vous avez dégoté une annonce qui semble correspondre à vos critères à la fois de prix et de localisation. Que faut-il faire à présent? La réponse étape par étape.

## Monter un dossier de candidature

Pour postuler sur une offre de logement, il vous faudra faire parvenir au bailleur (propriétaire ou organisme) un dossier de candidature, composé des pièces suivantes.

### ***Pièces nécessaires pour la constitution d'un dossier:***

- Une copie de la pièce d'identité
- Le dernier avis d'imposition
- Trois derniers bulletins de salaire

## Les délais à respecter

Nous vous conseillons de vous y prendre le plus en amont possible pour votre recherche de logement.

Plus tôt vous commencerez à chercher, plus vos chances de pouvoir vous loger dès votre arrivée augmenteront!

### **N'oubliez pas de prendre en compte:**

- Les éventuelles périodes de congés,
- Les délais d'envoi par la Poste,
- Le décalage horaire lors de vos prises de contact par téléphone.

En outre, le bailleur peut exiger certaines pièces qu'il juge nécessaire:

- ✓ La dernière quittance de loyer du dernier logement
- ✓ Une photocopie du livret de famille
- ✓ Un RIB pour connaître les informations bancaires du prétendant
- ✓ Attestation d'assurance multirisques habitation laquelle est obligatoire
- ✓ Carte d'étudiant ou attestation d'inscription de l'étudiant dans l'établissement pour l'année en cours

## Les pièges à éviter, les questions à poser

L'AERP a récapitulé pour vous une liste des pièges courants à éviter, et des questions qu'il faut avoir en tête avant et pendant une visite d'appartement.

### Un loyer trop bas.

Prenez garde aux annonces trop alléchantes: des loyers trop bas sont synonymes d'un bien qui a du mal à être loué et peuvent cacher des dysfonctionnements majeurs (mauvaise isolation, dégât des eaux...).

### Signature du bail avant visite?

Ne signez jamais un bail de location avant d'avoir visité l'appartement! C'est le meilleur moyen de se faire avoir. Insistez pour procéder à une visite avec le propriétaire ou son représentant légal avant signature.

### Agence ou petites annonces?

Avant de passer par une agence, renseignez-vous sur les prestations comprises dans le prix: certaines agences font payer à prix d'or une simple liste de propriétaires à contacter... Ne payez pas une prestation gratuitement disponible sur le net !

### Charges comprises, c'est bien compris?

Faites attention à la mention "charges comprises". Renseignez vous sur les charges effectivement comprises dans le loyer et celles qui ne le sont pas. Les factures de chauffage peuvent par exemple monter très haut! Posez la question avant la signature du bail.

### Visite... et vigilance!

Lors de votre visite, portez une attention particulière aux points suivants :

- Le type de chauffage: au gaz ou électrique ?
- Vérifiez l'état des murs, de la peinture, du sol et des plinthes
- De quand datent les installations électriques et du gaz ?
- Les fenêtres comportent-elles un double vitrage ?

Autant de points qui vous aideront en un minimum de temps à évaluer les risques d'une location.

## 4. Les aides financières à la location

Si vous louez un logement, sachez qu'il existe des aides destinées à alléger le coût de la location. Il s'agit soit d'une aide ponctuelle pour financer par exemple le dépôt de garantie, soit d'une allocation mensuelle pour réduire le montant du loyer. La plupart de ces dispositifs sont soumis à des conditions de ressources et concernent les résidences principales.

### L'aide personnalisée au logement (APL)

L'aide personnalisée au logement (APL) est accordée aux locataires ou colataires qui payent un loyer et dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds. Son obtention est soumise à des conditions concernant le logement : celui-ci doit être la résidence principale du demandeur et doit avoir fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Si le logement en question ne remplit pas ces conditions, le demandeur peut néanmoins bénéficier de l'AL.

<https://www.caf.fr/aides-et-services/s-informer-sur-les-aides/logement-et-cadre-de-vie/les-aides-au-logement>

### L'allocation logement (AL)

L'allocation logement s'adresse aux personnes aux revenus modestes, qui louent leur résidence principale. Elle se distingue en deux types d'allocations : l'allocation logement familiale (ALF), destinée aux jeunes ménages et à ceux qui ont des personnes à charges, et l'allocation logement sociale (ALS) pour ceux qui ne peuvent prétendre ni à l'APL ni à l'ALF.

<https://www.caf.fr/aides-et-services/s-informer-sur-les-aides/logement-et-cadre-de-vie/les-aides-au-logement>

### L'aide Loca-Pass

L'aide Loca-Pass est destinée à faciliter l'accès à la location et le maintien des locataires en difficulté dans leur logement. Elle s'adresse essentiellement aux salariés du secteur privé, aux jeunes de moins de 30 ans étudiants, boursiers, en formation ou en stage, en recherche ou en situation d'emploi. Elle prend deux formes :

- L'avance Loca-Pass qui finance le dépôt de garantie dû par le locataire ;
- La garantie Loca-Pass qui couvre jusqu'à dix-huit mois de loyers et de charges impayés. La garantie Loca-Pass ne s'applique plus aux logements du parc privé.

## 5. Cadre juridique et éléments de défense contre les abus

---

## Limites à la liberté du choix du locataire par le propriétaire : la discrimination

### L'article 225-1 du Code pénal

Il interdit de prendre en considération la situation familiale, le sexe, l'appartenance ou non à une ethnie, une nation, une race ou une religion du candidat locataire pour consentir un bail.

### L'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

"Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain"

### L'article 1er de la loi du 6 juillet 1989

Il indique qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

→ *En cas de litige, la personne s'étant vue refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Aussi, afin de prouver que le choix s'est opéré sur des critères matériels et non discriminants, la fiche de renseignements pour chaque candidat apparaît bienvenue.*

## Le contrat des locations vides (non meublées)

La loi du 6 juillet 1989, qui régit le statut des locations vides louées à titre de résidence principale, encadre le contenu du contrat de location. Elle définit des clauses obligatoires et des clauses illégales.

### Clauses obligatoires (article 3 de la loi du 6 juillet 1989) :

- le nom et la domiciliation du propriétaire (ou de son mandataire);
- la date de prise d'effet du contrat et sa durée;
- la description du logement et de ses annexes (garage, jardin, cave...);
- la destination du logement, c'est-à-dire l'usage qui sera fait des locaux : habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel;
- l'énumération des parties communes en cas de copropriété (ascenseur, local à bicyclettes ou à voitures d'enfants, aires de jeux,
- parkings collectifs, piscine, espaces verts...);
- le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu;
- la surface habitable du logement.

S'il manque l'un de ces éléments, chaque partie peut exiger à tout moment l'établissement d'un nouveau bail conforme à la loi.

### Clauses habituelles

Outre les clauses obligatoires, il est d'usage que le contrat précise également :

- le montant des charges locatives et leurs modalités de paiement et de réajustement;
- les délais de préavis et les conditions de résiliation du bail par le locataire ou le bailleur;
- les obligations du bailleur et celles du locataire résultant de la loi, comme celle de souscrire un contrat d'entretien annuel si le logement est équipé d'une chaudière individuelle.

### Clauses illégales (article 4 de la loi)

Il est interdit :

- d'imposer au locataire comme compagnie d'assurance celle choisie par le bailleur ;
- de prévoir un droit de visite des lieux de plus de deux heures par jour les jours ouvrables dans le but de vendre ou de relouer le bien ;
- de prévoir le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à trois ou six ans minimum ;
- d'interdire au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou d'exonérer le bailleur de toute responsabilité ;
- d'interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- d'imposer au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, d'un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer hors charges ;

- de faire supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance, ainsi que les frais de procédure ;
- d'empêcher le locataire d'héberger d'autres personnes dans les lieux loués ;
- d'imposer au locataire le prélèvement automatique du loyer sur son compte en banque comme seul mode de paiement ;
- d'autoriser le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations prévues au contrat sans contrepartie équivalente.

Cette liste n'est pas exhaustive mais recense les clauses abusives les plus fréquemment rencontrées, ne pas hésiter en cas de doute à demander conseil auprès d'une personne compétente (notaire, avocat ou autres...)

## Le contrat des locations meublées

Contrairement à la location vide, le contenu du contrat en meublé est très peu réglementé. En location meublée, vous signez :

- soit un contrat de location meublée (modèle LM)
- soit un contrat de location meublée pour étudiant (modèle LE)

Dans tous les cas, il suffit de remplir le contrat en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit deux exemplaires (un pour le propriétaire et un pour le locataire).

S'il y a plusieurs locataires pour le même logement (des concubins ou des colocataires par exemple), chacun d'eux signe le contrat. Mais la loi n'oblige pas à remettre un exemplaire original du contrat à chaque colocataire.

Enfin, il est inutile de faire enregistrer le contrat, cette formalité n'est pas obligatoire.

## Les principaux éléments du contrat

Le contrat de location meublée est simple à remplir. Il suffit d'indiquer le nom et l'adresse des personnes signataires, de mentionner l'adresse du local et sa description.

Puis viennent les clauses concernant la durée de la location, les possibilités de donner congé, le montant du loyer et des charges, le dépôt de garantie.

En voici les grandes lignes :

### La durée de la location

En matière de location meublée, la durée du contrat est réglementée, dès lors que le logement loué constitue la résidence principale du locataire : elle est en principe d'un an, renouvelable par période d'un an. Toutefois, lorsque le locataire est étudiant, une dérogation est prévue : il est possible dans ce cas de proposer un bail de neuf mois non renouvelable à l'étudiant.

En revanche, la durée de la location reste libre si le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (cas d'une résidence secondaire).

L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où les contribuables résident habituellement et effectivement avec leur famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels. Les étudiants ou apprentis sont considérés comme ayant leur résidence principale là où ils doivent séjourner pour effectuer leurs études ou leur apprentissage et ce, même s'ils sont encore rattachés au foyer fiscal de leurs parents.

## Le congé, la durée du préavis

Propriétaire et locataire peuvent mettre fin au bail, en donnant congé. Les conditions de ce congé sont différentes selon qu'il est délivré par le bailleur ou le locataire mais dans les deux cas dans un délai minimal : le "délai de préavis". Ces modalités fixées par la loi sont prévues dans le contrat. Qu'il émane du propriétaire ou du locataire, le congé doit être adressé par lettre recommandée AR ou bien par huissier.

## La résiliation par le bailleur

Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le congé du bailleur est réglementé. Ainsi, il ne peut donner congé qu'à chaque date anniversaire du bail. Il doit respecter un délai de préavis de trois mois et motiver son congé, soit par la décision de reprendre le logement ou de le vendre, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.

C'est le contrat qui détermine les modalités du congé. Ainsi, il peut prévoir une durée de préavis inférieure ou supérieure à trois mois (en fonction de la durée de la location). Et surtout, le bailleur n'a pas à motiver le congé qu'il délivre.

Si le bail est à durée déterminée (C'est le cas du bail de neuf réservé aux étudiants, et des baux pour résidence secondaire), il prend automatiquement fin à la date prévue au contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

## La résiliation par le locataire

Le locataire, en revanche, peut résilier le contrat à tout moment pendant la durée de la location, dès lors que le logement constitue sa résidence principale. Cette possibilité concerne également les

locataires qui ont signé un bail étudiant. Le locataire doit respecter un préavis d'un mois pour donner son congé. Toutefois, il n'a pas à préciser les raisons de son départ au propriétaire car il n'est pas tenu de motiver sa décision.

## Le loyer

Le propriétaire peut fixer librement le loyer lors de la conclusion du bail, contrairement à la location vide pour laquelle, depuis le 1er août 2012, le bailleur est tenu par le loyer du locataire précédent.

Cependant, dans certaines zones où le marché locatif est particulièrement tendu, les bailleurs qui louent de petits logements doivent tenir compte de la taxe supplémentaire qu'ils sont susceptibles d'avoir à régler si leur loyer est trop élevé. En effet, "une taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface" a été instituée depuis le 1er janvier 2012, à la charge des bailleurs. Cette taxe s'applique aux logements situés dans certaines zones géographiques, dont la surface est inférieure ou égale à 14m<sup>2</sup> et dont le loyer hors charges, pour 2012, dépasse 40 euros par m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique aux loyers perçus depuis le 1er janvier 2012, et Paris fait partie des communes concernées par ce dispositif.

## Les charges

Il s'agit d'une somme que le locataire doit payer en sus du loyer et qui correspond au remboursement de dépenses payées par le propriétaire. Ainsi par exemple, le locataire se sert de l'ascenseur, de l'escalier qui est nettoyé et éclairé. Les charges recouvrent donc les dépenses que le propriétaire paie au syndic pour le compte du locataire et qui correspondent à des services ou équipements dont le locataire profite.

En meublé, le propriétaire peut fixer le montant des charges de deux façons : forfaitairement ou au réel.

- forfaitaire: il détermine une somme fixe qui ne varie plus quel que soit le montant réel des charges. Ce forfait peut être indexé chaque année, comme le loyer principal, si le contrat le prévoit (c'est le cas des contrats que nous éditons).
- réel: le locataire verse tous les mois une provision de charges et une fois par an, le propriétaire régularise cette provision en fonction des charges réelles arrêtées par le syndic.

### **Le dépôt de garantie**

Il est usuel de demander un dépôt de garantie au locataire. En location meublée, la loi ne prévoit pas de plafond à ce dépôt de garantie qui est donc fixé librement, contrairement à la location vide où il est plafonné à un mois de loyer hors charges. Habituellement, les bailleurs demandent un montant correspondant à deux mois de loyer hors charges.

### **Liste des documents qui doivent être annexés au contrat de location :**

- ✓ L'attestation d'assurance du bien contre les risques locatifs (que le locataire a l'obligation de souscrire).
- ✓ La caution signée lorsqu'elle est exigée par le propriétaire.
- ✓ L'état des lieux signé par les deux parties.
- ✓ Les diagnostics obligatoires pour les locations (comme le DPE par exemple )
- ✓ Lorsque le bien loué est en copropriété, le propriétaire doit fournir une copie des extraits concernant :
  - La destination de l'immeuble (usage professionnel, privé ou mixte).
  - L'usage des parties communes et privées (étendage du linge, stationnement des vélos, local commun, ...).
  - Le nombre de millièmes soumis aux charges.

Merci à toi d'avoir choisi l'AERP pour te guider dans ta recherche de logement.

C'est le premier pas que l'on fait ensemble dans cette grande aventure qu'est ta mobilité. Une aventure qui commence à peine et qui te réserve encore mille et un défis, dans tous les domaines de ta vie étudiante, professionnelle et quotidienne.

Mais pas de panique : **on a pensé à tout !**

L'AERP te propose bien plus que ce guide !

Accueil, accompagnement, insertion, coaching, aide à la recherche de stages et d'emplois, événements, culture, sorties, bons plans...

## En savoir plus ?



Site internet :  
[www.aerp.fr](http://www.aerp.fr)



Facebook :  
[Page & Groupe AERP](#)



Twitter :  
[@AERParis](#)

L'adhésion à l'association est  
totalement gratuite !



A très bientôt de lot' côté la mer!

**L'équipe AERP**

Franck, Maxime, Julien, Roxane, Claire, Samuel, Anaël,  
Sébastien, Marion.