

Se loger quand on est jeune est une première étape vers l'indépendance. La connaissance de ses droits est par conséquent une démarche à ne pas négliger.

I - LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOCATION

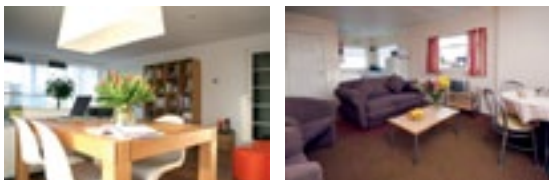
Les logements vides

Un bailleur est tenu de louer un logement décent ne présentant aucun risque pour la sécurité physique et la santé de l'occupant. Les éléments de confort tels que les toilettes, les sanitaires, les équipements de chauffage, les arrivées d'eau et d'électricité, les ouvertures pour ventiler l'air, doivent exister au moment de l'entrée dans les lieux.

Le logement doit avoir une superficie minimale de 9m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Il doit comprendre, entre autres, une cuisine (ou un coin cuisine) pouvant recevoir un appareil de cuisson et comportant un évier raccordé à une installation d'eau chaude et froide, ainsi qu'une installation d'évacuation des eaux usées.

Lorsqu'un logement ne répond pas aux critères de décence, le locataire peut exiger du propriétaire sa mise en conformité par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la démarche amiable n'aboutit pas, le locataire pourra saisir la Commission Départementale de Conciliation dont les coordonnées sont disponibles à la DDE (Direction Départementale de l'Équipement).

Le juge peut également être saisi et déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.



Les meublés

Une location est dite meublée lorsque le logement comporte un mobilier en nombre et en qualité suffisants permettant une occupation immédiate par le locataire : literie, meubles fonctionnels, ustensiles et autres équipements nécessaires.

Le locataire d'un meublé doit bénéficier d'un bail écrit, d'une durée d'un an minimum et renouvelable par tacite reconduction.

A noter que lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.

La colocation

Cette formule permet de louer un grand logement et de bénéficier ainsi d'un cadre de vie plus agréable moyennant un budget de loyer plus restreint pour chacun des colocataires.

Cependant, en dehors d'éventuels inconvénients liés à la vie en communauté, un tel choix a des conséquences sur le plan juridique.

En règle générale, le propriétaire insère dans le bail une clause de solidarité entre locataires, clause qu'il est très difficile de refuser. Il peut alors réclamer la totalité du loyer à l'un ou l'autre des occupants en cas de non paiement du loyer par l'un des colocataires.

De même, lorsque l'un des locataires donne congé en cours de bail, il reste solidaire du loyer à moins d'une dispense expresse du bailleur. Les mêmes règles s'imposent aux parents qui se portent caution.

Si elle ne veut pas supporter cette solidarité, la personne s'étant portée caution peut, lors de la signature du bail, limiter son engagement au seul paiement de la quote-part des loyers et des charges de la personne qu'il couvre.

Dans le cadre d'une **sous-location**, il est impératif d'obtenir l'accord du propriétaire.

Les logements étudiants

Les CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) proposent aux étudiants des chambres et des studios dans leurs résidences, sous conditions de ressources.

Pour solliciter ce type de logement, une demande de Dossier Social Étudiant (DSE) doit être constituée chaque année (du 15 janvier au 30 avril) auprès du CROUS et ce, avant même d'avoir passé les examens de fin d'année ou choisi une future orientation.

Sont prioritaires les étudiants boursiers du gouvernement français (BGF) et les boursiers de gouvernements étrangers (BGE) gérés par le CNOUS, les étudiants d'Universités ayant signé une convention de logement avec le CROUS dans le cadre d'accords de réciprocité avec des Universités étrangères et les étudiants Erasmus pour lesquels un accord a été conclu avec les Universités.

II - LES ÉTAPES DE LA LOCATION

L'état des lieux d'entrée et de sortie

Ce document est essentiel en matière locative puisqu'il rend compte des dégradations éventuelles dues à l'occupation normale du logement. Il doit être établi à la fois lors de l'entrée et lors de la sortie du logement. L'état des lieux doit impérativement comporter la signature du locataire et du propriétaire.

La location meublée exige l'établissement d'un état des lieux détaillé sur lequel figure la liste complète du mobilier laissé à la disposition du locataire, de sorte que la propriété des équipements soit clairement définie.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme demandée par le propriétaire à la signature du bail. Il correspond à un mois de loyer hors charges pour les logements vides. En revanche, le montant du dépôt de garantie des locations meublées est fixé librement par le propriétaire.

Lorsque le locataire quitte le logement, le dépôt de garantie doit lui être restitué dans un délai de deux mois à compter de la remise des clés. Cependant, le propriétaire peut déduire du dépôt de garantie les sommes dont le locataire est redevable (loyers impayés ou régularisation des charges) ainsi que le coût des dégradations consignées dans l'état des lieux de sortie.

Résiliation du bail et préavis

Le locataire peut résilier son contrat de bail à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant néanmoins une période de préavis : trois mois pour les locations vides et un mois pour les meublés. Le préavis peut-être réduit dans certains cas strictement encadrés par la loi.

Les marchands de listes

Les jeunes sont des cibles privilégiées : moyennant environ 200 euros, une liste de logements est vendue aux futurs locataires avec les coordonnées des propriétaires.

Dans la pratique, ces logements s'avèrent parfois indisponibles, voire inexistantes. C'est pourquoi, il convient d'être particulièrement vigilant. Si la prestation attendue n'est pas fournie, il faut demander le remboursement total ou partiel des sommes versées.

Qu'il soit locataire, colocataire, sous-locataire, qu'il réside dans un appartement, une résidence universitaire, un foyer, un meublé, à l'hôtel, en chambre chez l'habitant, un jeune peut, sous certaines conditions, bénéficier d'une aide au logement. Son montant dépend des ressources du demandeur, de la nature du logement occupé et du montant du loyer.

Les aides de la CAF

Le locataire peut bénéficier d'une aide de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) pour le paiement mensuel de son loyer. Celle-ci propose notamment l'allocation de logement ou encore l'aide personnalisée au logement. Ces prestations ne peuvent être cumulées. Consultez votre CAF pour connaître vos droits en matière de prestation.

En outre, les personnes rencontrant des difficultés financières peuvent bénéficier d'aides complémentaires :

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder des aides financières remboursables pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement. Ces aides sont attribuées sous forme de cautionnements, prêts ou avances, garanties ou subventions, toujours remboursables par mensualités selon les revenus du locataire. Attention : le FSL ne peut intervenir qu'une seule fois pour une même personne.

Les aides LOCA-PASS®

Ces aides permettent, d'une part, de financer sans frais son dépôt de garantie et d'autre part, de donner une caution solidaire au bailleur.

Pour connaître les conditions et les modalités d'application des aides LOCA-PASS®, il convient de vous adresser directement à l'organisme gestionnaire du 1 % logement (CIL ou CCI), ou si vous êtes salarié d'une entreprise assujettie au 1% logement, à l'organisme gestionnaire auquel votre entreprise verse sa participation.

Adresses utiles :

www.cnous.fr
www.caf.fr
www.aidologement.com



Pour plus de renseignements n'hésitez pas à nous contacter :

UFC Que Choisir 67
Maison des Associations
1A Place des Orphelins
67000 Strasbourg

Tél.: 03 88 37 31 26



Nous assurons également des permanences dans plusieurs villes du département.

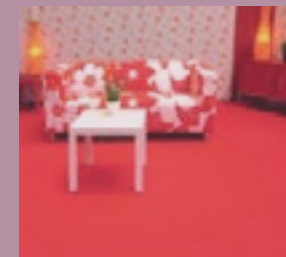
Retrouvez toutes nos activités sur notre site Internet :

www.ufc-quechoisir67.org



UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS
QUE CHOISIR DU BAS-RHIN

Notre association de consommateurs



**SE LOGER QUAND
ON EST JEUNE**

UFC QUE CHOISIR 67
Maisons des Associations
1A, Place des Orphelins
Tél. 03.88.37.31.26

www.ufc-quechoisir67.org