Quelles sont les règles de location d'une chambre chez l'habitant ?

## Description

Face à la crise du logement et le manque de place en cités universitaires, de plus en plus d'étudiants louent des chambres chez l'habitant. Des personnes propriétaires de leur logement mettent ainsi à disposition une chambre ou un studio, meublés. Tout le monde y gagne : l'étudiant qui trouve un logement pendant son année universitaire et le propriétaire qui arrondit ainsi ses fins de mois.

Du point de vue juridique, il est important de bien connaître vos droits, en qualité de locataire, avant de signer votre contrat de location et vous lancer dans cette cohabitation.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de contrat de location de chambre chez l'habitant

# Que peut vous louer le propriétaire ?

La location d'une chambre étudiante n'échappe pas à la règle applicable à toutes les locations de logement, tenant au fait que le bailleur doit mettre à votre disposition un logement décent, c'est à dire un logement qui "*ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation*".

La chambre louée (en contrat de location meublée) doit par ailleurs présenter certaines caractéristiques impératives, à savoir :

- une superficie minimum de 9m² loi Carrez
- au moins une fenêtre sur l'extérieur
- un équipement minimum en matière d'ameublement (lit ou canapé lit, table, chaises, placard ou armoire, luminaires)
- le matériel minimum pour cuisiner ainsi qu'un espace cuisine et des sanitaires, étant précisé que ces dernières caractéristiques sont rarement réunies et que, dans ce cas, le propriétaire doit vous donner accès à la cuisine et aux sanitaires



© 2023 LEGALPLACE SAS

de son propre logement (ce point doit expressément être mentionné dans le bail).

**Zoom** : Pour louer une chambre à un étudiant, il faut que les parties signent un bail de location meublée. Pour éviter d'effectuer seul la rédaction du bail, LegalPlace propose un modèle de bail de location meublée, adapté à la situation du locataire et du bailleur. Rédigé par des experts, il suffit de télécharger et imprimer le formulaire.

# Quel est le devoir d'information du propriétaire préalablement à la location ?

Comme dans tout bail d'habitation, le propriétaire a une obligation pré-contractuelle, notamment par la mise à votre disposition des diagnostics techniques obligatoires vous permettant de vous faire une appréciation sur les risques et l'état sanitaire de la chambre ou du studio. Il s'agit de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, du diagnostic de performance énergétique, du constat de risque d'exposition au plomb (pour les logement d'avant 1949) et du diagnostic amiante (pour les logement d'avant 1997). Les diagnostics gaz et électricité seront également obligatoires dès juillet 2017.

## Le propriétaire peut-il vous demander un cautionnement ?

Le propriétaire peut parfaitement vous demander, comme pour tout type de location, de lui fournir une caution : il vous faudra donc trouver un tiers (en général, un membre de votre famille) disposant d'un niveau de revenus suffisants qui se portera caution en signant un acte de cautionnement.

Vous pourrez par ailleurs prochainement bénéficier du régime de garantie VISALE mis en place par les pouvoirs publics au bénéfice de toutes personnes de moins de 30 ans et qui pourra sous certaines conditions (notamment de revenus personnels, ce qui supposera d'avoir un job en parallèle) et dans certaines limites se porter caution pour vous.

# Faut-il réaliser un état des lieux d'entrée ?

L'état des lieux est obligatoire comme pour toutes locations. Vous ne pourrez pas le refuser, même s'il ne s'agit que d'une chambre. Il sera important de bien constater les dégradations éventuelles dans l'état des lieux signé par vous et le propriétaire afin d'éviter, à la fin du contrat, un litige entre le propriétaire et vous-même et



© 2023 LEGALPLACE SAS

éventuellement une retenue sur votre dépôt de garantie.

## Quel loyer le propriétaire peut-il vous appliquer ?

Si le logement se situe en “zone tendue” (zones définies par la réglementation française où les offres de logement sont bien inférieures à la demande, comme pour la région parisienne), alors sachez que le montant du loyer est strictement encadré par la loi : il pourra être fixé librement par le propriétaire s’il s’agit d’une première location. En revanche, si un locataire vous a précédé, vous ne pourrez en principe pas payer plus cher que lui (sauf exceptions légales).

Si le logement est à Paris, alors le loyer est soumis à plafonnement : vous pouvez calculer le loyer maximum autorisé à la carte interactive de la préfecture de police de Paris.

## Quelles sont les relations juridiques en cours de bail ?

En cours de bail, vous devrez, comme dans tout contrat de location, payer le loyer et les charges locatives.

Le propriétaire devra quant à lui assurer les réparations non locatives et vous délivrer des quittances de loyer.

## Quelle est la durée du contrat de location ?

Le bail peut être de 9 mois si vous êtes étudiant. Dans ce cas, il prendra fin automatiquement au terme des 9 mois, mais vous pourrez vous mettre d’accord avec le propriétaire pour son renouvellement, alors pour une durée d’un an.

Le bail peut également avoir la durée classique d’un bail meublé, à savoir un an minimum. Il sera dans ce cas tacitement renouvelé à la fin de la durée, pour une nouvelle durée d’un an.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Vous avez la possibilité, s'agissant d'une location meublée, de mettre fin au bail avec un préavis d'un mois. Le propriétaire ne pourra quant à lui pas le résilier, sauf s'il avance un motif légitime (telle que la reprise de la chambre pour y habiter ou y loger un proche).

**Attention** : En cas d'expulsion d'un locataire, la procédure est encadrée par une notice d'information pour trouver un juste équilibre entre droits du propriétaire bailleur et droits du locataire.

**Bon à savoir :** S'il s'agit d'un bail saisonnier, dit aussi contrat de location courte durée, la durée du bail est encadrée par la loi.



© 2023 LEGALPLACE SAS