

Peut-on louer une chambre de son logement à un étudiant ?

Description

Vous pouvez louer une chambre à un étudiant si vous disposez d'une chambre inoccupée dans votre logement. Pour cela deux contrats de bail sont envisageables, soit le [bail meublé classique](#) d'un an renouvelable, soit le [bail étudiant](#) de 9 mois non renouvelable, en fonction des besoins de l'étudiant.

Pour le bailleur, ces contrats présentent des [avantages fiscaux](#) et la possibilité de louer occasionnellement grâce à des durées réduites et limitées.

Quant au locataire étudiant, il aura son indépendance tout en payant un loyer modeste.

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 !

[Modèles de contrats de location de chambre à un étudiant](#)

Quels avantages à louer une chambre de son logement à un étudiant ?

Louer une chambre de son logement à un étudiant peut présenter plusieurs avantages pour le bailleur. En effet, celui-ci va pouvoir **profiter de garanties** lui permettant de louer sa chambre dans un état d'esprit assez serein.

L'assurance d'un locataire « bon payeur »

L'étudiant ne bénéficiant pas de ressources importantes, il est très souvent soutenu financièrement par l'État d'une part, mais également par ses parents, d'autre part. Quoiqu'il en soit, il dispose en général de bons garants pour l'aider.

Les aides directement versées par l'État

Les bailleurs privés sont souvent réticents à louer leur logement ou chambre à des étudiants.

Ceci s'explique par la réputation qu'endossent les étudiants : mauvais payeurs,

irresponsables, dégradations, fêtes, nuisances sonores, etc

Face au constat de pénurie de logements accentuée par une hausse importante des loyers, **l'État a mis en place des solutions** permettant de palier ces problèmes. Désormais, il existe des règles pouvant prévenir ces obstacles ainsi que des **aides spécifiques**.

Les étudiants peuvent bénéficier de :

- L'Aide Personnalisée au Logement (APL) ;
- L'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) ;
- Loca-Pass ;
- La [garantie Visale](#) (remplace la [Caution Locative Étudiante](#));
- Bourses, etc.

À noter : en donnant en location une chambre à un étudiant, le propriétaire est également assuré de pouvoir contrôler régulièrement l'état de celle-ci. De plus, ce dernier va pouvoir garder un œil attentif sur les activités du locataire dans son habitation.

Le cautionnement parental

La caution parentale est une garantie supplémentaire pour le propriétaire. Elle est souvent demandée lors de la création du dossier de l'étudiant.

Celle-ci permet au bailleur de s'assurer que si l'étudiant n'est pas en mesure de régler son loyer, quelle qu'en soit la cause, ses parents s'engagent à le faire.

À noter : la durée légale d'un bail étudiant étant limitée à 9 mois et celle du bail meublé à 1 an, ces durées relativement courtes constituent un réel avantage en cas de mésentente entre les parties.

Une exonération fiscale accordée au bailleur

Le bailleur pourra également profiter d'aides directes de l'État sous forme d'**avantages fiscaux**.

En qualité de loueur en meublé non professionnel, les revenus obtenus grâce à la location d'une chambre meublée à un étudiant sont soumis au barème progressif de **l'impôt sur le revenu**.

Les loyers sont donc imposés au titre des revenus dans la catégorie des ~~bénéfices industriels et commerciaux (BIC)~~

. Cependant, il n'est pas nécessaire de déclarer les revenus provenant d'une location d'une partie de votre habitation principale, telle qu'une chambre. La pièce louée doit être la résidence principale du locataire.

Lorsque le montant des recettes des loyers de l'année précédente n'excède pas **72 600€**, pour la location de locaux d'habitation meublés, ce qui est bien souvent le cas avec une chambre en location, le bailleur bénéficie par défaut du **régime simplifié de micro-bic**.

Bon à savoir : il est toutefois possible d'opter pour le régime de bénéfice réel. Cette option doit être exercée avant le 1er février de la 1ère année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. Elle sera valable et irrévocable pendant 2 ans.

Dans le cadre du régime simplifié des micro-bic, le bénéfice imposable est égal au montant des recettes diminué d'un **abattement forfaitaire pour frais de 50%**.

À noter : si les recettes annuelles provenant de la location d'une chambre dans votre domicile sont inférieures à 305 euros, alors le bailleur ne paiera pas d'impôt sur ces revenus.

Si la chambre louée constitue la **résidence principale** du locataire, et à condition d'appliquer un loyer raisonnable (c'est à dire ne dépassant pas un certains plafond), le propriétaire sera **exonéré d'impôt**.

Une astuce pour trouver un locataire rapidement

Si le propriétaire est situé dans une zone dans laquelle les logements sont rares et chers, ou près d'une université, ou encore au cœur d'un centre névralgique d'étudiant, sa chambre pourra être louée très aisément.

En effet, ce type d'occasion est très recherché par les étudiants disposant de peu de moyens ou ayant un rythme d'étude intensif.

À noter : pour le bailleur comme pour le locataire, ce type de contrat de bail peut permettre d'échapper à la solitude et à l'isolement. Il présente également l'avantage d'un gain de temps important du fait de la répartition de certaines tâches ménagères.

Pour finir, certains organismes peuvent aider le bailleur dans sa recherche de locataires. Ils lui offrent une chance supplémentaire de trouver des locataires rapidement, et ce à moindre coût.

C'est notamment le cas du Crous ou de certaines universités et écoles.

Quelles sont les conditions à respecter dans le cas d'une location meublée ?

Le bailleur **doit impérativement respecter les formalités** relatives au contrat de location meublée. Ce type de bail est encadré par [l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation](#). En effet, cet article indique que le contrat de location d'un logement meublé est établi par écrit pour une durée d'un an, dès lors que le logement loué représente la résidence principale du locataire. Il est ajouté qu'il peut être reconduit pour un an tacitement.

L'article continue en expliquant que pour un étudiant la durée peut être réduite à 9 mois, sans renouvellement tacite possible.

Par ailleurs, [les conditions pour louer une maison](#) sont définies à [l'article 25-4 de la loi Alur](#) de Mars 2014.

La [location d'une chambre meublée chez l'habitant](#) doit alors répondre aux critères suivants :

- La/les pièces louées meublées doivent être la **résidence principale** du locataire. Pour le locataire étudiant, c'est automatiquement le cas puisque l'on considère que sa résidence principale est attachée au lieu de ses études, même s'il retourne chez ses parents fréquemment et qu'il reste rattaché à leur foyer fiscal ;
- Avoir une superficie minimum habitable de **9 m²** au sens de la loi Carrez ;
- Disposer d'au moins une **fenêtre** sur l'extérieur ;
- Être meublée de l'**équipement minimum** : lit ou canapé-lit, table, chaises, placard ou armoire, luminaires ;
- Le matériel nécessaire pour **cuisiner** doit être mis à disposition ;
- Les **sanitaires** (WC, douche et lavabo) doivent également être mis à disposition ;
- Si la chambre ne comporte pas d'espace cuisine et salle de bain/salle d'eau, alors le bailleur doit mettre à la disposition du locataire les équipements de son logement, en les partageant avec lui. Ce libre accès devra être précisé dans une annexe au contrat de location ;
- Le bail doit être dressé au **nom de l'étudiant**, même si ce sont ses parents qui versent le loyer et en sont garants.

Comment mettre fin au bail de location d'une chambre meublée consenti à un étudiant ?

Le bail spécifique étudiant a une durée de **9 mois** qu'il ne peut excéder. De plus, celui-ci ne peut pas être reconduit tacitement. Ce contrat est **non renouvelable** mais rien n'empêche les parties d'en contracter un nouveau.

En revanche, dans le cadre d'un bail de location meublée classique **d'une durée d'un an**, le contrat peut faire l'objet d'un renouvellement par **tacite reconduction**.

Il est important de prévoir une [clause de révision du loyer](#). Le bail étudiant étant un contrat de courte durée, il ne pourra pas être révisé autrement.

Enfin, les parties doivent privilégier l'établissement d'un [état des lieux](#), même si celui-ci n'est pas obligatoire. Outre son rôle dissuasif pour le locataire, le bailleur pourra toujours s'y référer pour demander réparation.

À noter : l'état des lieux d'entrée comme celui de sortie, sont également important pour le locataire car il peut lui aussi s'y référer si le bailleur tente de lui attribuer des dégradations dont il n'est pas à l'origine. Suite à l'état des lieux d'entrée, le locataire dispose d'un délai dans lequel il peut partager au propriétaire des éléments qu'il n'aurait pas remarqué.

De son côté, le locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un **préavis d'un mois** (qu'il ait contracté un contrat de bail étudiant ou un contrat de bail classique).

Le bailleur, lui, **ne pourra pas résilier le bail**, sauf pour les motifs de congé lui étant autorisés par la [loi de 1948](#). Par exemple, il pourra résilier le contrat de bail s'il souhaite reprendre le logement pour y habiter ou pour y loger ses enfants, petits-enfants ou parents.

FAQ

Qu'est ce qu'une chambre chez l'habitant?

Il s'agit d'une pièce habitable, en principe meublée, située dans la maison ou

l'appartement du propriétaire et qu'il met en location. Le reste du logement doit donc être en partie accessible, notamment: la salle de bain, la cuisine et parfois le salon.

Quel type de bail pour louer une chambre à un étudiant?

Pour louer une chambre chez soi à un étudiant, il est possible de conclure 2 types de contrats de bail répondant aux besoins du locataire étudiant. D'une part, il existe le bail meublé classique d'un an renouvelable. D'autre part, il est possible de conclure un bail étudiant d'une durée de 9 mois non renouvelable.

Quelles sont les conditions pour louer une chambre chez soi à un étudiant?

Afin qu'une chambre soit donnée en location à un étudiant, celle-ci doit remplir les conditions suivantes: - être la résidence principale du locataire, - avoir une superficie habitable minimale de 9m² (en loi Carrez), - disposer d'au moins une fenêtre sur l'extérieur, - être meublée de l'équipement minimum - avoir le matériel nécessaire pour cuisiner - avoir des sanitaires, une cuisine, une salle de bain à disposition (même partagés et en dehors de la chambre par libre accès) - le bail doit être dressé au nom de l'étudiant.