



LE PETIT DICO DU LOGEMENT

Fiche pratique 2.A



Vous êtes actuellement à la recherche d'un logement mais les termes et les abréviations utilisées peuvent parfois rendre la lecture des annonces difficile. Pour vous aider, voici la liste non exhaustive du vocabulaire généralement employé dans les annonces immobilières.

ASSURANCE HABITATION, assurance qui permet de couvrir les éventuels dégâts (*dégâts des eaux, incendie, etc.*) survenus dans le logement ou causés à un autre logement. Elle est **obligatoire**. Il est possible de souscrire cette assurance auprès d'une société d'assurance, d'une banque ou auprès de mutuelles étudiantes.

BAIL OU CONTRAT DE LOCATION, contrat signé entre le locataire et le bailleur. Il établit les obligations de chacun et les termes de la location (*durée, prix, charges locatives mensuelles, préavis, montant du dépôt de garantie, modalités de renouvellement*). Pour la colocation, soit un seul contrat est signé par plusieurs personnes, soit le propriétaire établit plusieurs contrats individuels.

CESSATION OU RUPTURE DE BAIL, le locataire peut mettre fin à son bail à tout moment à condition de respecter la **durée de préavis** stipulée dans son contrat de location. Le préavis doit être signifié au bailleur par l'envoi d'un courrier postal par « recommandé avec accusé de réception ».

CHARGES LOCATIVES MENSUELLES, frais liés au logement comprenant l'entretien des espaces communs (*ascenseur, cage d'escalier, espaces verts, gardiennage, nettoyage des parties communes, etc.*). Les charges peuvent être incluses dans le prix du loyer ou précisées dans le contrat de location. Ne pas les confondre avec les frais de consommation énergétique tels que l'eau, l'électricité et le gaz, facturés par des organismes indépendants.

COLOCATION, partage d'un logement (*meublé ou non*), du loyer et des charges avec d'autres personnes (*colocataires*). Il existe deux types de bail dans le cas d'une colocation :

Les locataires apparaissent tous sur le même bail.

Le propriétaire peut ajouter une clause de solidarité permettant qu'en cas d'impayé de l'un des colocataires, les autres colocataires sont tenus responsables et doivent s'acquitter du loyer impayé.

Chaque locataire dispose de son propre contrat de location pour la location d'une chambre dans un appartement. Il ne s'agit pas juridiquement d'une colocation. Il n'y a pas de clause de solidarité.

DÉPÔT DE GARANTIE OU « CAUTION », somme d'argent versée au bailleur à la signature du contrat. Elle sera restituée au maximum dans les deux mois suivants le départ du locataire. La somme ne peut pas excéder un mois de loyer hors charge pour les logements non meublés, et deux mois pour les logements meublés. Elle peut être encaissée par le bailleur si des dommages sont constatés lors de l'état des lieux de sortie. Ils seront facturés au locataire sortant et le montant sera déduit du dépôt de garantie.

ÉTAT DES LIEUX, visite effectuée avec le propriétaire (*ou bailleur*) lors de **l'entrée** dans le logement, ainsi qu'à la **sortie**. Il a pour but de constater l'état du logement à l'arrivée et servira de référence à la sortie pour la restitution du dépôt de garantie. Il doit être signé conjointement. Si le logement est meublé, l'état des lieux doit être complété par un inventaire du mobilier.

GARANT, nom donné à la personne physique (*membre de la famille, ami, tiers*) ou morale (*entreprises, banques, associations*) qui s'engage à payer le loyer du locataire, en cas d'insolvabilité de celui-ci. Le garant doit justifier de ses ressources soit par la présentation des trois dernières fiches de paie, soit en fournissant son dernier avis d'imposition.

HONORAIRES / FRAIS D'AGENCE, si le propriétaire fait appel à une agence immobilière ou un professionnel pour l'état des lieux, des frais seront demandés pour la signature du bail et l'état des lieux. Ces frais sont encadrés par la loi : au maximum 10€/m².

QUITTANCE DE LOYER, reçu mensuel, rédigé par le bailleur et justifiant du paiement du loyer. Elle peut servir de justificatif de domicile pour les démarches administratives. Elle est délivrée gratuitement sur demande (*l'envoi du document peut en revanche être facturé*).

TAXE D'HABITATION, impôt à payer par le locataire dont le montant varie en fonction de son lieu d'habitation, de sa situation (*seul, en couple, salarié, etc.*) et des caractéristiques du logement occupé au 1^{er} janvier. **Cette taxe concerne uniquement les logements du secteur privé.** Les étudiants habitant dans des résidences du Crous n'ont pas à la payer.