



APE SAINT-LOUIS - FICHER LOGEMENTS

Association des Parents d'Elèves du Lycée Saint Louis - 44 boulevard Saint-Michel - 75006 PARIS

Tél. 01 83 64 41 97 - e-mail : ape.stlouis@gmail.com - Site APE : www.ape.stlouis.free.fr

CHARTRE LOGEMENT – APE SAINT-LOUIS

Table des matières

INTRODUCTION : L'IMPORTANCE D'UN BON LOGEMENT EN PRÉPA	2
CHARTRE	3
Principes.....	3
Fonctionnement	3
Quelques informations légales	4
Ressources	4
ANNEXE 1 : Décence : une obligation du propriétaire.....	4
Caractéristiques d'un logement décent	5
Normes de surface et de volume	5
Sécurité physique et santé des locataires	5
Equipements et confort	5
ANNEXE 2 : Montant du loyer	6
ANNEXE 3 : Bail obligatoire.....	7
Clauses obligatoires	7
Clauses non réglementées	7
ANNEXE 4 : Documents à annexer au bail	8
Etat des lieux à établir à l'entrée et au départ du locataire	8
Inventaire et état détaillé du mobilier	8
Documents type à télécharger	8

INTRODUCTION : L'IMPORTANCE D'UN BON LOGEMENT EN PREPA

L'association de parents d'élèves du lycée Saint-Louis (APE Saint-Louis) facilite la mise en contact entre propriétaires et familles d'étudiants pour la location de chambres, studettes, studios et deux-pièces.

A cet effet elle fournit à ses adhérents à partir du mois de juin, et pour l'année universitaire suivante, un fichier comportant une liste de logements disponibles dans un rayon de 35mn de trajet maximum du lycée.

Cette liste comporte un descriptif des logements, avec superficie, équipement, tarif de location, montant des charges et les coordonnées de chaque bailleur.

La liste est mise à jour régulièrement de juin à fin septembre en fonction des logements qui se libèrent ou sont pris.

L'APE Saint-Louis ne se fait pas rémunérer pas les propriétaires : elle leur fournit ce service gratuitement. L'APE ne fait que mettre en relation bailleurs et locataire potentiels. Elle n'est ni intermédiaire ni agent immobilier et ne saurait garantir la bonne fin des démarches.

Elle se réserve le droit de ne pas accepter un logement ou de le rayer de la liste si celui-ci ne respecte pas la Charte présentée ici.

Amis bailleurs,

Les parents adhérents à notre association recherchent le meilleur confort possible pour leur étudiant afin de leur permettre d'affronter sereinement leurs années de classe préparatoire.

La charge de travail et la difficulté de la classe préparatoire demandent que nos étudiants ne soient pas perturbés par dans leur vie quotidienne. Ils ont donc besoin d'un **logement** qui leur apporte **un minimum de confort et de services**.

La majorité des logements que vous mettez à disposition se situent dans ce cadre mais il n'est pas inutile d'expliquer ce que cela signifie concrètement et de rappeler quelques évidences :

- L'étudiant de classe préparatoire nécessite **un environnement calme**. Il travaille beaucoup et souvent tard, il lui faut peu de bruit (rue ou voisinage).
- L'étudiant n'a pas toujours accès à la cantine du lycée ni au resto-U : ils sont fermés le week-end. Il lui faut donc **pouvoir cuisiner ou réchauffer des repas** mais aussi conserver au frais. Dans un logement indépendant il faut donc qu'un réfrigérateur puisse être installé et la possibilité de brancher une plaque de cuisson. Dans une chambre liée à un appartement, il faut pouvoir avoir accès à la cuisine.
- L'étudiant doit pouvoir avoir des conditions d'hygiène correctes : **douche et WC** propres et accessibles et donc évidemment un accès à l'eau.
- L'étudiant doit être dans une chambre qui lui permette de travailler par tous temps : **correctement chauffée en hiver**, pas trop chaude en été.
- L'étudiant doit pouvoir avoir **accès à la lumière du jour** et **pouvoir aérer sa chambre**.

Ces points sont développées dans la Charte et ses annexes.

Ce sera dans ces conditions qu'il ne sera pas pénalisé et pourra se consacrer pleinement à ses études.

Nous espérons que nos amis bailleurs, qui ne connaissent pas forcément ce cursus très particulier, comprendront que le rythme de classe préparatoire est spécifique, qu'il impose une discipline de travail

importante et qu'il met en jeu l'avenir de nos jeunes sur une période très courte. Dans ces conditions nous espérons aussi qu'ils comprendront que nos requêtes ne sont pas superflues.

Nous espérons aussi que nos amis locataires seront respectueux de leurs devoirs et des droits des propriétaires.

Le comité de l'association de parents d'élèves du lycée Saint-Louis.



CHARTRE

Principes

L'APE facilite la mise en contact entre propriétaires et familles d'étudiants pour la location de chambres, studettes, studios et 2 pièces. Elle demande au bailleur et au locataire de respecter certains principes :

Le propriétaire s'engage à :

- proposer un logement décent (voir annexe 1) à un prix raisonnable (voir annexe 2),
- ne pratiquer aucune discrimination ([loi de juillet 1989](#)),
- respecter la vie privée de l'étudiant en lui laissant la libre disposition des lieux,
- établir un contrat de location qui précise les modalités et la durée de la location (voir annexe 3),
- établir un état des lieux contradictoire lors de la remise des clés (voir annexe 4),
- fournir les pièces nécessaires au paiement de l'Aide Personnalisée au Logement.

La famille s'engage à :

- payer le loyer à la date fixée par le contrat,
- souscrire une assurance multirisque habitation*,
- entretenir régulièrement le logement*.

* sauf dispositions particulières stipulées dans le contrat.

L'étudiant(e) s'engage à adopter un comportement respectueux pour la tranquillité du voisinage.

Fonctionnement

Nous demandons aux locataires et aux propriétaires de nous informer, dès qu'un logement est retenu, pour le retirer de notre liste, si possible en utilisant les formulaires en ligne.

- [Formulaire pour le propriétaire](#)
- [Formulaire pour le locataire](#) (Merci de nous informer d'inexactitudes relatives aux données de notre fichier.)

Les informations de notre fichier logement sont strictement réservées aux adhérents de l'APE du lycée Saint-Louis. Elles sont destinées à un usage personnel pour les adhérents, sous leur responsabilité.

Tout autre usage ou usage commercial est interdit.

Les propriétaires et adhérents bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition. (Loi "Informatique et Libertés" 78-17 du 6/1/78)

Quelques informations légales

- La location de logements d'une surface inférieure à 9 m² est interdite.
- A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire (annexe 3).
- Si la révision du loyer est prévue, elle intervient une fois par an, au terme de chaque année du bail.
- Le montant des loyers pour les logements étudiants de moins de 15 m² est réglementé et ne devrait pas excéder 40 €/m².

Ressources

- **C.N.L - Confédération Nationale du Logement**
62, bd Richard Lenoir - 75011 Paris
Tél.: 01 47 00 96 20 -
- **Association des Comités de Défense des Locataires :**
11, rue de Bellefond - 75009 Paris
Tél.: 01 48 74 94 84
- **Institut National de la Consommation**
80, rue Lecourbe - 75015 Paris
Tél.: 01 45 66 20 20 -
- **A.D.I.L Association Départementale d'Information sur le Logement (point juridique)**
46 bis, boulevard Edgar Quinet - 75014 Paris, Tel : 01 42 79 50 50, courriel : contact@adil75.org). L'A.D.I.L dépende de **l'A.N.I.L. Agence Nationale pour l'information sur le logement** : www.anil.org, Tél. : 01 42 79 50 50 (par téléphone, du lundi au vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 18h). Vous y trouverez toutes informations utiles, que vous soyez propriétaire ou locataire.
- **C.I.D.J. (Centre d'Information et de Documentation Jeunesse) [91]**
101, Quai Branly 75740 Paris cedex 15
Tél.: 01 44 49 12 00 -
Permanence d'avocats spécialisés en droit du logement le 4e mercredi du mois de 14h à 17h.
- **Commission départementale de conciliation de Paris**
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
5, rue Leblanc
75015 Paris - 01 82 52 40 00 –
Du Lundi au Vendredi : de 09h15 à 12h00 et de 14h00 à 16h30
<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>.
La commission départementale de conciliation (CDC) aide les bailleurs et les locataires à trouver des solutions amiables à leurs litiges. Ce n'est pas une juridiction, mais un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

ANNEXE 1 : Décence : une obligation du propriétaire

Nous reprenons ici les dispositions du [décret du 30 janvier 2002](#) définissant les logements décents susceptibles d'être mis en location (cf. le site internet de l'administration française : [www.service-public.fr/rubrique « particuliers »](http://www.service-public.fr/rubrique/particuliers) puis « logement »).

Le propriétaire doit délivrer au locataire un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois ou d'accord entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre peut saisir la commission départementale de conciliation ; si le désaccord persiste, le juge saisi par l'une des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

Caractéristiques d'un logement décent

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le [décret du 30 janvier 2002](#) (JO du 31.1.02).

Normes de surface et de volume

- Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³. (La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.)
- Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Sécurité physique et santé des locataires

Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et **protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.**
- Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la **protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.**
- Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage.
- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne **présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.**
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont **conformes aux normes de sécurité** définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un **renouvellement de l'air adapté** aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
- Les pièces principales bénéficient d'un **éclairage naturel suffisant** et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.
- **Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité** ou de péril.

Equipements et confort

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

- Une installation permettant **un chauffage normal**, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.
- Une installation d'**alimentation en eau potable** assurant à l'intérieur du logement la distribution avec **une pression et un débit suffisants** pour l'utilisation normale de ses locataires.
- **Des installations d'évacuation** des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
- **Une cuisine ou un coin cuisine aménagé** de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
- **Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine** et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant **une baignoire ou une douche**, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.
- ***L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.***
- Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

ANNEXE 2 : Montant du loyer

La loi de finances de 2012, a institué une taxe, dite « **taxe Apparue** » sur les loyers jugés excessifs des logements d'une superficie inférieure ou égale à 14 m². L'objectif clairement affiché est de lutter contre la pratique des loyers très élevés des petites surfaces dans les grandes villes.

La taxe concerne les locations vides ou meublées, d'une durée d'au moins 9 mois, c'est-à-dire les logements constituant la résidence principale du locataire. Les logements loués par des étudiants sont donc clairement visés.

En tant que bailleur, vous n'êtes taxé que si votre loyer est jugé excessif. Tel est le cas si votre loyer hors charges dépasse un plafond, fixé uniformément pour **2014 à 41,37 euros par m² et par mois** pour toute la zone concernée. Le plafond est le même, **qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée**. Ce **plafond est réévalué au 1er janvier de chaque année** en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers.

En fait, plus le loyer pratiqué dépasse les 41,37 euros mensuels par m², plus le taux de la taxe est élevé. Il varie de 10 à 40%. L'objectif est donc clairement de vous dissuader de réclamer des loyers trop élevés. Si vous souhaitez diminuer votre loyer pour échapper à la taxe, il vous suffit, pour un bail en cours, de signer un avenant avec votre locataire, en double exemplaire sur papier libre, dans lequel vous convenez que le loyer hors charges s'élèvera à tant à compter de telle date. Votre locataire et vous devrez dater, signer et annexer l'avenant au bail en cours.

Le calcul de la taxe annuelle « sur les loyers élevés des micro-logements » est présenté sur le site de l'administration française www.vosdroits.service-public.fr à la rubrique suivante : « particuliers », puis « logement » puis « location immobilière » puis « loyer » ou par ce lien direct : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F14748.xhtml>. Les services des impôts peuvent aussi vous fournir l'information.

La demande d'Aide Personnalisée au Logement (APL) est à faire auprès de la CAF dont dépend le logement loué. L'APL est délivrée sans condition de ressources mais son versement peut entraîner la réduction, voire la suppression des Allocations Familiales.

ANNEXE 3 : Bail obligatoire

Clauses obligatoires

La durée de la location est d'un an mais lorsque le logement est loué à un étudiant, la durée du bail signé à compter du 28 juillet 2005 peut être limitée à 9 mois ; le bail n'est, alors, pas reconduit.

- A son expiration, le bail se reconduit tacitement pour un an, sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.
- Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.
- Si la révision du loyer est prévue, elle intervient une fois par an à la date convenue ou, à défaut, au terme de chaque année du bail. L'augmentation ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers.
- A l'expiration du contrat de location, le bailleur peut, en respectant un préavis de trois mois : proposer un renouvellement en modifiant certaines conditions (loyer notamment) ; si le locataire accepte, le contrat se renouvelle pour un an ; ou refuser le renouvellement en motivant son refus, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Clauses non réglementées

Les clauses concernant notamment, le dépôt de garantie, les charges, les obligations du propriétaire et du locataire, les documents annexes, ne sont pas réglementées.

Afin de clarifier vos relations vous avez donc intérêt à prévoir :

- Les modalités de congé : sous quelle forme doit-il être donné ? à quel moment ? par lettre recommandée ou notification d'huissier ?
- Le montant du loyer et ses modalités de paiement et de révision (à défaut le loyer ne peut être révisé) ;
- Le montant des charges et notamment, la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra rembourser au propriétaire. Les charges n'étant pas réglementées, elles peuvent faire l'objet d'une évaluation forfaitaire ou d'un versement de provisions avec régularisations périodiques ;
- Le montant du dépôt de garantie que le propriétaire est en droit de demander afin de se prémunir contre les dégradations dont le locataire pourrait être responsable ainsi que ses modalités de restitution ;
- L'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion et vol des équipements) ;
- Les clauses résolutoires que le propriétaire peut juger utiles : c'est-à-dire les clauses permettant au propriétaire de mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.

ANNEXE 4 : Documents à annexer au bail

Etat des lieux à établir à l'entrée et au départ du locataire

Il s'agit d'un document capital qui décrit le logement loué et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée ...). Apportez beaucoup de soin à son établissement. En effet, c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire que le propriétaire pourra, le cas échéant, demander la réparation de certains éléments détériorés.

En l'absence de ce document, le locataire sera présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives ; si tel n'est pas le cas, le locataire devra en apporter la preuve.

Inventaire et état détaillé du mobilier

Ce document doit lister les meubles mis à la disposition du locataire et en décrire l'état. Il doit être le plus précis possible. Il permettra au propriétaire de prouver que les meubles en question sont sa propriété. Il permettra au locataire d'exiger le bon fonctionnement des éléments d'équipement qui lui ont été fournis en état de marche.

Le propriétaire pourra, au départ du locataire, lui demander réparation si certains meubles ont été détériorés.

Le locataire et le propriétaire doivent rédiger l'état des lieux et l'inventaire par écrit, d'un commun accord, lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Cette méthode n'occasionne pas de frais. Pour être valables, ils doivent être signés par l'un et l'autre.

Le propriétaire et le locataire peuvent aussi convenir de les faire établir par un professionnel ; il faut alors préciser qui supportera le coût de cette intervention.

Documents type à télécharger

Le site internet www.vosdroits.service-public.fr/particuliers présente non seulement tous les points développés ci-dessus avec l'accès aux textes réglementaires concernés mais il propose un certain nombre de documents types dans sa rubrique « [Services en ligne et formulaires](#) ». Le site [Particulier à Particulier](#) propose aussi, pour 2€, des contrats-type de location de meublés pour étudiant.

La mise en location ou la location d'un logement via le fichier logements de l'A.P.E. du lycée Saint Louis atteste la prise de connaissance et l'acceptation pleine et entière de cette charte et de ses annexes tant par le bailleur que par le locataire (qu'il soit l'occupant ou son représentant légal).