

FOIRE AUX QUESTIONS

Mon logement étudiant

Juillet 2015

SOMMAIRE

VISITER LA RÉSIDENCE	2
LE CONTRAT DE LOCATION (LE BAIL) ET LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR	2
LE DÉPÔT DE GARANTIE	3
L'ASSURANCE HABITATION.....	3
LE LOYER, LES CHARGES, L'APL ET LA TAXE D'HABITATION.....	3
L'ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT.....	4
LE DÉPART	5

VISITER LA RÉSIDENCE

1. Puis-je visiter la résidence ?

OUI, vous pouvez visiter la Résidence à l'occasion des Portes-Ouvertes étudiantes ; qui ont généralement lieu fin février ou en prenant contact avec Saumur Habitat.

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

2. Comment sont attribués les logements ?

L'attribution se fait en fonction de l'arrivée des dossiers d'inscription. Les appartements ne sont pas mixtes, sauf sur demande écrite des 2 ou 3 parties.

Dans la mesure du possible, Saumur Habitat essaye de regrouper les étudiants d'une même promotion.

3. Je souhaite cohabiter avec une personne que je connais, comment faire ?

Si vous n'êtes pas encore locataire, vous devez le signaler mutuellement lors de votre inscription sur la fiche de renseignements. Vous ne pourrez pas changer d'appartement en cours d'année.

Si vous êtes déjà locataire, l'ensemble des demandeurs doit le formuler par écrit. La demande sera prise en compte pour la rentrée suivante.

LE CAUTIONNAIRE

4. Qu'est-ce qu'un cautionnaire ?

C'est la personne qui s'engage par écrit à payer Saumur Habitat à la place du locataire, si celui-ci ne paie pas sa dette (loyer, charges) à l'échéance.

5. Je suis boursier échelon 0 ou 0 bis, dois-je avoir un cautionnaire ?

OUI, seuls les étudiants boursiers échelon 1, 2 3 et 4 sont dispensés de cautionnaire

6. Je suis boursier mais je n'ai pas encore reçu mon attestation, dois-je prévoir un cautionnaire ?

Oui, en l'absence de votre attestation de bourse, nous ne pouvons éditer votre contrat de location, vous devez alors prévoir un cautionnaire.

7. Comment et qui doit rédiger l'engagement de caution ?

L'engagement de caution doit être recopié à l'identique, à la main, par le cautionnaire. Ce document est à retourner, signé avec le contrat de location.

8. Le cautionnaire doit-il signer le contrat de location ?

OUI, voir rubrique « le contrat de location »

9. Sur l'engagement de caution pourquoi est-il écrit « engagement donné pour une durée de 3 ans » ?

C'est une mention légale, la location est consentie pour une durée d'un mois minimum reconductible et tout préavis doit être donné un mois à l'avance.

LE CONTRAT DE LOCATION (LE BAIL) ET LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

10. À quel moment vais-je recevoir mon contrat de location ?

Si vous vous êtes inscrits avant la rentrée scolaire, Saumur Habitat vous fera parvenir votre contrat de location dès le mois de juillet. Si vous vous inscrivez en cours d'année scolaire, Saumur Habitat vous fera parvenir le contrat de location dès réception de votre dossier d'inscription.

11. Dois-je remplir les 3 exemplaires ?

OUI, il est important de parapher (apposer ses initiales) et de signer les 3 exemplaires du contrat de location et du règlement intérieur. Si vous êtes non boursier ou boursier échelon 0 ou 0 bis, votre cautionnaire doit également parapher et signer les 3 exemplaires.

12. À quelle date débute le bail ?

Le bail débutera à partir de la date de la remise des clés.

13. Si mon colocataire quitte le logement et n'est pas remplacé tout de suite, devrais-je payer sa part de loyer ?

NON, les contrats de location sont individuels, il n'y a pas de clause de solidarité avec vos colocataires

LE DÉPÔT DE GARANTIE

14. Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie ?

Le dépôt de garantie couvre le propriétaire-bailleur pour les risques liés à la location (arriérés de loyers et charges).

15. Est-il obligatoire ? Et si je suis boursier ?

Le dépôt de garantie est obligatoire pour tous, boursier ou non boursier. Il est égal à un mois de loyer brut hors charges. Il doit être remis avec le contrat de location.

16. Est-il encaissé ? Sera-t-il restitué ?

OUI, le dépôt de garantie est encaissé. Il sera restitué à la clôture du bail, dans un délai d'un mois après le départ de l'étudiant s'il n'y a aucune réparation locative, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur ou à prévoir par le bailleur en lieu et place du locataire (réparation de remise en état du logement).

L'ASSURANCE HABITATION

17. Est-il obligatoire de souscrire à une assurance habitation ?

OUI, chaque locataire doit souscrire individuellement à une assurance habitation couvrant les risques locatifs pour un appartement d'une surface de 50 m² (chambre + les parties communes).

LE LOYER, LES CHARGES, L'APL ET LA TAXE D'HABITATION

18. Qu'est-ce qu'un avis d'échéance ?

L'avis d'échéance vous informe du montant à payer à Saumur Habitat pour la location de votre logement. Il comprend le loyer et les charges forfaitaires déduction faite de l'APL si l'étudiant est bénéficiaire de ce droit.

19. Comment est calculé le montant de mon avis d'échéance ?

Le loyer est calculé en fonction d'un prix au mètre carré, c'est pourquoi d'un appartement à l'autre le montant du loyer peut varier.

Le montant des charges est forfaitaire et identique pour l'ensemble des logements étudiants. Il comprend les frais liés à l'eau, l'électricité, le chauffage, l'accès Wifi et l'entretien des parties communes.

20. Le montant de l'avis d'échéance peut-il varier au cours de la location ?

OUI, tous les ans au 1^{er} janvier, une augmentation de loyer peut être appliquée. Cette augmentation, réglementée, est calculée selon l'Indice de Référence des Loyers.

21. Comment puis-je payer mon loyer ?

Vous avez plusieurs possibilités pour régler votre loyer : chèque, espèces, CB et prélèvement automatique. Cependant, pour vous éviter des déplacements ou des oublis de paiement, nous vous conseillons de choisir le prélèvement automatique (mandat de prélèvement SEPA). Pour cela, n'oubliez pas de nous fournir votre RIB.

22. Qui paye le loyer et à quel moment ?

Le débiteur peut être l'étudiant, le cautionnaire ou toute autre personne. Le loyer est payable à terme échu, quand le mois est terminé avant le 10 du mois suivant.

23. Comment m'assurer que mon loyer a bien été payé ?

Le solde indiqué sur l'avis d'échéance doit être égal à zéro si le mois précédent est payé.

24. Comment faire ma demande d'aide au logement (APL) ?

Les dossiers de demande d'APL sont à remplir sur le site internet de la CAF ou à retirer dans leur agence. Pour étudier vos droits, la CAF vous demandera une attestation de loyer que nous vous enverrons avec votre contrat de location : attention à ne pas signer cette attestation.

25. Qui perçoit l'APL et quand ?

Si vous prétendez à l'APL, votre droit débutera le mois suivant votre entrée dans les lieux loués. Le montant de l'APL est directement versé à Saumur Habitat et déduit du montant de votre loyer.

26. Devrais-je payer la taxe d'habitation ?

NON, grâce au statut « étudiant » de la Résidence, vous êtes exonéré de la taxe d'habitation.

L'ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT

27. Quelles démarches dois-je effectuer avant mon arrivée ?

Lorsque vous avez reçu et retourné votre dossier « contrat de location » complet, vous devez prendre rendez-vous avec la Gestion Locative pour programmer votre date de remise de clé au 02 41 83 48 10.

28. Qu'est-ce que l'état des lieux entrant ? Qui y participe ?

A votre entrée dans les lieux, un formulaire d'état des lieux descriptif vous est remis avec les clés du logement. Le locataire doit renseigner et signer l'état descriptif et le remettre au gérant immobilier de la résidence sous un délai de 48 heures. Cet état des lieux permet de notifier l'état général de l'appartement (sols, murs, plafonds de chaque pièce), des équipements (volets, poignées de portes...), du mobilier et de l'électroménager présents.

29. Que dois-je apporter à mon emménagement ?

Vous allez louer un appartement meublé, cependant vous devez apporter vos effets personnels à savoir :

- Votre vaisselle et ustensiles de cuisine,
- Vos produits et équipements de nettoyage,
- Votre linge de lit et de toilette,
- Vos affaires personnelles,
- Votre téléviseur et votre machine à laver.

Rappel du mobilier présent :

- Chambre individuelle d'environ 9 m² avec clé : Avec un bureau, une chaise, une armoire, un chevet, un lit de 90 cm avec un rangement à roulettes, un matelas avec housse.
- Séjour : Avec une table, 4 chaises, un meuble de rangement, un canapé, 1 prise télévision.
- Cuisine : Avec un réfrigérateur-congélateur, micro-ondes, 1 plaque de cuisson, un meuble sous évier, plan de travail avec rangement, une table, 4 tabourets et une poubelle.
- Salle de bains : Avec douche, meuble avec vasque, évacuation pour lave-linge.

LE DÉPART

30. Je souhaite partir, que dois-je faire ?

Je dois adresser un courrier en recommandé avec accusé de réception à Saumur Habitat en respectant le préavis d'un mois. Le préavis prend effet à la date de réception du courrier.

31. Qu'est-ce que la visite-conseil ?

A réception du préavis, une visite conseil est programmée sous un délai de 10 jours.

Cette visite permet d'apprécier l'état d'occupation du logement et permettre au locataire d'engager des menues réparations si nécessaire.

32. Comment se déroule l'état des lieux sortant ?

L'état des lieux sortant est réalisé le dernier jour de votre préavis, contradictoirement en présence du locataire et du bailleur. Il permet d'évaluer les éventuelles réparations à la charge du locataire.

33. À quel moment vais-je récupérer mon dépôt de garantie ?

Suite à l'état des lieux sortant et si aucune réparation locative n'est facturée, le dépôt de garantie est restitué au locataire sous un délai d'un mois.