

Le bail étudiant

Description

Le bail étudiant, [bail spécifique d'habitation meublée](#), permet à l'étudiant en recherche de logement lors des rentrées universitaires, mais également tout au long de l'année, de louer un logement adapté à ses besoins.

Ce bail est consacré par la loi du 6 juillet 1989 puis encadré par la [loi Alur de 2014](#). Il s'adapte aux spécificités d'une année universitaire puisque sa durée légale est réduite à 9 mois.

Il en existe différents types avec de nombreux avantages, tant pour le locataire que le bailleur.

[Modèle bail de location](#)

Qu'est ce que le bail étudiant ?

Afin qu'un bail soit qualifié de bail étudiant, il doit présenter certaines caractéristiques encadrées par la loi. Le bail étudiant a été créé par la [loi du 6 juillet 1989](#) qui régit tous les baux d'habitation, mais c'est la [loi Alur de 2014](#) qui réglemente le bail étudiant et la [location meublée en général](#).

D'une part, le bail doit concerner un logement meublé et sa durée doit être réduite à 9 mois.

Un **logement meublé** est un logement comportant le mobilier et les équipements permettant d'assurer une vie décente au locataire. La liste du [mobilier et des équipements](#) est fixée par le [décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#).

La durée légale du bail étudiant meublé, adaptée au rythme de vie du locataire, est **réduite à 9 mois maximum**, alors qu'elle est d'[un an pour une location meublée classique](#). Il est impossible de conclure un bail meublé étudiant pour une durée supérieure à 9 mois.

De plus, un bail étudiant ne peut **ni être renouvelé ni être un reconduit** tacitement. Si le bailleur et le locataire souhaitent poursuivre leur relation contractuelle, il sera nécessaire de conclure **un nouveau bail**.

Le bail étudiant présente donc un **double avantage** pour le bailleur et pour le locataire étudiant. Le bailleur récupère son logement au bout des neuf mois sans devoir délivrer congé au locataire. Il pourra alors louer son logement le reste de l'année grâce à un [contrat de location saisonnière](#).

Concernant le locataire, ce dernier connaît d'office la date où il doit libérer le logement.

Attention : la [durée légale d'un bail de location non meublé](#) étant de 3 ans, celui ci ne peut pas constituer un bail étudiant. Toutefois, un étudiant peut tout à fait louer un logement vide, mais dans ce cas il sera soumis au droit commun des baux et non à la législation relative aux baux étudiants.

Quels autres baux peuvent conclure les étudiants?

Face aux besoins et au rythme propre aux années universitaires, les étudiants peuvent choisir de **conclure un bail meublé étudiant**. Cependant, le locataire peut également conclure :

- un bail meublé classique,
- un bail non meublé,
- un bail mobilité,
- un bail pour une chambre chez l'habitant,
- ou encore un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

Toutefois, **seul le bail meublé étudiant peut être qualifié de bail étudiant**. Les autres baux peuvent être conclus par tous, y compris des locataires qui ne sont pas étudiants.

Attention : Un étudiant peut donc conclure tous les baux et contrats susvisés en fonction de ses besoins personnels et/ou universitaires. Cependant, seul le futur locataire ayant expressément le statut d'étudiant peut valablement conclure le bail étudiant meublé d'une durée de 9 mois.

Le bail meublé étudiant

Ce bail est le bail réservé aux étudiants. De ce fait, il ne peut porter que sur un **logement meublé**

pour une courte durée. En effet, sa durée maximal est de **9 mois**. Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction. Cela signifie qu'il prend **automatiquement fin** à l'écoulement des 9 mois sans que le bailleur ne soit obligé de délivrer congé à son locataire étudiant.

Ce bail étudiant meublé d'une durée de 9 mois permet de s'adapter à la longueur d'une année universitaire.

Le bail meublé classique

Dans le cas où l'étudiant souhaite conserver son logement meublé au delà de l'année universitaire, notamment pendant l'été, il est possible de conclure un **bail meublé classique**.

Ce bail sera alors conclu pour une durée d'**un an minimum**. Il peut se prolonger par **tacite reconduction**, à l'arrivée du terme d'un an, pour une nouvelle année en cas d'inaction du locataire et du bailleur, notamment si ni l'un ni l'autre ne délivre un congé.

Le bail non meublé

Si l'étudiant souhaite louer un logement vide, il peut tout à fait conclure un contrat de bail classique.

Ce contrat de bail est d'une durée de **3 ans**, renouvelable par tacite reconduction.

Par exception, il est possible de réduire la durée minimale du bail non meublé **à un an** pour un motif professionnel ou familial. Ce motif doit impérativement être précisé dans le bail.

Le bail mobilité

Un bail mobilité peut également intéresser un étudiant. Ce type de bail s'adresse aux personnes recherchant un logement pour une **courte période déterminée** telle que des études supérieures, un stage, une formation professionnelle, un service civique, etc.

Il présente la particularité d'être conclu pour une durée allant **de un à 10 mois**. Il peut être renouvelé si la durée totale, renouvellement compris, ne dépasse pas les 10 mois. Dans le cas contraire, ce bail prend fin automatiquement au terme de la durée fixée initialement, sans que le bailleur ne donne congé à son locataire. Le locataire peut résilier ce bail en respectant un préavis d'un mois.

À noter : le bailleur ne pourra pas proposer au locataire deux baux mobilité successifs. En cas de besoin, il faudra conclure un bail étudiant meublé de 9 mois ou un bail meublé classique d'un an.

Le bail pour une chambre chez l'habitant

En qualité de particulier propriétaire de son logement, il est possible de [louer une chambre inoccupée](#).

Afin de louer cette chambre, il est possible de conclure un bail meublé classique, un bail étudiant ou un bail mobilité.

Pour que le bail soit valable, il faut que certaines conditions soient réunies:

- il faut que la **chambre proposée soit décente**: sa superficie doit être supérieure à 9m², avoir une fenêtre au moins et un accès à l'eau courante et à électricité.
- le locataire doit **avoir accès aux parties communes**, telles que la salle de bain et la cuisine, et éventuellement à des parties privatives en fonction de la configuration du logement comme un balcon ou une salle de bain privative.

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire

Ce contrat, créé par la [loi Elan de novembre 2018](#) permet aux personnes de **plus de 60 ans de partager leur logement** avec des personnes de **moins de 30 ans**. Le senior peut proposer un tel hébergement même s'il est locataire de son logement.

Bien que plus souple qu'un bail classique, ce contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, pour être valable, doit respecter les conditions suivantes:

- l'hébergeur doit avoir **plus de 60 ans** et le "locataire" doit avoir **moins de 30 ans**
- la durée du contrat peut être **variable**
- le prix du "loyer" doit être **relativement modeste** et la contrepartie du senior peut également résider dans **l'accomplissement de petits services** (relever le courrier, promener le chien, etc.)

Attention : Ce contrat n'est pas un contrat de bail . Par conséquent, il n'est pas soumis à la loi sur le bail d'habitation du 6 juillet 1989.

Tableau récapitulatif des différents baux et leurs caractéristiques

Nom du bail	Location meublée/vide	Durée du contrat	Conditions
Bail meublé étudiant	Meublée	9 mois	Pas de renouvellement possible
Bail meublé classique	Meublée	1 ans	Tacite reconduction
Bail non meublé	Vide	3 ans	Tacite reconduction
Bail mobilité	Meublée	1 à 10 mois	Renouvellement possible dans la limite de 10 mois maximum
Bail pour un chambre chez l'habitant	Meublée ou vide	9 mois ou 1 an	Renouvellement au choix du locataire et du bailleur
Contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire	Meublée	Durée variable	Loyer modeste + contrepartie par services rendus

Qui peut conclure un bail étudiant ?

Le bail meublé étudiant de 9 mois est **réservé aux personnes ayant le statut d'étudiant** et souhaitant occuper le logement pendant 9 mois, équivalent à une année universitaire.

Lors de la conclusion du contrat de bail, le bailleur particulier ou l'agence immobilière

le cas échéant, pourra demander **une preuve du statut étudiant** (certificat de scolarité, carte étudiante, etc.)

Attention : les élèves apprentis en alternance ou les personnes en contrat de professionnalisation ont le statut de salarié et non celui d'étudiant. Naturellement, il ne pourront pas conclure de bail étudiant.

Comment conclure un bail étudiant ?

La situation des étudiants étant par nature précaire, le bailleur pourra demander des **garanties** afin de se prémunir contre le risque d'impayé.

De ce fait, il peut réclamer au locataire étudiant :

- **Le versement d'un [dépôt de garantie](#)**:
- Un acte de cautionnement
- Une caution bancaire

Le versement d'un dépôt de garantie

Le bail étudiant étant un bail de location meublé, le montant de garantie ne pourra pas excéder deux mois de loyer hors charges. Cette somme est conservée par le bailleur jusqu'à la fin du contrat et sera restitué au locataire sous un mois après la remise des clés s'il n'a pas endommagé le bien par rapport à l'état des lieux. Dans le cas contraire, le bailleur rend la somme imputée du montant des travaux de réparation dans un délai de 2 mois après la remise des clés.

Un acte de cautionnement

La caution est une [notion différente du dépôt de garantie](#). La caution est une personne qui se porte garante du locataire pour le cas où celui-ci ne serait plus en mesure de respecter ces obligations. La caution peut être [simple ou solidaire](#).

Dans un tel cas, le bailleur pourra se retourner vers la caution afin que les obligations contractuelles soient respectées. Pour un locataire étudiant, le plus souvent ce sont ses parents ou un membre proche de la famille qui se porte caution pour lui.

Une caution bancaire

Il s'agit d'un contrat qui permet à un [établissement bancaire](#) de se porter garant pour

le locataire étudiant. Plus rare en pratique, mais le fonctionnement est le même que celui de la caution classique. Si le locataire ne parvient plus à honorer ces obligations, le bailleur peut solliciter la caution.

Attention : Un bailleur particulier ayant déjà souscrit une garanties contre les risques locatifs ne peut pas exiger de caution de la part du locataire. Toutefois, si le locataire est étudiant, le bailleur particulier peut exiger une caution en plus de la garanties contre les risques locatifs.

Comment résilier un bail étudiant?

Le bail étudiant est conclu pour une durée de 9 mois mais il est possible, tant pour le locataire que pour le bailleur, de résilier de manière anticipée ledit bail.

La résiliation anticipée de la part du locataire

Les condition d'une **résiliation anticipée** du bail étudiant par le **locataire** sont les suivantes:

- il peut rompre le bail à n'importe quel moment
- il doit respecter un [préavis](#) d'un mois
- il doit notifier au bailleur son intention de [résilier par anticipation](#) le contrat de bail étudiant en cours
- il peut le faire par lettre recommandée avec accusé de réception , par signification par acte d'huissier ou en main propre contre récépissé ou émargement

La résiliation de la part du propriétaire

Concernant le **bailleur**, il est n'est pas possible pour ce dernier de résilier le bail étudiant en cours d'exécution.

À noter : il existe des dérogations en vertu desquelles le propriétaire pourra donner un congé en cours d'exécution du bail à son locataire. C'est le cas face à un motif légitime et sérieux tel que des impayés de loyers et/ou des troubles anormaux du voisinages.

Les conditions que doit respecter le bailleur à l'arrivée du terme du contrat de bail sont les suivantes:

- il dispose d'un délai d'**un mois** pour [restituer le dépôt de garantie](#) si l'[état des lieux de sortie](#)

est **conforme** à l'état des lieux d'entrée

OU selon le cas,

- il dispose d'un délai de **2 mois**, afin d'évaluer les dépenses nécessaires, pour restituer le **dépôt de garantie imputé de la sommes des travaux** nécessaires à la remise en état du logement détérioré

Quels sont les avantages du bail étudiant ?

Conclure un contrat de bail étudiant présente des avantages à la fois pour le locataire étudiant et pour le bailleur. Il peut s'agir d'avantages fiscaux, ou d'aides et garanties apportées par l'Etat à l'étudiant.

La fiscalité avantageuse du bail meublé étudiant pour le propriétaire

Le régime fiscal du bail étudiant obéissant aux mêmes règles que celui de la [fiscalité de la location meublée](#), le bail étudiant est donc assujetti au **régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

Pour être assujetti à ce régime et profiter des ses avantages, le bailleur doit:

- faire de la location meublée
- faire cette même activité de location meublée à titre habituel

Cependant, il existe un régime encore plus avantageux, [le régime micro BIC de la location meublée](#). Pour pouvoir en bénéficier, le chiffre d'affaires hors taxes de l'activité de location ne doit pas dépasser 72 600 €.

Selon le statut du bailleur (loueur en meublé professionnel ou loueur en meublé non professionnel), la fiscalité du bail étudiant pourra être rattachée **à une micro-entreprise (régime forfaitaire) ou au régime réel**.

De nombreuses aides destinées aux locataires titulaires d'un bail étudiant

Pour pallier aux dépenses engendrées par la location d'un logement, l'Etat a prévu des **aides destinées aux étudiants** pour couvrir les frais engagés par l'exécution d'un bail étudiant.

Il s'agit des aides suivantes:

- **L'allocation de logement à caractère social (ALS)**: il s'agit de l'aide la plus versée aux étudiants. Pour y prétendre, le logement concerné ne doit pas être conventionné et l'étudiant doit l'occuper au moins 8 mois par an.
- **Le dispositif Visale**: [dispositif](#) mis en place gratuitement par Action Logement depuis 2018, il vient remplacer la [caution locative étudiante \(CLE\)](#). Il s'agit d'une garantie de paiement au propriétaire en cas de loyers et de charges impayés et/ou de dégradations locatives.
- **L'aide personnalisée au logement (APL)**: il s'agit d'une aide octroyée selon les ressources du locataire. Afin d'en bénéficier le logement doit être conventionné, constituer la résidence principale preneur et répondre aux conditions de décence exigibles par la loi.
- **Le système Loca-Pass**: c'est une aide qui avance le montant du dépôt de garantie. La somme sera remboursée a posteriori grâce à des mensualités adaptées au budget du locataire. Le système Loca-Pass propose également de se porter caution.
- **Le fonds de solidarité pour le logement (FSL)** : cette aide, plus globale, permet aux personnes en difficultés financières de subvenir à leurs besoins en leur versant des sommes d'argent sous forme de prêts ou de subventions

À noter : si le bail étudiant ne semble pas être l'alternative la plus adaptée pour un propriétaire spécifique, celui-ci peut également [louer une chambre à l'étudiant](#) sous certaines conditions. Pour l'étudiant, la [location de chambre chez l'habitant](#) peut présenter des avantages financiers non négligeables.

FAQ

Qu'est ce qu'un bail étudiant?

Il s'agit d'une alternative au bail d'habitation meublée classique. Ce type de bail ne peut être proposé qu'aux logements meublés destinés à des locations réduites à 9 mois et n'est pas renouvelable. Il n'est ouvert qu'aux personnes ayant le statut d'étudiant.

Quelle est la durée d'un bail d'habitation meublée?

Dans le cadre d'une location meublée de résidence principale, la durée du contrat de bail est au minimum d'un an. Celui-ci peut également être signé pour une durée plus longue. Cette durée a été introduite par la réforme de la loi Alur du 24 Mars 2014. Le bail d'habitation meublée classique se distingue du bail meublé étudiant qui lui est conclu pour une durée de 9 mois correspondant à la durée d'une année universitaire.

Quel préavis pour une location meublée?

Le locataire peut rompre le bail à tout moment à condition de respecter un délai de préavis d'un mois, y compris dans le cadre d'un bail étudiant.