



Location chambre d'étudiant

Par **focj_old**, le **26/06/2007** à **15:28**

bonjour, mon fil est étudiant et va quitter la chambre qu'il loue depuis 2 années.
Merci de bien vouloir "m'éclairer" sur les questions suivantes concernant la location d'une chambre meublée dont les charges sont comprises et dont les toilettes et SDB sont en collocation.

- 1- Un bail reconduit 2 années de suite et une chambre déjà louée l'année précédente et qui stipule chaque fois que le mobilier et objets sont neufs ! ceci est-il autorisé si ceux-ci sont les mêmes ? certains meubles n'étaient pas neufs (loin s'en faut) si soucis sur ce point, quel sont mes possibilités d'argumentation ?
 - 2- le propriétaire louageur a t-il le droit de refuser de rembourser la caution versée ? invocation éventuelle d'usure sur quel fondement ?
 - 3- Est-il dans l'obligation de présenter des factures en cas de preuves ?
 - 4- s'il refuse le remboursement suscité, ai-je le droit de lui refuser de rendre les clés ? que puis je faire ?
 - 5- Dans un bail par lequel il est stipulé que le propriétaire a le droit d'entrer afin de vérifier l'état des lieux. Ce dernier a t-il le droit de pénétrer en l'absence du locataire ?
 - 6- les prises électriques doivent t-elles comportées une prise terre ou, comme c'est un chambre, ce type de prises n'est pas obligatoire ?
 - 7- Existe t-il si celà s'avérait nécessaire, pour un étudiant, un moyen juridique ou un moyen quelconque de se défendre d'éventuelles accusations non justifiées ?
- Merci d'avoir eu la patience de me lire et de me répondre dans la mesure de vos possibilités.

Veuillez recevoir Mme, M, mes salutations distinguées.

Par **Dinah**, le **26/06/2007 à 16:17**

Bonjour.

Procédons point par point si vous le voulez bien.

1) Je suppose qu'il s'agit d'un bail sous seing privé, et que comme beaucoup de bailleurs le propriétaire se contente de photocopier le même contrat de bail d'année en année... Toutefois, il ne vous est pas possible de contester l'état des meubles, puisque c'est lorsque l'état des lieux et l'inventaire des meubles ont été fait qu'il aurait fallu le faire ! Mais rassurez-vous, il y a de grandes chances que le propriétaire ne fasse pas de difficultés. Peut-être pourrez-vous lui suggérer de modifier cette partie du contrat pour ses locations à venir...

2) La caution demandée par le bailleur lui sert à se prémunir d'un non-respect par le locataire de ses obligations : non-paiement des loyers et charges, dégradations, non-nettoyage du logement en fin de location,... Dès l'instant où le locataire a respecté ses obligations prévues par le contrat de bail, il a droit au remboursement de cette caution. Ainsi, une usure normale des meubles ne suffit pas à refuser ce remboursement.

3) S'il y a un litige concernant le remboursement de la caution, en effet le bailleur devra prouver ses dires par des documents (ex : facture s'il a dû procéder à une réparation suite à des dégradations commises par le locataire).

4) Je pense que quoiqu'il arrive il vous faudra rendre les clés dès l'instant où le bail est terminé. Mais si vous contestez le refus du bailleur de rembourser la caution, vous pourrez toujours introduire une instance en justice devant le tribunal de proximité.

5) Il n'existe pas de texte indiquant si le bailleur a ou non le droit de posséder un double des clés de l'appartement qu'il loue. Mais il est certain que même s'il en possède une il n'a pas le droit de pénétrer en ces lieux sans l'accord du locataire pendant toute la durée du bail. En effet, il doit lui garantir la jouissance paisible des lieux loués, l'utilisation du double des clés contreviendrait alors à cette obligation. Il serait possible d'en demander réparation.

6) L'obligation du bailleur est de mettre à votre disposition une installation électrique décente et sans danger ; la prise de terre n'est pas une obligation. Cependant si l'installation électrique est vétuste, le locataire peut demander au bailleur de faire les travaux nécessaires. Cependant, comme votre fils est resté 2 ans dans ce logement, je suppose qu'il n'y a pas de problème de ce genre, sinon vous vous en seriez inquiété bien avant.

7) L'étudiant a les mêmes moyens juridiques que les autres personnes pour se défendre contre des accusations non fondées : il s'agit de l'action en justice. S'agissant de petits litiges, le tribunal de proximité ou le tribunal d'instance tentera de mettre d'accord les parties par une conciliation, pour éviter de recourir à une décision de justice.

Voilà, maintenant j'espère que ces explications répondent bien à vos interrogations.

Par **focj_old**, le **26/06/2007** à **19:47**

merci d'avoir répondu aussi vite et aussi concrètement.