











Edition 2006



Century 21

L'IMMOBILIER,
C'EST PLUS SIMPLE
AVEC UN AGENT IMMOBILIER

 Préambule	p. 3
 Location Non Meublée	p. 4-5
 Location Meublée	p. 6-7
 Colocation	p. 8
 Dépôt de Garantie et Caution	p. 9
 Aides au Logement.....	p. 10-11
 Conseils Pratiques	p.12-13
 Quel Budget Prévoir ?	p. 14-16
 Remerciements	p. 17
 Adresses Utiles	p. 18

Préambule

Plus de place en résidence universitaire ? Pas de panique !

D'autres solutions s'offrent à vous. Parmi elles, vous pouvez choisir de louer votre logement par l'intermédiaire d'une agence immobilière.

Les agences CENTURY 21 vous proposent d'accéder à un fichier d'offres de locations de qualité.

Vous êtes étudiant, vous recherchez un logement à louer

Depuis sa création le Réseau CENTURY 21 s'attache à offrir confort et sécurité aux clients dans leurs opérations immobilières. C'est pourquoi nous mettons aujourd'hui à votre disposition cette étude destinée à vous fournir toutes les informations nécessaires à votre recherche de logement.

Vous y trouverez par ailleurs des conseils liés à la location de votre futur bien, les prix pratiqués dans 115 « villes étudiantes » dans la France entière.

Les types de logements retenus ici vont de la chambre au studio en fonction des villes, avec une surface comprise entre 15 et 20 m², voire 25 m² dans certains cas. Le confort y est standard.

Pourquoi choisir un agent immobilier CENTURY 21 ?

Il intervient sur le marché en tant que mandataire, jouant un rôle de médiateur entre un propriétaire et un locataire. L'intérêt est qu'en plus du conseil qu'il peut vous fournir, l'agent immobilier offre une sécurité et des garanties que vous ne trouverez pas toujours dans une opération entre particuliers.

En faisant appel aux agents immobiliers CENTURY 21, vous bénéficiez :

- d'une véritable prise en charge
- d'une mise à disposition d'outils pour une sélection plus aisée (photos, plans ...)
- d'un conseil élargi (juridique, fiscal, financier, travaux, déménagement, assurances)
- d'un réel savoir-faire dans l'évaluation des biens
- d'une connaissance approfondie des biens proposés à la location
- d'une aide pour toutes les formalités
- d'un suivi régulier
- d'un accès aux services de nos partenaires (déménageurs/banques/assurances...)

Votre dossier candidat locataire : documents à fournir et pièces justificatives

Pour établir votre dossier, il peut vous être notamment demandé :

- une photocopie du livret de famille,
- une justification de vos ressources,
- un relevé d'identité bancaire.

Attention : pour un propriétaire, la première impression est souvent la bonne surtout ... si elle est mauvaise !

Comme lorsque vous vous rendez à un entretien ou à un examen, pensez à soigner votre présentation (dossier complet, tenue vestimentaire soignée ...) auprès de vos futurs interlocuteurs !

Avant d'emménager, vous devrez signer un contrat de bail qui définira entre vous et votre propriétaire (ou son mandataire) les conditions du bail, les droits et obligations de chacun.

Le contrat de location ou contrat de bail

Clauses obligatoires

- Le nom et la dénomination du propriétaire bailleur, son domicile ou siège social
- La date de prise d'effet et la durée du bail
- La description précise du logement (désignation des locaux et des équipements privés)
- La liste des équipements communs à l'immeuble que vous pouvez utiliser
- La destination du logement (à titre résidentiel, professionnel ou mixte)
- Le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision
- Le montant du dépôt de garantie (cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p. 9)

Certaines clauses sont en revanche interdites comme celle par exemple d'imposer au locataire une compagnie d'assurance.

Annexes au contrat de location

▪ **Un état des lieux**

Ce document est établi par écrit d'un commun accord entre les parties, qui décrit le logement et ses équipements (sanitaires, cuisine équipée...). Il doit être précis et complet, toutes les imperfections constatées doivent être mentionnées.

En cas de désaccord, l'état des lieux est établi par un acte d'huissier. Et en cas de vices cachés (canalisation bouchée, plaques chauffantes qui fonctionnent mal...), vous devez le signaler au bailleur, dans les meilleurs délais, par lettre recommandée avec accusé de réception.

▪ **La caution** (cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p. 9)

Obligations du bailleur

▪ **Obligation de louer un logement décent et en bon état**

Le propriétaire doit vous remettre un logement décent et en bon état, qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à votre sécurité physique ou à votre santé, et qui doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

▪ **Obligation de mise en conformité du logement**

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

▪ **Obligation d'assurer un usage paisible du logement**

Le bailleur doit vous garantir des vices ou défauts, à l'exception de ceux qui auraient fait l'objet d'une clause expresse de travaux.

▪ **Obligation d'entretien**

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le bail et y faire toutes réparations, autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

▪ **Obligation d'information**

Le bailleur est tenu d'informer son locataire des zones et plans d'expositions au bruit, tout comme les plans de prévention des risques naturels et technologiques de son logement, et de les préciser au contrat.

L'état des risques est un document d'informations visant à vous informer sur les zones à risques au regard des phénomènes naturels et technologiques.

Location Non Meublée

▪ Aménagements réalisés par le locataire

Le bailleur ne doit pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée (ex : peinture, papiers peints)

Obligations du locataire

Vous devez :

- payer le loyer et les charges aux dates prévues,
- user des locaux loués suivant la destination prévue dans le contrat de location,
- effectuer les réparations locatives,
- assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail
- vous assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux et incendie).

En revanche vous ne devez pas :

- transformer le logement ou ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire.
- vous opposer aux travaux d'amélioration ou d'entretien décidés par votre propriétaire.
- vous opposer aux réparations urgentes que le propriétaire doit faire.

La durée et le renouvellement du contrat

Elle doit être d'au moins 3 ans quand le bailleur est personne physique ou SCI familiale, et de 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (SCI non familiale ou société immobilière). A l'échéance du bail, le contrat est reconduit tacitement, en principe, dans les mêmes conditions.

Le bail initial ou renouvelé peut être d'une durée inférieure, avec toutefois un minimum d'une année, si le propriétaire justifie de raisons professionnelles ou familiales pour reprendre le logement.

La fin du bail

Les congés

▪ Congés donnés par le locataire

Vous devez respecter un délai de préavis de trois mois. La réduction du préavis à 1 mois est très encadrée et concerne rarement les étudiants.

Vous devez donner congé à votre propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai court du jour de la réception de la lettre ou de la signification de l'acte. Vous êtes tenu de verser les loyers et charges correspondant à la période de préavis.

▪ Congés donnés par le propriétaire

Votre propriétaire ne peut vous donner congé que pour le terme du bail, pour :

- reprendre le logement afin de l'occuper ou de le faire occuper par un ascendant ou un descendant (père, mère ou enfant),
- vendre le logement,
- tout autre motif légitime et sérieux.

Toutefois, si vous ne respectez pas vos obligations (paiement de loyers, fournitures d'assurances ...), le bailleur peut demander la résiliation du contrat.

Etat des lieux de sortie

C'est en comparant votre état des lieux d'arrivée et de départ que le bailleur peut vous demander la réparation de certains éléments détériorés.

Au moment de la remise des clés, un état des lieux de sortie est établi entre vous et votre propriétaire.

Si vous avez versé un dépôt de garantie à la signature du bail, le propriétaire doit vous le rendre dans un délai de deux mois après la remise des clés.

Une location est considérée meublée dès lors que le logement loué est garni d'un mobilier permettant la vie courante. Le propriétaire qui opte pour ce type de location doit veiller à vous fournir l'ameublement et l'équipement ménager (vaisselle, équipement de cuisine...) suffisants.

Caractéristiques du contrat de location

Contrat écrit obligatoire

Toute personne qui loue un logement meublé, bénéficie d'un contrat écrit dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. Le contenu du contrat est réglementé.

Durée du contrat de bail

Le contrat est d'une durée d'un an, cependant, lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.

Modification des conditions du contrat

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, doit vous en informer en respectant un préavis de trois mois.

Non renouvellement du contrat

De même si le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit vous en informer en respectant aussi un préavis de trois mois. Il doit motiver 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.

Congé donné par le locataire

Vous pouvez résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un préavis d'un mois.

Clauses non réglementées

Les clauses concernant notamment le dépôt de garantie, les charges, les documents annexes au contrat ne sont pas réglementées. Toutefois, il est d'usage de suivre le même régime qu'en logement non meublé.

Contenu du contrat de location

Mentions recommandées

- le point de départ et la durée du bail,
- les modalités de congé,
- la destination des lieux,
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et de révision,
- le montant et la liste des charges, réparations et taxes que le locataire devra payer,
- le montant du dépôt de garantie,
- l'obligation pour le locataire de s'assurer contre les risques locatifs (exemple : incendie)
- les clauses résolutoires que le bailleur peut juger utiles pour mettre un terme à la location en cas de non-paiement du loyer ou des charges ou de défaut d'assurance.

Annexes au contrat de location

Le bailleur et le locataire ont intérêt à annexer au bail un état des lieux et un inventaire détaillés du mobilier, signés par les deux parties.

Location Meublée

Ces deux documents sont établis par écrit d'un commun accord entre les parties à l'entrée et au départ du locataire. Si les parties décident de les faire établir par un professionnel, il faut préciser qui assume le coût de son intervention.

Etat des lieux

L'état des lieux décrit le logement et ses équipements (sanitaire, cuisine équipée...).

C'est en comparant l'état des lieux d'arrivée et de départ du locataire que le bailleur peut demander à ce dernier, s'il y a lieu, la réparation de certains éléments détériorés.

Si le logement est meublé, cet état des lieux n'est pas obligatoire. Il est recommandé néanmoins de faire un inventaire du mobilier mis à disposition.

Inventaire détaillé du mobilier

L'inventaire détaillé du mobilier doit décrire les meubles mis à la disposition du locataire par le bailleur et en décrire l'état. Il permet au bailleur de prouver que les meubles lui appartiennent, et au locataire d'exiger le bon état des meubles et équipements fournis.

Caution (cf. rubrique « Dépôt de Garantie & Caution p.9)

Obligations du propriétaire

Obligation de délivrer un logement décent

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Mise en conformité du logement

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

Autres obligations du bailleur

Pour le reste, votre bailleur et vous-même convenez librement de vos obligations réciproques.

En l'absence de précisions dans le bail, le bailleur est tenu :

- de mettre à votre disposition le logement, les équipements et les meubles qui s'y trouvent en bon état d'usage et de réparation,
- de vous assurer la jouissance paisible du logement,
- de vous garantir des vices ou défauts qui empêcheraient d'utiliser le logement loué.

Obligations du locataire

Vous devez payer le loyer et les charges aux termes convenus dans le bail et user paisiblement des locaux loués conformément à leur destination.

Responsabilité du locataire en cas de dégradations

Vous êtes responsable des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont vous avez la jouissance exclusive, à moins de démontrer que ces dégradations sont dues à la force majeure, à la faute du bailleur ou d'une personne qu'il n'a pas introduit dans le logement. Vous êtes obligé par le bailleur de souscrire une assurance incendie et dégâts des eaux.

Principe et Définitions

La colocation a pour vocation de permettre à plusieurs locataires ou « co preneurs » ou « colocataires », de louer ensemble un même logement à un propriétaire bailleur. Cette pratique permet ainsi, moyennant un budget de loyer plus restreint pour chacun des colocataires, de louer un grand appartement ou une grande maison et de bénéficier ainsi d'un cadre de vie plus agréable.

Si la colocation impose pour chaque colocataire le soin de bien choisir ses partenaires à la location, le régime juridique de la colocation (et donc les obligations qui incombent au bailleur et aux colocataires) dépendra de la nature du logement loué (nu ou meublé).

Le contrat de location

Le bail est établi entre le propriétaire d'une part et chacun des colocataires d'autre part (tous les noms doivent être mentionnés, et chacun devra avoir signé le bail).

Dans le cadre d'une location meublée, reportez-vous à la rubrique « Location Meublée » page 6 et 7. Pour une location non meublée, se reporter à la rubrique concernée page 4 et 5.

Les Aides au Logement dans le cadre de colocation

La caisse des allocations familiales - la CAF - attribue les aides au logement, selon votre situation. Pour la CAF, le colocataire n'est pas différent du locataire s'il fournit les mêmes justificatifs (cf. rubrique « Aides au Logement » p. 10 et 11).

Chaque colocataire, titulaire avec une ou plusieurs personnes d'un contrat de location tel que le Bail des Colocataires, doit remplir une demande auprès de la CAF. Votre aide sera calculée sur la base de vos ressources et du loyer, divisé par le nombre de colocataires.



Si vous avez signé un bail avec une clause de solidarité, le colocataire qui quitte les lieux avant la fin du bail est tenu au paiement des loyers et charges, et plus généralement à toutes les obligations qui en découlent jusqu'à son terme.

Au niveau de l'A.L.S. et de l'A.P.L., ne peuvent être colocataires que deux personnes de même sexe. Sinon elles sont considérées comme vivant en couple.

En effet, la vie de couple, marié ou concubin, ne constitue pas une colocation et, dans ce cas, votre aide devra être soumise à la CAF en tant que locataire.

 **Adresse Utile :** www.colocation.fr

Dépôt de Garantie & Caution

Le dépôt de garantie

Dans la plupart des cas, le propriétaire peut vous demander de verser des loyers d'avance en guise de garantie. Attention, en location non meublée, le dépôt de garantie ne peut excéder deux mois de loyer hors charges.

En location meublée, son montant n'est pas limité.

Ce dépôt lui permet de se prémunir d'un non-respect par le locataire de ses obligations : non-paiement de loyers, charges, dégradations, non-nettoyage du logement en fin de location.

Une aide au financement du dépôt de garantie

Vous allez prendre un logement en location, l'AVANCE LOCA-PASS® et la GARANTIE LOCA-PASS® du 1 % logement : deux solutions apportées par **ALIANCE 1% Logement**.

- Dépôt de garantie

Aliance 1 % Logement finance votre dépôt de garantie grâce à un prêt sans intérêt remboursable sur 3 ans maximum. Le montant de l'AVANCE LOCA-PASS® peut représenter jusqu'à 2 mois de loyers en principal hors charges.

- Comment Rembourser ?

- Garantie de loyers et charges

Aliance 1% Logement peut se porter caution en garantie du paiement de 18 mois des loyers & charges maximum pendant les trois premières années du bail.

- Conditions d'obtention

L'AVANCE LOCA-PASS® et la GARANTIE LOCA-PASS® du 1% logement peuvent vous être accordées, quel que soit le type de logement et quelles que soient vos ressources. Si vous êtes étudiant, c'est à vous, locataire, d'en faire la demande à l'organisme collecteur du 1 % logement le plus proche de votre domicile.

Adresse Utile : www.aidologement.com/aliance

La restitution du dépôt de garantie

Lorsque vous quittez le logement, le dépôt de garantie doit vous être restitué dans les deux mois qui suivent la remise des clés.

Le propriétaire-bailleur est en droit de déduire du dépôt de garantie les sommes éventuellement dues au titre des loyers et des charges, pour des travaux de réparations locatives non exécutés ou liés à des dégradations occasionnées au logement, à ses annexes ou à ses équipements.

Pour un logement meublé, les modalités de restitution du dépôt de garantie sont habituellement prévues au contrat.

La caution

La caution est une garantie supplémentaire pour le propriétaire. C'est un acte par lequel une personne, parfois appelée « garant » (parents, GARANTIE LOCA-PASS®) s'engage envers le propriétaire-bailleur à payer la dette du locataire si ce dernier n'est plus en mesure de payer.

L'acte de caution doit être écrit et préciser le montant du loyer et ses conditions de révision.

CAF : les aides au logement (APL et ALS)

La plupart des étudiants locataires peuvent bénéficier d'une aide versée par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) qui est destinée à couvrir partiellement leur loyer.

Pour obtenir ces aides, vous devez :

- Etre titulaire d'un contrat de location (le bail ne doit pas être au nom de vos parents),
- Occuper effectivement le logement à titre de résidence principale et vos ressources ne doivent pas dépasser certains plafonds.

En général, vous pouvez prétendre soit à l'ALS, soit à l'APL, selon la nature du logement.

APL (Aide Personnalisée au logement)

L'APL est versée directement par la CAF au bailleur ; le locataire ne verse donc que le solde restant. La demande de dossier étant sous votre responsabilité, vérifiez son contenu et son envoi dans les temps.

Vous pouvez percevoir l'APL si votre résidence principale est un logement qui a fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat (HLM, certaines Cité U...).

Le montant de l'APL dépend du montant des revenus et la charge de logement.

Au 1^{er} juillet de chaque année, la CAF vérifie si la personne a droit à l'APL, et lui notifie le nouveau montant.

Les personnes susceptibles de bénéficier de l'APL doivent se renseigner auprès de leur CAF suivant leur régime de protection sociale.

Si le bénéficiaire est locataire, l'APL est versée à compter du 1^{er} jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le bail.

ALS (Allocation de Logement à caractère social)

C'est l'aide la plus souvent versée aux étudiants. L'ALS ne vous est versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé.

Pour toucher l'ALS, vous devez remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie (9 m² au minimum si vous êtes seul, 7 m² par occupant supplémentaire) et de confort (une arrivée d'eau potable, chauffage, un évier et un WC).

Contrairement à l'APL, l'ALS peut être versée directement au locataire.

Comment sont calculées les aides ?

Le montant des aides varie en fonction de vos ressources, du loyer du logement, du nombre de colocataires, de la nature du logement, du lieu d'habitation...

Les Aides au Logement

Le paiement des aides

- **Le cas du premier mois** : Les dossiers sont, en principe, traités et mis en paiement en 6 à 8 semaines.
Attention, il n'y a pas de versement pour le 1^{er} mois d'occupation, et l'aide est versée "à terme échu" : il ne faut donc attendre aucun versement avant un délai de 2 mois après votre entrée dans les lieux.
- **Le cas du dernier mois** : Attention à la date de départ de votre logement : vous toucherez le dernier mois uniquement si vous quittez les lieux le dernier jour du mois.
- **Pendant l'été (juillet-août)** : L'ALS est suspendue pour tous les étudiants au 1^{er} juillet de chaque année, sauf s'ils adressent à la CAF dont ils dépendent, indiquant qu'ils gardent le logement tout l'été.

Les pièces à fournir

Les demandes d'aides au logement doivent être effectuées auprès de la **CAF** dont dépend le logement concerné. Pour l'ALS, le dossier doit être constitué et envoyé par l'étudiant lui-même. Pour l'APL, le dossier est en général fourni, puis transmis à la **CAF** par le bailleur.

Les documents à fournir sont les suivants :

- La déclaration de ressources de l'année n-1 ou n-2
- Le bail (ou contrat de location) : original ou copie certifiée conforme
- La quittance de loyer du mois d'entrée dans les lieux : original ou copie certifiée conforme (Si vous êtes en colocation, une quittance par colocataire ; si vous habitez un meublé, vous devez l'indiquer sur votre demande et la quittance doit faire apparaître l'intégralité de vos charges)
- La photocopie du livret de famille, de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité recto-verso (ceci remplace la fiche d'état civil désormais supprimée).
- Un relevé d'identité bancaire (RIB), postal ou de Caisse d'Épargne
- Et tous les justificatifs de votre situation actuelle (carte d'étudiant, certificat de scolarité, carte de séjour ou récépissé de renouvellement si vous êtes de nationalité étrangère...). Des photocopies suffisent.

 Adresse Utile : www.caf.fr

L'installation

Chauffage

Apprenez à utiliser au mieux votre installation : renseignez-vous auprès de votre agence EDF/GDF Services afin de connaître les ratios "consommation/volumes des pièces" établis par ses techniciens. La ventilation des locaux est importante, coupez votre chauffage et aérez votre appartement quelques minutes par jour.

Electricité

Le tarif de votre abonnement dépend de sa puissance en Kw. En fonction des appareils dont vous disposez, choisissez la formule la mieux adaptée. Faites-vous conseiller par votre agence EDF/GDF Services. Elle évaluera pour vous, sur demande, le montant de votre consommation annuelle.

Téléphone

Pour ouvrir votre ligne principale, vous pouvez :

- Vous rendre dans votre boutique France Télécom
- Effectuer votre demande en composant le N° Vert de l'agence concernée
- Composer le 10 14 depuis une cabine téléphonique proche de votre nouveau domicile (appel gratuit).

Il vous faudra fournir la copie des pièces justificatives suivantes :

- La copie de votre carte d'identité ou de votre passeport
- Sur papier libre, vos nom, prénom, date et lieu de naissance
- La copie du contrat de location,
- l'adresse exacte d'installation de votre future ligne (étage, numéro de porte...) ainsi que la date de mise en service souhaitée
- le nom et le numéro de téléphone (travail, portable) de la personne que France Telecom peut contacter pour d'éventuels renseignements complémentaires concernant votre demande
- le nom et prénom du prédécesseur dans la mesure du possible (ou le numéro du logo situé sur votre palier)

Le délai d'installation est de 48h. Après cela, c'est à vous de comparer et de trouver les meilleurs tarifs auprès d'opérateurs téléphoniques, correspondant au type d'abonnement et de services recherchés.

L'assurance habitation

Quelle que soit la formule choisie, l'assurance habitation ne doit pas être négligée.

Assurer son logement : est-ce obligatoire ?

Pour les locations non meublées, la loi oblige le locataire à assurer ses responsabilités envers le propriétaire.

La souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux est donc obligatoire. Vous devez justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur. Ce dernier a le droit d'introduire dans les contrats de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

En revanche, on ne peut vous contraindre à choisir tel assureur ou telle société d'assurances.

Au delà de toute obligation la souscription d'une assurance « multirisques habitation » vous permet de couvrir également votre responsabilité civile vie privée et vos biens personnels.

Le choix des garanties

La « multirisques habitation » permet de regrouper plusieurs garanties. Les formules proposées varient d'un assureur à un autre, en effet il existe de multiples combinaisons de garanties de base et de garanties complémentaires. Faites votre choix avec l'aide de votre assureur en analysant votre situation, vos obligations et vos besoins.

Classiquement une « multirisques habitation » permet de garantir :

- Le contenu de l'appartement : votre mobilier, vos affaires personnelles, les embellissements que vous avez effectués (peintures, papiers peints, faux plafonds ...)
- Votre responsabilité du fait des dommages que vous pourriez causer à autrui (voisins ou tiers)
- votre responsabilité à l'égard du propriétaire : c'est la garantie des risques locatifs. La responsabilité du locataire est, en effet, engagée pour toute destruction et détérioration de son fait causée au logement loué.

Indépendamment de la garantie de responsabilité civile, quatre grands risques sont généralement couverts :

- le risque incendie / explosion
- le risque dégâts des eaux
- le risque vol / vandalisme
- le risque bris de glace

Les démarches en cas de sinistre

Prévenez votre assureur dans les cinq jours ouvrés (deux jours ouvrés en cas de vols).

Si votre propriétaire ou vos voisins vous réclament la réparation d'un dommage, envoyez les lettres et les assignations (dont vous garderez photocopie) à votre assureur, en rappelant toujours le numéro de votre contrat d'assurance et celui du dossier de sinistre.

 **Adresse Utile :** www.pga-assurances.com

Quel Budget Prévoir ?

<u>Académie</u>	<u>Villes</u>	<u>Budget</u>	
		<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Aix-Marseille	Aix en Provence (13)	450 €	550 €
	Arles (13)	420 €	500 €
	Avignon (84)	350 €	400 €
	Marseille (13)	350 €	550 €
Amiens	Beauvais (60)	250 €	300 €
	Compiègne (60)	350 €	450 €
	Laon (02)	300 €	350 €
	Soissons (02)	250 €	300 €
Besançon	Besançon (25)	250 €	380 €
	Montbéliard (25)	350 €	400 €
Bordeaux	Agen (47)	250 €	300 €
	Bayonne (64)	350 €	450 €
	Bordeaux (33)	300 €	450 €
	Mont de Marsan (40)	250 €	300 €
	Pau (64)	280 €	400 €
	Périgueux (24)	250 €	350 €
	Talence (33)	320 €	450 €
Caen	Alençon (61)	250 €	350 €
	Caen (14)	320 €	380 €
	Cherbourg (50)	250 €	300 €
	Saint Lô (50)	250 €	330 €
Clermont Ferrand	Clermont Ferrand (63)	300 €	350 €
	Montluçon (03)	250 €	280 €
	Moulins (03)	250 €	280 €
Dijon	Auxerre (89)	320 €	380 €
	Châlon sur Saône (71)	250 €	300 €
	Dijon (21)	270 €	380 €
	Nevers (58)	300 €	350 €
Grenoble	Annecy (74)	350 €	450 €
	Grenoble (38)	350 €	450 €
	Privas (07)	270 €	370 €
	Valence (26)	320 €	400 €
Lille	Arras (62)	300 €	320 €
	Boulogne sur Mer (62)	250 €	350 €
	Calais (62)	300 €	350 €
	Roubaix (59)	250 €	400 €
	Tourcoing (59)	250 €	400 €
	Douai (59)	350 €	400 €

Quel Budget Prévoir ?

<u>Académie</u>	<u>Villes</u>	<u>Budget</u>	
		<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
	Dunkerque (59)	370 €	400 €
	Villeneuve d'Ascq (59)	300 €	450 €
	Lille (59)	300 €	450 €
	Lens (62)	290 €	430 €
	Valenciennes (59)	350 €	400 €
Limoges	Limoges (87)	270 €	380 €
Lyon	Bourg en Bresse (01)	350 €	400 €
	Lyon (69)	320 €	550 €
	Roanne (42)	250 €	300 €
	Saint Etienne (42)	250 €	350 €
	Villeurbanne (69)	350 €	450 €
Montpellier	Alès (30)	300 €	400 €
	Carcassonne (11)	230 €	320 €
	Montpellier (34)	350 €	450 €
	Nîmes (30)	350 €	450 €
	Perpignan (66)	300 €	350 €
Nancy Metz	Epinal (88)	230 €	320 €
	Metz (57)	330 €	400 €
	Nancy (54)	300 €	400 €
	Saint Avold (57)	300 €	400 €
	Saint Die des Vosges (88)	300 €	350 €
Nantes	Angers (49)	275 €	325 €
	Laval (53)	250 €	300 €
	Le Mans (72)	280 €	400 €
	Nantes (44)	270 €	450 €
	Saint Nazaire (44)	350 €	400 €
Nice	La Valette du Var (83)	400 €	450 €
	Nice (06)	360 €	600 €
	Toulon (83)	250 €	400 €
Orléans Tours	Blois (41)	300 €	350 €
	Bourges (18)	380 €	420 €
	Chartres (28)	300 €	450 €
	Orléans (45)	350 €	430 €
	Tours (37)	300 €	350 €
Poitiers	Angoulême (16)	250 €	350 €
	La Rochelle (17)	320 €	400 €
	Niort (79)	250 €	400 €
	Poitiers (86)	270 €	390 €

Quel Budget Prévoir ?

<u>Académie</u>	<u>Villes</u>	<u>Budget</u>	
		<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
	Reims (51)	300 €	450 €
	Troyes (10)	280 €	400 €
Rennes	Brest (29)	280 €	400 €
	Lorient (56)	320 €	370 €
	Quimper (29)	250 €	350 €
	Rennes (35)	350 €	400 €
	Saint Malo (35)	350 €	450 €
Rouen	Evreux (27)	280 €	400 €
	Le Havre (76)	350 €	420 €
	Rouen (76)	300 €	550 €
Strasbourg	Strasbourg (67)	270 €	500 €
	Mulhouse (68)	250 €	350 €
Toulouse	Rodez (12)	240 €	330 €
	Toulouse (31)	300 €	500 €
	Auch (32)	200 €	250 €
	Tarbes (65)	250 €	300 €
	Albi (81)	230 €	350 €
	Montauban (82)	300 €	380 €
Paris	Paris 13ème (75)	450 €	750 €
	Paris 15ème (75)	470 €	750 €
	Paris 3ème (75)	600 €	750 €
	Paris 5ème (75)	550 €	800 €
	Paris 6ème (75)	600 €	900 €
Créteil	Melun (77)	350 €	450 €
	Fontainebleau (77)	380 €	500 €
	Créteil (94)	450 €	680 €
	Villejuif (94)	450 €	600 €
Versailles	Versailles (78)	450 €	650 €
	Evry (91)	400 €	500 €
	Corbeil Essonnes (91)	400 €	500 €
	Palaiseau (91)	400 €	600 €
	Nanterre (92)	400 €	800 €
	Bobigny (93)	450 €	500 €
	Montreuil (93)	450 €	550 €
	Saint Denis (93)	500 €	600 €
	Saint Ouen (93)	400 €	500 €
	Cergy Pontoise (95)	450 €	560 €
	Argenteuil (95)	500 €	600 €

Remerciements

Le Réseau CENTURY 21 : 1er réseau d'agences immobilières dans le monde

Century 21 France a été créée en 1987 à l'initiative de Michel Trollé et de Frank Cluck, actuel président. Le Réseau a connu un fort développement pour atteindre aujourd'hui plus de 850 agences réparties sur tout le territoire, et compte plus de 6000 collaborateurs.

Cette croissance, le Réseau la doit à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôles qualité basés sur la responsabilisation des Franchisés.

Les attentes de la clientèle ont conduit le Réseau à couvrir toute une palette de services immobiliers, la transaction, l'administration de biens, le syndic de copropriété, la gestion locative, l'immobilier d'entreprise et le fonds de commerce.

Créé en 1972 aux Etats-Unis, le Réseau CENTURY 21 comprend 7 900 agences indépendantes réparties dans 43 pays et territoires, et compte 143 200 collaborateurs. CENTURY 21 Real Estate Corporation est une filiale à 100% du Groupe CENDANT, premier groupe mondial de franchise hôtelière

Century 21 France

- Didier André : didier.andre@century21france.com
Directeur de la Communication & des Partenariats Century 21 France
- Aurore Ges : aurore.ges@century21france.com
Stagiaire Relations Presse Century 21 France

Remerciements à l'ensemble des agences membres du réseau CENTURY 21, ainsi qu'aux différents organismes ayant participé à la réalisation de ce dossier destiné aux étudiants :

www.adele.org, www.aidologement/aliance.com, www.caf.fr, www.cnous.fr,
www.colocation.fr, www.explorimmo.com, www.pga-assurances.com, www.service-public.fr, ...

Adresses & Liens utiles

Pour en savoir plus ...

- **ADIL** /Centre d'Information sur l'Habitat
Tel : 01 42 02 65 95 Internet : www.anil.org
- **ALIANCE** / Organisme collecteur du 1% logement
Tel : 0810 552 936 (numéro azur – prix d'un appel local)
Internet : www.aidologement.com/aliance
- **CAF** : votre Caisse d'Allocations Familiales
Internet : www.caf.fr
- **CENTURY 21** : www.century21.fr
- **Changement d'Adresse** : Service gratuit permettant de déclarer à plusieurs organismes de votre choix votre changement de résidence principale.
Internet : www.changement-adresse.gouv.fr
- **CNOUS** : Centre National des Oeuvres Universitaires et Scolaires
Internet : www.cnous.fr
- **CROUS** : Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
Internet : [www.crous-\(nom de la ville recherchée\).fr](http://www.crous-(nom de la ville recherchée).fr)
- **DDE** : Direction Départementale de l'Équipement
Internet : www.reunion.equipement.gouv.fr
- **Mairie** : pour obtenir les adresses des organismes sociaux ou susceptibles d'offrir des logements adaptés à votre situation
- **Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement** :
Internet : www.equipement.gouv.fr
- **Préfecture** du département dans lequel vous cherchez un logement
Internet : www.interieur.gouv.fr (Rubrique Préfecture)



L'IMMOBILIER,
C'EST PLUS SIMPLE
AVEC UN AGENT IMMOBILIER