

Logement étudiant et Covid-19



Dans le contexte inédit du covid-19, de nombreux étudiants ont rejoint le domicile de leur parent afin de mieux supporter cette période de confinement. Différentes conséquences découlent de cette situation, entre les étudiants locataires du parc privé et les résidents des centres régionaux des oeuvres universitaires (CROUS).

Afin de préserver la santé du plus grand nombre, il est conseillé, dans la mesure du possible de reporter la sortie du logement, les déménagements, l'établissement de l'état des lieux de sortie et la remise des clés.

Dois-je continuer à payer mon loyer en période de confinement

Dans le parc privé

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et selon les modalités prévues au contrat (loi du 6.7.89 : art. 7, a).

Préconisation : en cas de difficultés de paiement ou d'impayé de loyer avéré, nous encourageons le locataire à contacter son bailleur pour évoquer avec lui un report d'échéance ou un échelonnement de sa dette.

Vous pouvez aussi faire appel aux travailleurs sociaux de la Caf ou du Département pour vous aider à trouver une solution pour le financement de vos loyers arriérés.

Les aides conseillées habituellement peuvent être mobilisées :

- APL (Aide Personnalisée au Logement), ALS (Allocation de Logement Sociale), ALF (Allocation de Logement Familiale) versées par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales),
- FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement), mis en place par les départements, fournissant une aide aux personnes en difficulté sous forme de subventions ou de prêts,
- Action Logement: subvention de loyer pour les alternants de moins de 30 ans sous contrat de professionnalisation ou d'apprentissage dans une entreprise du secteur privé (AIDE MOBILI-JEUNE®).
- Aides locales.

Contactez nos services pour davantage de précisions sur les différents dispositifs.

Les étudiants peuvent également compter sur le versement des aides et bourses qui est maintenu pendant toute la durée de la crise sanitaire et des mesures de confinement. Il en va de même pour les aides spécifiques du CROUS et les APL.

Lien utile - Vidéo : Faire face aux difficultés de trésorerie

<https://www.youtube.com/watch?v=qwStdbIn-d4>

Pour les résidents des Centres Régionaux des Oeuvres Universitaires (CROUS)

Pour les résidents des logements gérés par les Centres régionaux des oeuvres universitaires (CROUS), un communiqué de presse de la Ministre de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, mis à jour le 7 avril 2020, précise qu'aucun loyer ne sera mis à la charge des étudiants qui ont quitté le logement qu'ils occupaient pour le mois d'avril.

Modalité de sortie du logement en période de confinement

Dans le parc privé

Le locataire étudiant peut-il quitter son logement sans préavis ?

Non, il doit respecter un délai de préavis de trois mois (voire un mois selon les cas dérogatoires prévus par la loi) conformément à l'application des articles 15 (location vide) et 25-8 (location meublée : 1 mois de préavis).

Le point de départ de ce délai de préavis commencera à courir à compter de la réception du courrier par le propriétaire ou la régie.

Pour toutes questions relatives au délai de préavis à respecter, contacter les services de l'ADIL 42.

Modalités de délivrance du congé en période de confinement

La loi détermine les modalités à suivre pour donner congé (loi du 6.7.89 : art. 15). Le congé doit être :

- notifié par LRAR ;
- ou signifié par acte d'huissier ;
- ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Dans le contexte du Covid 19, il convient de privilégier au maximum les notifications par lettres recommandées électroniques. La lettre recommandée électronique peut dans ce cas être doublée de l'envoi d'un courriel.

Est-il possible de déménager ?

Important : seuls les déménagements qui ne peuvent pas être reportés sont autorisés.

Si vous pouvez reporter votre déménagement :

- entrez en contact avec votre bailleur afin de lui demander de continuer à occuper le logement que vous deviez quitter ;
- il est alors possible de signer une convention d'occupation temporaire. Vous trouverez un modèle sur le site de l'ANIL: <https://www.anil.org/covid-19-questions-reponses-logement-loyers-copropriete-achat-vente/> que les juristes de l'ADIL 42 peuvent vous aider à ajuster à votre situation;
- à partir du moment où vous restez plus longtemps que prévu, vous devez continuer à payer votre loyer et les charges pour toute la période pendant laquelle vous occupez effectivement le logement.

Si vous ne pouvez pas reporter votre déménagement. En tous les cas, veillez à respecter les gestes barrières. Vos obligations :

- contactez la police ou la gendarmerie pour signaler votre déménagement et vous renseigner pour savoir s'il existe des restrictions locales spécifiques ;
- munissez-vous d'une attestation sur l'honneur, que vous rédigez, expliquant que vous vous déplacez pour le motif d'un déménagement non reportable, dont vous précisez la date et les deux adresses de départ et de destination.

Lien utile - Vidéo : Fin de bail - Suis-je obligé de quitter mon logement ?

<https://youtu.be/JZuFsLm6B4A>

Etat des lieux de sortie obligatoire ?

Un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés (loi du 6.7.89 : art. 3-2).
À défaut d'état des lieux, le logement est réputé réceptionné en bon état (article 1731 du Code Civil).

Si le report de cette sortie du logement est impossible pour des motifs familiaux impérieux, il convient au bailleur et au locataire de se préserver des éléments de preuve sur l'état du logement, tel que photos, vidéos.

Les gestes barrières doivent impérativement être respectés.

Le recours à un huissier de justice pour réaliser cet état des lieux peut être envisagé, sous réserve de sa disponibilité.

À noter : à ce stade, certains huissiers peuvent faire le choix de maintenir leurs déplacements professionnels (contact en cours avec la chambre nationale des commissaires de justice).

Remise des clés

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une remise des clés "en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception".

Cette date de remise est importante car elle marque la restitution des lieux : elle libère le locataire de son obligation au paiement du loyer (CA Riom : 7.5.18, n° 18-00145) et constitue le point de départ des délais de restitution des dépôts de garantie.

Si elle ne peut être reportée :

- la remise des clés doit se faire dans le respect des gestes barrières ; une remise "en main propre" peut se réaliser en respectant les règles de distanciation sociale ;
- la remise des clés peut également se faire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Particularité des résidents CROUS

L'étudiant, dans l'impossibilité de rejoindre sa famille durant le confinement, est-il autorisé à rester au sein de la résidence universitaire ?

Pour les étudiants qui n'ont pas été en mesure de rejoindre le domicile de leur famille, les résidences universitaires gérées par les Centres régionaux des œuvres universitaires (CROUS) demeurent ouvertes pour les accueillir. Les services universitaires de santé seront mobilisés en lien avec les CROUS, les Agences régionales de santé et les centres de santé de proximité afin d'accompagner ces étudiants.

L'étudiant, locataire d'un logement géré par le CROUS, qui souhaite rejoindre ses proches pour la période du confinement doit-il respecter un délai de préavis ?

Pour les étudiants qui ont quitté le logement qu'ils occupaient géré par les CROUS, le préavis contractuel d'un mois n'est pas à respecter en ces circonstances et aucun loyer ne leur sera réclamé pour le mois d'avril.

L'étudiant, locataire d'un logement géré par le CROUS, l'ayant quitté pendant la période de confinement a-t-il la possibilité de le réintégrer à l'issue de ladite période ?

À la levée des mesures prises par le Gouvernement, les étudiants pourront bénéficier à nouveau d'un de ces logements.

Des professionnels à votre écoute

Pour toutes problématiques, les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) sont mobilisées pour apporter les précisions nécessaires ou répondre à toutes vos questions concernant votre situation relative au logement.

N'hésitez pas à contacter nos services pour davantage de précisions sur les différents dispositifs et notamment pour ceux mobilisables, à la prochaine rentrée universitaire.

Vous pouvez également nous joindre en cas de doutes sur la compréhension de ces fiches ou de questions plus précises sur ces sujets.

Les juristes de l'ADIL peuvent être consultés sans rendez-vous, par téléphone au 04 77 95 13 32 du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h à 17h, standard fermé le jeudi après midi.

Nous rencontrer

A Saint-Etienne au 20 A rue Balaÿ

A Roanne au 5 rue Brison

A Montbrison au 53 rue de la République
(Permanence les mercredis)

**Consultez nos horaires d'ouverture
sur notre site internet : www.adil42.org**

