

# BIENVENUE À L'ATELIER LOGEMENT

## JE CONNAIS LES DROITS ET LES DEVOIRS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE

1

\* Ce support pédagogique a été élaboré  
dans le cadre du projet national Reloref  
qui bénéficie du soutien du :



# DÉROULEMENT DE L'ATELIER

- Accueil des participants

Aujourd'hui nous allons parler de :

- Entrer et sortir du logement: droits et devoirs
- Vivre dans un logement : droits et devoirs
- Les documents à conserver

- Quiz



**Durée de l'atelier :**  
2 heures



# LE « BAIL » : DÉFINITION



Contrat entre:

Propriétaire



Locataire

Définit les  
conditions  
d'occupation du  
logement



Obligatoire!  
**À signer à l'entrée**  
dans le logement!



The left side of the slide features a series of vertical stripes in various shades of blue and grey. Overlaid on these stripes are several circles of different sizes in a teal color. One large circle is positioned near the top left, with several smaller circles of varying sizes scattered below and to its right.

# ENTRER ET SORTIR DU LOGEMENT : DROITS ET DEVOIRS

4



# LIRE UN BAIL



Le propriétaire

**Durée** de la location :  
renouvelée  
tacitement



Le prix  
(loyer + charges)

A sample French rental agreement (Bail) form. The form is blue and white. It has a title "BAIL" in large blue letters. Below the title, there are two checkboxes: "à usage d'habitation" (checked) and "à usage mixte : professionnel et habitation". Below these, there is a box with text: "Selon la loi n° 87-101 du 6 juillet 1989, (modifiée par les lois n° 94-624 du 10 juillet 1994, n° 99-944 du 15 novembre 1999 relative au PACS, n° 2000-1206 du 13 décembre 2000, n° 2003-274 du 18 mars 2003, n° 2006-672 du 13 juillet 2006)." Below this, there are two sections: "Entre les soussignés : BAILLEUR" and "MANDATAIRE". The "BAILLEUR" section has handwritten text: "Mme Jeanne", "rue de la", "A", "Tél 03 20 00 00 00". The "MANDATAIRE" section is empty. Below these sections, there is a line: "dénommé « LE BAILLEUR »". At the bottom, there is a section: "et le(s) : LOCATAIRE(S)". There are three keys placed on top of the form.

Description du  
logement

Je paraphe  
et  
je signe



Le dépôt de garantie







# LES DOCUMENTS

## L'état des lieux



Décrire le  
logement  
précisément

À compléter à  
l'entrée  
dans le  
logement...

<b>ÉTAT D'ÉTAT DES LIEUX</b> dressé contradictoirement entre propriétaire et locataire					Le locataire entrant remet son attestation d'assurance habitation le .....																																																																				
Locataire est représenté par Immobilier (mandatée par le propriétaire) : .....					NON <input type="checkbox"/>																																																																				
PRIÉTAIRE : M ..... DATE : ..../..../.. HEURE : .....																																																																									
Adresse de la location : .....																																																																									
Code Postal : ..... Ville : ..... DIGICODE : ..... ÉTAGE : ..... TYPE : ..... pièce(s) + cuisine SURFACE : ..... m²																																																																									
LOCATAIRE SORTANT : M ..... entré dans les lieux le : .....					LOCATAIRE ENTRANT : .....																																																																				
Nouvelle adresse du locataire sortant : .....					M : .....																																																																				
Code Postal : ..... VILLE : .....																																																																									
relevés des compteurs	Eau froide	Eau chaude	Électricité	Gaz	* rayez la mention inutile																																																																				
	Oui/Coupée*	Oui/Coupée*	Oui/Coupée*	Oui/Coupée*	Calories																																																																				
	m³	m³	hp	m²																																																																					
	m³	m³	hc	m³																																																																					
Si certains fluides sont coupés, cet état des lieux est établi sous réserve de contrôles ultérieurs.																																																																									
Chauffage	Collectif	<input type="checkbox"/> Chaudière indiv.	<input type="checkbox"/> Convecteurs électriques	<input type="checkbox"/> Radiateur Gaz	Individuel Fuel	<input type="checkbox"/> Dernier entretien appareil à gaz																																																																			
	Eau chaude	Collective	<input type="checkbox"/> Chaudière indiv. Gaz	<input type="checkbox"/> Cumulus élect. litres	Chauffe-eau Gaz	Chauffe-eau électrique																																																																			
<div> <div> <div>cocher la colonne concernée</div> <div> <div>NEUF</div> <div>BON ÉTAT</div> <div>ÉTAT USAGE</div> <div>MAUVAIS ÉTAT OU HORS D'USAGE</div> <div>SALE</div> </div> </div> <table border="1"> <tr> <td rowspan="11">ENTRÉE</td> <td>1. porte palière - plaques/poignées</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. sonnette : électrique <input type="checkbox"/> mécanique <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. serrure <input type="checkbox"/> ( ) verrou(s)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. interphone <input type="checkbox"/> judas <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. sol : moquette/carrelage/parquet/lino</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. murs : peinture/papier peint/crêpi/vinyl</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. plinthes : bois/pvc/faïence</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8. plafond : peinture/papier/ .....</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9. radiateur <input type="checkbox"/> convecteur <input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10. ( ) prise(s) NC ( ) interrupteur ( ) plafonnier</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11. ( ) placard(s) ( ) porte(s) ( ) étagère(s)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div>							ENTRÉE	1. porte palière - plaques/poignées						2. sonnette : électrique <input type="checkbox"/> mécanique <input type="checkbox"/>						3. serrure <input type="checkbox"/> ( ) verrou(s)						4. interphone <input type="checkbox"/> judas <input type="checkbox"/>						5. sol : moquette/carrelage/parquet/lino						6. murs : peinture/papier peint/crêpi/vinyl						7. plinthes : bois/pvc/faïence						8. plafond : peinture/papier/ .....						9. radiateur <input type="checkbox"/> convecteur <input type="checkbox"/>						10. ( ) prise(s) NC ( ) interrupteur ( ) plafonnier						11. ( ) placard(s) ( ) porte(s) ( ) étagère(s)					
ENTRÉE	1. porte palière - plaques/poignées																																																																								
	2. sonnette : électrique <input type="checkbox"/> mécanique <input type="checkbox"/>																																																																								
	3. serrure <input type="checkbox"/> ( ) verrou(s)																																																																								
	4. interphone <input type="checkbox"/> judas <input type="checkbox"/>																																																																								
	5. sol : moquette/carrelage/parquet/lino																																																																								
	6. murs : peinture/papier peint/crêpi/vinyl																																																																								
	7. plinthes : bois/pvc/faïence																																																																								
	8. plafond : peinture/papier/ .....																																																																								
	9. radiateur <input type="checkbox"/> convecteur <input type="checkbox"/>																																																																								
	10. ( ) prise(s) NC ( ) interrupteur ( ) plafonnier																																																																								
	11. ( ) placard(s) ( ) porte(s) ( ) étagère(s)																																																																								

... Pour le  
comparer à  
celui complété  
à la **sortie**





# LES DOCUMENTS



## L'attestation d'assurance habitation

Obligatoire!

La date du début  
=  
le jour de la remise des clés



À renouveler tous les ans





## MAIS AUSSI ...



- Les indices de référence des loyers
  - ➔ Le loyer peut augmenter chaque année
- Les extraits de règlement de copropriété
- L'acte de caution
- Le dossier de diagnostic technique



# QUITTER LES LIEUX



## ○ Préavis

- 1 mois pour un logement meublé
- 3 mois pour un logement vide.



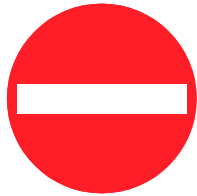
- Sauf **exceptions** : bénéficiaire du RSA  
ou raison professionnelle → 1 mois de préavis uniquement





# LE PROPRIÉTAIRE VEUT RÉCUPÉRER SON LOGEMENT

**Avant la fin du bail  
(3 ou 1 an)**



**Après la fin du bail, uniquement pour :**



Occuper son logement (ou sa famille)

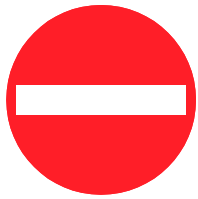


Vendre

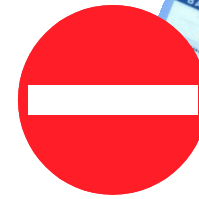


Motif « sérieux et légitime »





## UN BAIL NE PEUT PAS:



- ❑ Prévoir la résiliation du contrat pour une raison autre que le non-paiement;
- ❑ Imposer le prélèvement automatique du loyer ;
  - ❑ Imposer une compagnie d'assurance ;
- ❑ Prévoir le paiement d'une amende en cas de non respect du contrat de location ou du règlement intérieur de l'immeuble ;
  - ❑ Interdire une activité politique, syndicale, associative ou religieuse ;
- ❑ Facturer au locataire l'état des lieux d'entrée ;
  - ❑ Interdire d'héberger



The left side of the slide features a series of vertical stripes in various shades of blue and grey. Overlaid on these stripes are several circles of different sizes in a teal color. One large circle is positioned near the top left, with several smaller circles of varying sizes arranged below it and to its right.

# **VIVRE DANS UN LOGEMENT : DROITS ET DEVOIRS**

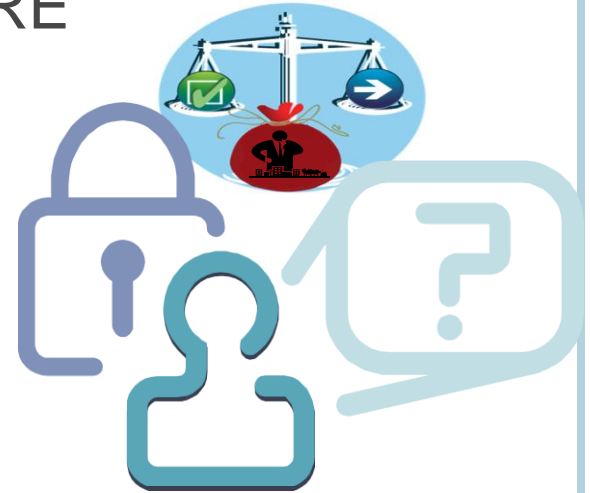
12



# LES DEVOIRS DU LOCATAIRE

- Payer :

Loyer et charges  
Assurance habitation  
Taxe d'habitation



- Entretenir et réparer:

Pas de transformation sans accord  
Ne pas dégrader, garder propre  
Ne pas s'opposer aux réparations



- Utiliser:

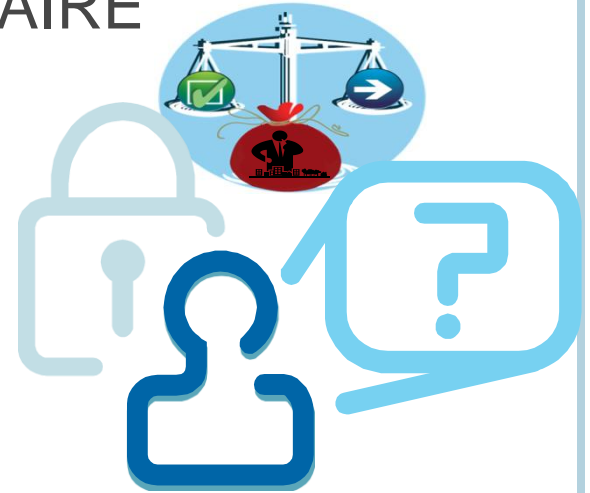
Paisiblement  
En tant que logement (pas un commerce)





# LES DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

- Louer un logement décent
- Faire les grosses réparations
- Laisser le locataire faire de petits travaux
- Ne pas imposer de visite aux locataires sauf durant le préavis
- Permettre une location paisible





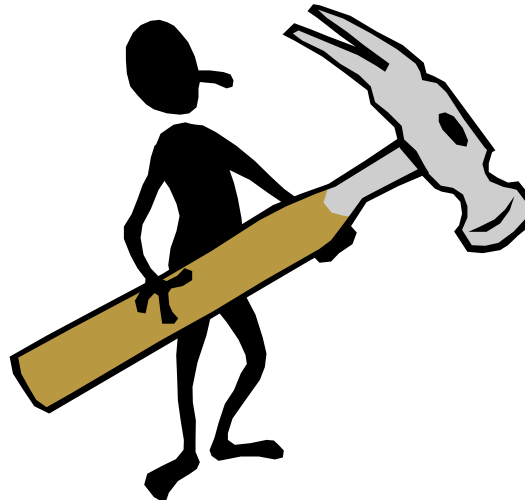
# ENTRETIEN ET RÉPARATIONS : QUI EST RESPONSABLE?

Grosses réparations ●

Petites réparations



Propriétaire



Locataire



# QUELQUES EXEMPLES DE RÉPARATIONS : JE SUIS RESPONSABLE ...

- Ménage
- Petites réparations des peintures
- Vitres
- Placards
- Débouchage des canalisations
- Remplacement des ampoules
- Entretien courant du jardin
- ...







## VIVRE EN BONS VOISINS

- **Le bruit**

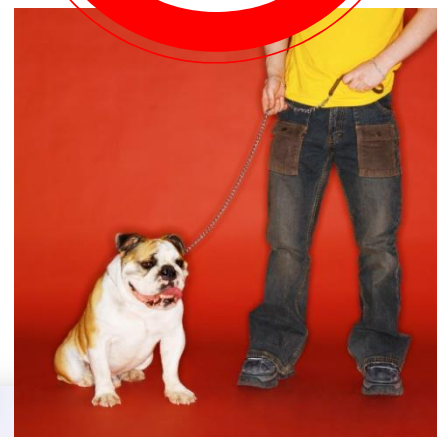
Après 22h, je fais encore plus attention

- **Animaux**

J'évite qu'ils fassent trop de bruit

- **Parties communes**

Je range et ne salis pas





The left side of the slide features a series of vertical stripes in various shades of blue and grey. Overlaid on these stripes are several teal-colored circles of different sizes. One large circle is positioned near the top left, and several smaller circles are arranged vertically below it, some overlapping the stripes.

## DOCUMENTS À CONSERVER

18





## COMBIEN DE TEMPS?



- Le bail
  - Les courriers importants
  - L'état des lieux
  - Les quittances
  - Le contrat d'assurance
  - Les factures EDF, GDF...
  - Les factures de téléphone
  - Le certificat de ramonage
- 5 ans après le départ
- Jusqu'à ce que je récupère mon dépôt de garantie
- 5 ans
- 1 an



MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION!

NOUS ALLONS MAINTENANT FAIRE UN QUIZ !

