

**Situation professionnelle de départ**

Vous êtes en PFMP à la mairie annexe du 12^e arrondissement de Marseille. Cette semaine, vous êtes affecté au service social. Vous découvrez diverses notions : droit, devoirs et citoyen. Vous accueillez la famille Dupont : Monsieur, Madame et leurs deux enfants.

Monsieur et Madame Dupont sont demandeurs d'un logement social. À l'aide du plan de la ville, vous les orientez vers différents bailleurs sociaux après leur avoir énoncé comment sont attribués les logements sociaux.

**LE CONTRAT DE LOCATION****Travaux des Actions Académiques Mutualisées**

Niveau

- **Seconde Bac Pro SPVL**

Thème du programme

- **G2-2.2-Le contrat de location**

Situations pédagogiques

- **Document Situation Professionnelle**

Matériels TICE

- **Un poste PC par élève**
- **Une connexion internet**
- **Feuille-élève**

Mots clés

- **Bail, obligation**



Activité n°1 : Analyse de la situation

Objectif

- Analyser une situation

Durée conseillée

- 15 min

Consignes

Répondre à la question 1, à partir du document « situation professionnelle » et du lien suivant :

<http://www.paruvendu.fr/immobilier/l/Les-justificatifs-a-fournir-pour-le-contrat-de-bail>

Situation professionnelle :

En attendant d’avoir une réponse du bailleur social, la famille Dupont consulte les annonces des agences immobilières. Une agence propose un logement meublé qui les intéresse. Ils prennent leur décision et acceptent de le louer. Ils procèdent à la signature du contrat de location. Ils se retrouvent le lundi 15 novembre 2013 à l’agence immobilière munis des divers papiers nécessaires à la signature du contrat de location dont la durée est de 1 an.



Questions

1- Identifier les éléments de la situation en complétant le tableau ci-dessous :

Quoi ? (Quel est le sujet ?)
Qui ? (Qui est concerné ?)
Où ? (Où la tâche est-elle réalisée ?)
Quand ? (Quand est-ce que la tâche doit être réalisée ?)
Comment ? (Quels sont les éléments nécessaires pour pouvoir signer le contrat ?)

**Activité n°2 : Les clauses d'un contrat****Objectif**

- Enoncer les différentes clauses d'un contrat de location et préciser leur portée

**Durée
conseillée**

- 45 min

Consignes

- A partir de la situation professionnelle et des annexes 1 et 2, répondre aux questions 1 et 2.

Situation professionnelle :

Lors de la signature du contrat, le professionnel explique à la famille Dupont les dispositions du contrat de location. Il leur indique les engagements auxquels les locataires s'engagent.

Le professionnel complète alors le contrat.

**Questions**

- 1 Enoncer les différentes clauses* figurant sur le contrat de location de l'annexe 1

**Une clause = une disposition particulière d'un contrat / une règle à respecter*

- 2 Rédiger le contrat de location en complétant les pages 1 et 2 du contrat de location figurant dans sur votre fiche

**Activité n°3 : Le dépôt de garantie et la caution****Objectif**

- Expliciter les notions de dépôt de garantie, de durée de bail, de caution

**Durée
conseillée**

- 45 min

Consignes

- Répondre aux questions à partir de la situation professionnelle, de l'annexe 2 et des liens suivants :
 - <http://www.paruvendu.fr/immobilier/l/Les-justificatifs-a-fournir-pour-le-contrat-de-bail>
 - <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31267.xhtml>

Situation professionnelle :

Pendant la signature du contrat, le professionnel explique que son agence doit demander à la famille Dupont un dépôt de garantie. Il leur indique aussi qu'une caution doit être désignée pour toute la durée du contrat.

**Questions**

- 1 Expliciter* l'expression « dépôt de garantie »
- 2 Citer le montant maximum du dépôt de garantie
- 3 Préciser le moment de restitution du dépôt de garantie par le propriétaire
- 4 Indiquer si le dépôt de garantie est obligatoire
- 5 Citer la durée du bail
- 6 Indiquer la date de début de bail
- 7 Préciser la date de fin de bail
- 8 Expliciter la notion de caution
- 9 Citer les différentes formes de cautions
- 10 Indiquer si la caution est obligatoire
- 11 Citer des conditions pour qu'une personne puisse se porter caution

*Expliciter = expliquer clairement et précisément

**Activité n°4 : Les obligations du bailleur et du locataire****Objectif**

- Développer les obligations du bailleur et du locataire

**Durée
conseillée**

- 30 min

Consignes

- Répondre aux questions 1, 2 et 3 à partir de la situation professionnelle, de l'annexe 1 et des liens suivants :
 - <http://www.easydroit.fr/droit-immobilier/location/obligations-bailleur.htm>
 - http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_rapports_locatifs/06_LA_LOCATION_MEUBLEE.pdf

Situation professionnelle :

Après la signature du contrat, le professionnel indique aux locataires leurs droits et leurs obligations pendant toute la durée du contrat. Il leur donne aussi ses coordonnées au cas où les locataires auraient des questions.

**Questions**

- 1 Citer les obligations du bailleur et du locataire
- 2 Parmi les obligations citées à la question 1, développer* une obligation du bailleur de votre choix
- 3 Parmi les obligations citées à la question 1, développer une obligation du locataire de votre choix

**Développer = Expliquer de manière détaillée*

**Activité n°5: Les conséquences juridiques du bail****Objectif**

- Indiquer les conséquences juridiques du bail selon les signataires

**Durée
conseillée**

- 45 min

Consignes

- Répondre aux questions 1, 2, 3 et 4 à partir de la situation professionnelle et des liens suivants :
 - <http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/192-justice-et-litiges-a-quel-tribunal-s-adresser>
 - <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/2006/jurisprudence-en-matiere-de-logement-decent/page-1/>

Situation professionnelle :

Après avoir énoncé les droits et devoirs du bailleur, le professionnel indique aux locataires que le respect des engagements des obligations est un gage de bonne entente entre le locataire et le bailleur. Cela évite tout litige* dont les conséquences peuvent parfois être importantes.

**Questions**

- 1 Citer 2 exemples de litiges opposant le locataire et le bailleur
- 2 Citer le tribunal compétent en matière de jugement de problèmes relatifs aux baux d'habitation
- 3 Indiquer des exemples de conséquences juridiques pour le locataire fautif en cas de litige avec le bailleur
- 4 Indiquer des exemples de conséquences juridiques pour le bailleur fautif en cas de litige avec le locataire

**Un litige = un différend = un conflit*

**Activité n°6: La fin du contrat – l'expulsion****Objectif**

- Développer les modalités de fin de contrat, d'expulsion

**Durée
conseillée**

- 45 min

Consignes

- Répondre aux questions 1,2 et 3 à partir de la situation professionnelle et des liens suivants :
 - <http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/location-vidé/fin-du-bail/conges-du-propietaire/>
 - <http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/location-vidé/fin-du-bail/conge-du-locataire/>
 - <http://www.pratique.fr/expulsion-conditions-recours.html>
 - <http://www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-et-informations/procedure-expulsion-pour-impaye>

Situation professionnelle :

Lors de la signature du contrat, le professionnel explique à la famille Dupont les dispositions du contrat de location. Il leur indique les engagements auxquels les locataires s'engagent. Monsieur et Madame Dupont interrogent le professionnel sur la fin du contrat de location.

**Questions**

- 1- Développer* les modalités de fin de contrat lorsque le locataire veut mettre fin au bail
- 2- Développer les modalités de fin de contrat lorsque le bailleur veut mettre fin au bail
- 3- Développer les modalités d'expulsion sous forme d'un schéma

**Développer = Expliquer de manière détaillée*