GUIDE DU LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

Guide du locataire : payer, aides, préavis, entretien

Vous êtes locataire ? Ce guide rassemble l'essentiel : payer votre loyer et obtenir vos quittances, demander une aide au logement, réagir vite en cas de difficulté, entretenir le logement, donner congé et récupérer votre dépôt de garantie.

Quittance gratuite sur demande | Préavis : 3 mois vide, 1 mois meublé | Dépôt rendu sous 1 ou 2 mois | Assurance habitation obligatoire

L'ESSENTIEL

- Payez votre loyer à la date prévue par le bail. Votre bailleur doit vous remettre gratuitement une quittance si vous la demandez.
- Selon votre situation, la Caf peut vous verser une aide au logement (APL, ALF ou ALS). Faites une simulation sur caf.fr.
- En cas de difficulté pour payer, prévenez votre bailleur tout de suite et demandez un échéancier écrit. Des aides existent : Caf, Action Logement, Fonds de solidarité pour le logement (FSL).
- Le préavis est de 3 mois pour un logement vide, réduit à 1 mois dans certains cas, et de 1 mois pour un logement meublé.
- L'entretien courant et les petites réparations sont à votre charge. L'assurance « risques locatifs » est obligatoire.
- Le dépôt de garantie doit vous être rendu dans un délai de 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, 2 mois sinon.

SOMMAIRE

1. Payer votre loyer
2. Obtenir vos quittances
3. Les aides au logement de la Caf
4. Vous avez du mal à payer : agissez tôt
5. Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)
6. Entretenir le logement
7. L'assurance habitation est obligatoire
8. Donner congé : les délais de préavis
9. État des lieux de sortie et dépôt de garantie
10. Questions fréquentes
11. Dans Mes locations
12. Se faire aider
13. Sources officielles

1 Payer votre loyer

Le loyer et les charges sont dus à la date prévue par le bail, en général chaque mois, en début ou en fin de mois.

- Dans un logement privé, le bailleur peut vous proposer le prélèvement automatique, le TIP, le chèque, ou les espèces si le montant est inférieur à 1 000 €. Vous pouvez refuser ces propositions.
- Le bailleur ne peut pas faire prélever le loyer sur votre salaire, même avec votre accord.
- Pour les baux signés, renouvelés ou reconduits depuis le 27 mars 2014, le bailleur n'a pas le droit de vous facturer des frais ou pénalités de retard.
- Le bailleur peut réclamer des loyers ou des charges impayés pendant 3 ans.

ATTENTION

Les retards répétés ont des conséquences

Des retards de paiement répétés peuvent justifier le non-renouvellement du bail. Un impayé peut conduire à la résiliation du bail et à l'expulsion, après décision du juge.

2 Obtenir vos quittances

La quittance prouve que vous avez payé. Votre bailleur doit vous la remettre gratuitement lorsque vous la demandez (article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

- La quittance indique le détail des sommes versées, en distinguant le loyer et les charges.
- Le bailleur peut l'envoyer par email, à condition que vous ayez donné votre accord.
- Si vous n'avez payé qu'une partie du loyer, le bailleur doit vous remettre un reçu.

Demande de quittance de loyer

[Votre prénom et nom]
[Adresse du logement loué]
[Code postal et commune]

[Nom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Commune], le **[date]**

Objet : demande de quittance de loyer

Madame, Monsieur,

Je suis locataire du logement situé **[adresse du logement]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

J'ai réglé le loyer et les charges de la période suivante : **[mois ou période concernés]**, pour un montant total de **[montant]** euros, payé le **[date du paiement]** par **[moyen de paiement]**.

Conformément à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, je vous remercie de bien vouloir me remettre gratuitement la quittance correspondante, en distinguant le montant du loyer et celui des charges.

[Si vous acceptez l'envoi électronique : J'accepte que cette quittance, ainsi que les suivantes, me soient transmises par email à l'adresse suivante : [votre adresse email].]

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

BON À SAVOIR

Garder une preuve

Aucune forme particulière n'est imposée pour cette demande. Si votre bailleur ne répond pas, renouvelez-la par lettre recommandée avec accusé de réception pour garder une preuve.

3 Les aides au logement de la Caf

Trois aides au logement existent. Vous ne pouvez en recevoir qu'une seule : la Caf (ou la MSA pour le régime agricole) détermine laquelle selon votre logement et votre situation.

APL (aide personnalisée au logement)

En métropole, pour un logement conventionné. Votre propriétaire doit vous indiquer si c'est le cas. La plupart des logements HLM le sont. En général, elle est versée directement au bailleur, qui la déduit de votre loyer.

ALF (allocation de logement familiale)

Pour les personnes qui ne peuvent pas recevoir l'APL et qui sont dans certaines situations familiales : prestations familiales, enfant ou proche à charge, mariage sans enfant, grossesse, notamment.

ALS (allocation de logement sociale)

Pour les personnes qui ne peuvent recevoir ni l'APL ni l'ALF.

- Le logement doit être votre résidence principale et respecter les critères de décence et de surface minimale.
- L'aide dépend de vos ressources des 12 derniers mois, mises à jour automatiquement tous les 3 mois, de la composition de votre foyer et du lieu du logement.
- Faites une simulation sur caf.fr (« Calculer son droit à une aide personnelle au logement »), puis la demande en ligne.
- Si votre situation change (perte d'emploi, séparation, naissance), signalez-le rapidement à la Caf : votre aide peut être recalculée.

BON À SAVOIR

En Guadeloupe

En Guadeloupe et dans les autres départements d'outre-mer, l'APL n'est versée qu'aux résidents de logements-foyers. Les locataires d'un logement privé ou d'un logement social perçoivent l'ALF ou l'ALS. Faites votre simulation sur caf.fr.

4 Vous avez du mal à payer : agissez tôt

Plus vous réagissez tôt, plus les solutions sont nombreuses. N'attendez pas que la dette s'accumule.

1

Prévenez votre bailleur

Dès le premier retard

Expliquez votre situation dès le premier retard et proposez un plan de remboursement réaliste.

2

Mettez l'échéancier par écrit

Si le bailleur accepte un délai de paiement ou un échéancier, rédigez-le par écrit et faites-le signer par vous deux. Continuez à payer le loyer courant en plus des remboursements.

3

Appelez SOS loyers impayés

Ce numéro gratuit conseille les locataires comme les bailleurs : 0 805 160 075, du lundi au vendredi.

4

Contactez la Caf

Si vous recevez déjà une aide, signalez votre changement de situation. Sinon, vérifiez si vous avez droit à une aide au logement.

5

Demandez une aide d'Action Logement

Si vous êtes salarié, préretraité ou demandeur d'emploi dont le dernier employeur était une entreprise privée non agricole d'au moins 10 salariés, vous pouvez demander une aide : prêt sans intérêt ou subvention, avec un accompagnement social gratuit et confidentiel.

6

Rencontrez un travailleur social

À la mairie (CCAS), au service social du Département ou dans un Point conseil budget. Il peut monter une demande au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) et vous accompagner.

7

Faites appel à un conciliateur de justice

Ce médiateur gratuit peut vous aider à trouver un accord avec votre bailleur.

BON À SAVOIR

Plusieurs dettes ?

Si vous avez des difficultés de loyer et au moins une autre dette, vous pouvez déposer un dossier de surendettement.

Demande d'échéancier pour un retard de loyer

[Votre prénom et nom]
[Adresse du logement loué]
[Code postal et commune]
[Téléphone] - **[Email]**

[Nom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Commune], le **[date]**

Objet : demande d'échéancier de paiement

Madame, Monsieur,

Je suis locataire du logement situé **[adresse du logement]**. En raison de **[explication courte : perte d'emploi, baisse de revenus, dépense imprévue, retard de versement d'une aide]**, je n'ai pas pu régler **[le loyer de / une partie du loyer de]** **[mois concerné(s)]**. Le montant restant dû à ce jour est de **[montant]** euros.

Je souhaite régulariser cette situation au plus vite. Je vous propose de rembourser cette somme en **[nombre]** mensualités de **[montant]** euros, versées le **[jour]** de chaque mois, à partir du **[date]**, en plus du loyer et des charges courants.

J'ai par ailleurs engagé les démarches suivantes : **[par exemple : demande d'aide auprès de la Caf, demande auprès d'Action Logement, rendez-vous avec un travailleur social]**.

Si cette proposition vous convient, je vous remercie de me retourner un exemplaire daté et signé de ce courrier, qui vaudra accord écrit entre nous. Je reste disponible pour en discuter.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature du locataire]

Accord du bailleur :
Bon pour accord sur l'échéancier ci-dessus.
Fait à **[commune]**, le **[date]**
[Nom et signature du bailleur]

ATTENTION

Ne laissez pas la dette grossir

Un impayé peut conduire à la résiliation du bail. Si le commandement de payer reste sans effet pendant 6 semaines, la clause résolutoire du bail permet au bailleur de demander au juge de constater la résiliation du bail. Le juge peut accorder des délais de paiement. Répondez à tous les courriers de votre bailleur ou d'un commissaire de justice.

5 Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

Le FSL accorde une aide financière, sous forme de prêt ou de subvention, aux personnes qui ont du mal à payer les frais liés à leur logement. Chaque département a son propre FSL et fixe ses conditions.

Pour vous installer

Dépôt de garantie, premier loyer, frais d'agence, déménagement, assurance habitation, équipements de première nécessité.

Pour rester dans votre logement

Dettes de loyer, factures d'énergie, d'eau ou de téléphone, frais de commissaire de justice.

- Les revenus de tous les occupants du logement ne doivent pas dépasser un plafond. Les aides au logement ne sont pas comptées.
- L'aide n'est pas automatique. Un refus doit être motivé.
- La demande passe par un travailleur social : contactez votre Caf si vous êtes allocataire, ou le CCAS de votre mairie, ou les services sociaux du Département.

6 Entretenir le logement

L'entretien courant et les petites réparations, appelées « réparations locatives », sont à votre charge pendant toute la durée du bail. Vous les faites vous-même ou par un professionnel.

- Robinetterie et sanitaires : remplacer les joints et clapets des robinets, les joints et flotteurs de la chasse d'eau.
- Chauffage et ventilation : faire faire l'entretien annuel de la chaudière s'il y en a une (sauf clause contraire du bail), ramoner les conduits de fumée et de ventilation.
- Portes et serrures : petites réparations des poignées, gonds et mécanismes de fermeture, remplacement des clés perdues ou abîmées.
- Vitres : entretien courant et remplacement des vitres que vous avez cassées.
- Gouttières : déboucher les descentes d'eaux pluviales et les gouttières, ce qui est important lors des fortes pluies.
- Jardin privatif : entretien de la pelouse, des massifs, des arbres et arbustes.

> BON À SAVOIR
>
> **Ce qui reste à la charge du bailleur**
>
> Les réparations dues à la vétusté restent à la charge du propriétaire, par exemple une fuite provoquée par des canalisations usées. Prévenez votre bailleur dès que vous constatez ce type de problème.

7 L'assurance habitation est obligatoire

Vous devez assurer votre logement au minimum contre les risques locatifs : incendie, explosion et dégât des eaux. Les autres garanties (responsabilité envers les voisins, assurance de vos biens) sont facultatives mais utiles.

- Remettez votre attestation d'assurance au bailleur à la remise des clés, puis chaque année s'il la demande.
- Sans assurance, le bailleur peut demander la résiliation du bail, ou souscrire une assurance à votre place après une lettre recommandée restée sans effet pendant 1 mois. Il vous en refacture alors le coût, majoré d'au maximum 10 %, par douzièmes avec le loyer.

8 Donner congé : les délais de préavis

Logement meublé

1 mois, dans tous les cas, sans motif à donner.

Logement vide : cas général

3 mois.

Logement vide : préavis réduit à 1 mois

Logement situé en zone tendue, obtention d'un logement social, perception du RSA ou de l'AAH, état de santé incompatible avec le logement, violences conjugales ou sur un enfant, premier emploi, mutation, perte d'emploi, nouvel emploi après une perte d'emploi. Indiquez le motif dans la lettre et joignez un justificatif, sinon le préavis reste de 3 mois.

- Envoyez votre congé par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice, ou remettez-le en main propre contre émargement ou récépissé. Un simple email n'est pas valable.
- Le préavis commence le jour où le bailleur reçoit la lettre recommandée, le jour de la signification par commissaire de justice, ou le jour de la remise en main propre.
- Vous payez le loyer et les charges jusqu'à la fin du préavis, sauf si un nouveau locataire entre plus tôt dans le logement.
- Vous ne pouvez pas payer votre dernier mois avec le dépôt de garantie.

BON À SAVOIR

Zone tendue

Le préavis réduit lié à la zone tendue dépend de la commune du logement. Vérifiez la situation de votre commune sur service-public.gouv.fr avant d'envoyer votre lettre.

9 État des lieux de sortie et dépôt de garantie

L'état des lieux de sortie se fait à la remise des clés, avec le propriétaire ou son représentant. Il est comparé à l'état des lieux d'entrée.

- Fait à l'amiable, il ne vous coûte rien. Une clause du bail qui vous ferait payer est interdite.
- Il indique notamment les relevés des compteurs, les clés remises, l'état de chaque pièce et votre nouvelle adresse.
- L'usure normale due à la vétusté ne peut pas être retenue sur votre dépôt de garantie.
- En cas de désaccord, l'une des parties peut faire appel à un commissaire de justice, qui vous prévient au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée. Ses frais sont alors partagés pour moitié entre vous et le propriétaire.

1. **Remettez les clés et votre nouvelle adresse**

   Le délai de restitution part de la remise des clés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception. Donnez votre nouvelle adresse et votre RIB à ce moment-là.

2. **État des lieux conforme à l'entrée**

   1 mois

   Le dépôt doit vous être rendu dans un délai de 1 mois.

3. **Différences avec l'entrée**

   2 mois

   Le délai est de 2 mois. Les sommes retenues (dégradations, loyers ou charges impayés) doivent être justifiées : état des lieux, photos, factures ou devis.

4. **Logement en copropriété**

   Le bailleur peut garder au maximum 20 % du dépôt jusqu'à l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. Le solde doit être versé dans le mois qui suit cette approbation.

ATTENTION

Dépôt non rendu à temps

En cas de retard, la somme due est majorée de 10 % du loyer mensuel hors charges par mois de retard commencé, sauf si vous n'avez pas donné votre nouvelle adresse. Envoyez d'abord une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception. Pour un litige de 5 000 € ou moins, une tentative de règlement amiable est obligatoire (conciliateur de justice, commission départementale de conciliation ou médiateur) avant de saisir le juge des contentieux de la protection, dans un délai de 3 ans.

10 Questions fréquentes

Mon bailleur peut-il me faire payer ma quittance ? –

Non. La quittance doit vous être remise gratuitement lorsque vous la demandez.

Mon bailleur peut-il m'imposer le prélèvement automatique ? –

Dans un logement privé, il peut vous le proposer, mais vous pouvez refuser et choisir un autre moyen de paiement prévu.

Mon bailleur peut-il me facturer des pénalités de retard ? –

Non, pour les baux signés, renouvelés ou reconduits depuis le 27 mars 2014.

Puis-je ne pas payer mon dernier loyer et laisser le bailleur se rembourser sur le dépôt de garantie ? –

Non. Le dépôt de garantie ne peut pas être déduit du dernier loyer.

Quel préavis pour quitter un meublé ? –

1 mois, quel que soit le motif.

Le bailleur peut-il retenir de l'argent pour l'usure normale du logement ? –

Non. Les différences dues à la vétusté ne peuvent pas être retenues sur le dépôt de garantie.

11 Dans Mes locations

- L'Accueil affiche le montant dû et vos quittances.
- Retrouvez votre bail, vos quittances et vos états des lieux dans l'onglet « Documents ».
- Si votre bailleur le propose, vous pouvez choisir « Payer par prélèvement automatique ». Le fonctionnement est expliqué dans le guide du prélèvement automatique.
- En cas de difficulté de paiement, prévenez votre bailleur au plus tôt depuis l'onglet « Messages ».
- Une panne ou un dégât dans le logement ? Ouvrez l'onglet « Signaler » et joignez des photos.
- Transmettez votre attestation d'assurance avec « Déposer mon attestation d'assurance », à l'entrée puis chaque année.
- Pour partir, « Donner congé », sur l'Accueil, calcule votre préavis et prépare une lettre prête à envoyer.



Votre Accueil : loyer du mois et paiements

12 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

SOS loyers impayés

0 805 160 075 (appel gratuit). Pour les bailleurs comme pour les locataires en difficulté.

13 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Quittance de loyer : comment l'obtenir ? · version du 25 août 2025
2. Service Public – Paiement du loyer par le locataire (bail d'habitation) · version du 24 février 2026
3. Service Public – Aide personnalisée au logement (APL) · version du 1er juillet 2026
4. Service Public – Allocation de logement familiale (ALF) · version du 1er juillet 2026
5. Service Public – Allocation de logement sociale (ALS) · version du 1er juillet 2026
6. Service Public – Fonds de solidarité pour le logement (FSL) · version du 12 décembre 2025
7. Service Public – Préavis du locataire (congé donné par le locataire) · version du 16 avril 2026
8. Service Public – Entretien courant et réparations locatives à la charge du locataire · version du 21 mai 2025
9. Service Public – Obligation du locataire : assurance habitation couvrant les risques locatifs · version du 16 avril 2025
10. Service Public – État des lieux de sortie pour un bail d'habitation · version du 10 mars 2026
11. Service Public – Dépôt de garantie dans un bail d'habitation · version du 9 juin 2026
12. Ministère des Outre-mer – Les aides financières au logement en outre-mer · version de mai 2025

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.