

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Droits et obligations

Location vide
ou meublée
d'une
résidence
principale

Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Des obligations s'imposent au propriétaire bailleur et au locataire pendant toute la durée du bail. Elles sont identiques pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale.

LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire paie le loyer et les charges au terme convenu dans le bail. Il entretient le logement et y réalise les réparations locatives qui relèvent de sa responsabilité (cf. dépliant « Charges et réparations locatives »).

Il utilise son logement paisiblement, en respectant l'usage prévu par le bail (*habitation ou mixte*), ainsi que le règlement de copropriété s'il y en a un.

Il souscrit une assurance contre les risques locatifs (*dégâts des eaux, incendie, explosion, vol...*) et le bailleur peut lui demander, chaque année, un justificatif de cette souscription. Une clause peut prévoir la résiliation du bail en cas d'absence d'assurance. Le bailleur peut également la souscrire pour le compte du locataire, après une mise en demeure.

Le locataire est responsable des dégradations et pertes intervenues dans le logement sauf si elles sont dues à une force majeure (*tempête, inondation...*), à une faute du bailleur ou du fait d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.

Il est interdit de transformer le logement (*abattre une cloison entre deux pièces...*), ou les équipements, sans l'accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, au moment du départ, le propriétaire peut conserver le bénéfice des transformations sans indemniser le locataire ou exiger la remise en état initial des lieux. S'il s'agit d'adapter le logement à un handicap ou à une perte d'autonomie, l'absence de réponse du bailleur 4 mois après la demande écrite du locataire vaudra acceptation et le locataire pourra réaliser les travaux.

{ Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la !

Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, d'amélioration des parties communes ou de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans le logement. Il peut demander au bailleur une diminution du loyer, si ces travaux durent plus de 21 jours et la résiliation du bail, s'ils rendent le logement inhabitable.

Le locataire ne peut ni céder le bail, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur.

En cas de mise en vente ou de relocation du logement, le contrat peut prévoir l'obligation pour le locataire de laisser organiser des visites du logement. En revanche, il doit en avoir été informé au préalable et ne peut être obligé d'accepter les visites durant les jours fériés ou plus de 2 heures par jour ouvrable.



Les caractéristiques d'un logement décent* garantissent :

- la sécurité physique et la santé des locataires (*murs et toiture en bon état, garde-corps aux fenêtres et aux escaliers, peintures sans plomb, installation électrique et gaz aux normes de sécurité et en bon état ainsi que les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, fenêtres et ventilation permettant un renouvellement de l'air et un éclairage naturel suffisant...*). Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- la présence d'équipements et de confort (*chauffage, cuisine ou coin cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier alimenté en eau potable et pourvu d'une évacuation efficace, installation sanitaire intérieure dont un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et une baignoire ou une douche, réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants...*) ;
- une taille suffisante du logement disposant d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent qui respecte la sécurité physique et la santé des locataires et comporte certains équipements essentiels (cf. encadré).

Le logement doit également répondre à un critère de performance énergétique minimale, être en bon état d'usage et de réparation avec des équipements qui fonctionnent et être bien entretenu.

Le bailleur assure au locataire un usage paisible du logement et lui transmet gratuitement, à sa demande, les quittances de loyer et de charges. Il justifie les charges dues.

Il ne peut pas s'opposer aux aménagements (*repeindre les murs, poser de la moquette...*) réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du logement.

Si la réalisation de travaux d'entretien ou de réparation nécessite une intervention dans le logement, le bailleur doit au préalable en informer le locataire de leur nature et de leurs modalités de réalisation par courrier recommandé avec avis de réception.

Il est interdit pour le bailleur d'entrer dans le logement du locataire sans son accord, même s'il a conservé un jeu de clés.

au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

- une performance énergétique minimale se traduisant par une étanchéité à l'air et une aération suffisantes du logement. À partir du 1^{er} janvier 2023, un logement sera considéré comme décent lorsque sa consommation d'énergie est inférieure à 450 KWh/m² en France métropolitaine (*correspondant aux classes A, B, C, D ou E du DPE*).

Un règlement sanitaire départemental peut prévoir des règles plus contraignantes.

À noter que dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte des conditions climatiques spécifiques pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau. Par ailleurs, l'installation de chauffage et l'alimentation en eau chaude relèvent de dispositions particulières.

* cf. Dépliant « Votre immeuble ou votre logement est en mauvais état, que faire ? »

LE LOGEMENT NON DÉCENT

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander, à tout moment, sa mise en conformité sans remettre en cause la validité du bail en cours.

À défaut d'accord ou de réponse du bailleur dans le délai de 2 mois, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC). Il peut également recourir à la justice pour obliger le bailleur à faire réaliser les travaux.

Les aides au logement que le bailleur reçoit peuvent être suspendues jusqu'à ce que les travaux rendant le logement décent soient réalisés.

LES RECOURS EN CAS DE LITIGE

En cas de litige, le locataire comme le bailleur peuvent saisir le conciliateur de justice ou la CDC.

Saisie gratuitement, la CDC a pour rôle de trouver un accord entre le propriétaire et le locataire. En cas d'échec de la conciliation, le juge du tribunal judiciaire peut être saisi.

Des procédures simplifiées sont possibles. Le juge pourra obliger l'une des parties à exécuter son obligation, résilier le contrat en cas de manquement grave et, le cas échéant, condamner au paiement de dommages et intérêts.

Dans certains cas, un mandat peut être donné à une association pour agir en justice.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min
+ prix appel

I www.anil.org