

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

PAYER LE LOYER ET LES CHARGES A LA DATE PREVUE DANS LE BAIL

Payer son loyer est une obligation. En cas de litige avec votre propriétaire, ne pas régler son loyer ou le bloquer spontanément sur un compte est interdit sauf si vous êtes autorisé par une décision de justice.

ATTENTION :

Vous pouvez recevoir tous les mois un avis d'échéance vous détaillant la somme que vous devez régler. L'avis d'échéance n'est pas obligatoire : si vous ne recevez rien, vous devez payer selon les modalités définies dans votre bail.

En cas de difficultés pour régler votre loyer :

Prévenez votre bailleur, expliquez lui votre problème et recherchez une solution. Sans attendre reprenez le règlement de votre loyer.

Contactez une assistante sociale ou une association sans attendre.

Si vous avez un litige, pour vous aider, contactez une association ou un médiateur.

USER PAISIBLEMENT DES LOCAUX SUIVANT LA DESTINATION QUI LEUR A ETE DONNEE PAR LE CONTRAT DE LOCATION

- Ne pas créer de troubles dans l'immeuble : divagation des animaux, jeter les poubelles par la fenêtre, ne pas encombrer les passages communs, etc.
- Ne pas faire bruit : et pas seulement qu'à partir de 22 heures. Tout désordre intolérable est condamnable quelle que soit l'heure de la journée.
- Ne pas exercer dans le logement une activité professionnelle ou commerciale, sauf si le contrat de bail l'autorise : la garde d'enfant est permise, à condition qu'elle n'entraîne pas de gêne pour le voisinage.

REPENDRE DES DEGRADATIONS ET PERTES QUI SURVIENNENT DANS LE LOGEMENT

Un état des lieux contradictoire entre le locataire et le bailleur doit être établi en début et en fin de location.

La comparaison des états des lieux permettra de mettre en évidence ce qui est de l'usure normale, des dégradations, etc.

Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 a fixé les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté.

PRENDRE A SA CHARGE L'ENTRETIEN COURANT DU LOGEMENT

Le locataire n'est pas responsable des dégradations en cas :

- De force majeure (lors d'une tempête),
- De faute du bailleur (par exemple des tâches sur les murs du fait de travaux d'étanchéité non réalisés par le bailleur),
- D'intrusion d'un tiers non autorisé dans le logement (par exemple lors d'un vol).
- D'usure normale des équipements (la vétusté) : le Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 a défini la vétusté comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. Ce décret a également défini les modalités de prise en compte de la vétusté.

Le locataire doit prendre à sa charge les petits travaux d'entretien courant dont la liste indicative est fixée par le [décret 87-712 du 26 août 1987](#) :

Portes et fenêtres : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, etc. ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes, vitrages : réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées.

Stores et jalousies : graissage ; remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.

Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

Parquets, moquettes et autres revêtements de sol : encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

Installations de plomberie : canalisations d'eau : dégorgement : remplacement notamment de joints et de colliers.

Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Eviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

Equipements d'installations d'électricité : remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

LAISSER EXECUTER DANS LE LOGEMENT LES TRAVAUX QUE DOIT REALISER LE PROPRIETAIRE

(Dans les parties communes, privatives, travaux nécessaires au maintien en état des locaux, travaux urgents, etc.).
Avant les travaux, par LRAR ou remise en main propre, le bailleur doit informer le locataire de la nature des travaux, de leurs modalités d'exécution. Si les travaux sont abusifs ou ne respectent pas les conditions définies dans le préavis, ou rendent le logement dangereux, le juge, sur demande du locataire, peut les interdire ou les suspendre.

ATTENTION :

Sans accord exprès du locataire, les travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés.

NE PAS TRANSFORMER LE LOGEMENT SANS L'ACCORD ECRIT DU PROPRIETAIRE

Avant de réaliser tous travaux qui modifient le logement vous devez informer votre propriétaire de votre intention en décrivant précisément les travaux que vous envisagez.

Le propriétaire doit vous autoriser expressément par écrit.

A défaut d'accord, le bailleur peut exiger la remise en état du logement.

Le propriétaire ne peut s'opposer à la réalisation de travaux qui améliorent le logement.

ASSURER VOTRE LOGEMENT

Vous devez pouvoir justifier auprès de votre bailleur que votre logement est bien assuré à la remise des clés puis chaque année lorsqu'il en fait la demande.

En l'absence d'assurance :

Le propriétaire peut soit :

- **Engager une procédure d'expulsion :**

Par l'intermédiaire d'un huissier de justice, le propriétaire adresse un commandement de présenter une assurance dans le délai de un mois. En l'absence de réponse du locataire, à la fin du délai du commandement, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion.

- **Souscrire une assurance pour « compte du locataire » :**

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour « compte du locataire », récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour « compte du locataire » et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

L'assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

mise à jour : juillet 2016

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

ATTENTION :

Le défaut d'assurance est un motif d'EXPULSION.