

OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Article 6 et 6-1 de la loi du 6 juillet 1989

LE PROPRIETAIRE EST OBLIGE DE DELIVRER AU LOCATAIRE LA CHOSE LOUEE (...).

Si le bail est signé avec une date de prise d'effet arrêter, le bailleur est tenu de vous permettre d'accéder au logement à la date prévue.

LE PROPRIETAIRE EST OBLIGE DE VOUS LOUER UN LOGEMENT DECENT, EN BON ETAT D USAGE ET DE REPARATION.

Logement décent : Il ne laisse pas « *apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimal et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pose les critères de décence d'un logement : ils portent sur la surface minimale, sur le niveau de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), et ou l'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes).

Logement « en bon état d'usage et de réparation » :

Un bon état d'usage ne signifie pas refait à neuf. Le propriétaire n'est pas tenu de refaire les embellissements à chaque nouvelle location.

Peuvent être considérés comme un mauvais état d'usage des peintures, des papiers peints ou des moquettes très abimés.

Cette obligation s'étend également aux équipements mentionnés sur le bail, qui doivent être eux aussi en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état d'usage et de réparation, vous pouvez vous mettre d'accord avec votre bailleur pour exécuter vous-même certains travaux, moyennant une compensation (bons pour l'achat de matériel : papiers peints, peinture ; remise d'un ou plusieurs mois de loyers...). Cet engagement doit être écrit dans une clause du bail et doit préciser les modalités de dédommagement du locataire. Cette clause ne peut concerner la mise aux normes du logement.

ATTENTION :

Le logement n'est pas aux normes : les travaux de mise aux normes sont à la charge du propriétaire.

Votre bail comprend une clause d'acceptation des lieux en l'état :

La loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public. Cette clause n'a aucune valeur, elle est réputée non écrite. (CCass, III, 20/09/2006, pourvoi n° 05-16.243).

LE PROPRIETAIRE DOIT ASSUMER LE REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS VETUSTES, LES TRAVAUX DE MISES AUX NORMES ET LES GROSSES REPARATIONS A L'ENTREE DANS LE LOGEMENT OU EN COURS DE BAIL.

LE PROPRIETAIRE NE PEUT PAS S'OPPOSER AUX AMENAGEMENTS QUE VOUS VOULEZ REALISER DES LORS QUE CEUX-CI NE MODIFIENT PAS LA STRUCTURE DU LOGEMENT.

Un locataire ne peut transformer les lieux sans autorisation du bailleur.

La différence entre des aménagements et des transformations se situe au niveau du gros œuvre, auquel le locataire ne peut pas porter atteinte.

Quelques exemples de travaux que les tribunaux ont qualifiés de transformations qui nécessitent l'autorisation du propriétaire : Transformation d'une chambre en cuisine, suppression d'une cloison formant placard installation d'une véranda, élargissement d'une porte, etc.

Le locataire peut peindre et tapisser le logement à son goût sans être trop excentrique et que la couleur choisie empêche une habitabilité normale : par exemple : le rouge vif n'empêche pas cette habitabilité (*cour d'appel de Paris, 20 septembre 2005*).

ATTENTION :

Le locataire qui transforme les lieux loués sans autorisation s'expose à remettre les lieux en leur état initial en fin de location, voire sans délai si les transformations mettent en péril la sécurité du local ou le bon fonctionnement des équipements. Le propriétaire peut également lui signifier un congé pour motif sérieux et légitime.

LE PROPRIETAIRE DOIT ASSURER A SON LOCATAIRE LA JOUISSANCE PAISIBLE DU LOGEMENT.

L'application est plus large que celle de procéder aux réparations autre que locatives : elle porte également sur les éléments troublant la jouissance externes au logement comme les parties communes.

« Il y a beaucoup de bruits ou des troubles du fait des voisins, est-ce que je peux demander à mon bailleur de faire cesser ces troubles ? »

Oui, si ces voisins sont ses locataires ou s'il s'agit de personnes qu'il a mandatées (entrepreneur, gardien, etc.). Si les troubles sont importants il a l'obligation d'engager une procédure à leur rencontre :

« Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ». Article 6-1 loi du 6 juillet 1989

Le bailleur ne répond pas des nuisances sonores occasionnées par les voisins dès lors que personnes ne sont pas ses locataires (Cass. 3e civ., 15 octobre 2008, no 07-13971).

ATTENTION :

Le bailleur est responsable des troubles causés par des tiers (étrangers au bailleur) que si ils portent une atteinte matérielle à la chose louée (ascenseur, fissures dans le mur provoquées par des travaux effectués par des tiers) (Cass. civ., 25 février 2004, no 02-10085).

Votre bailleur ne peut ni conserver un double des clés ni pénétrer dans votre logement sans votre autorisation. S'il le fait, il s'agit d'une violation de domicile qui peut faire l'objet d'une plainte au commissariat de Police ou à la Gendarmerie.

LE PROPRIETAIRE DOIT DELIVRER UNE QUITTANCE DE LOYER ET DE CHARGES GRATUITEMENT AU LOCATAIRE QUI EN FAIT LA DEMANDE.