

Droits et obligations du bailleur

Lorsque vous louez votre logement, vous vous engagez à remplir certaines **obligations** vis-à-vis de votre locataire. Ces obligations sont rappelées **dans le bail**.

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

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 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.

Le bailleur ne doit pas entrer dans le logement du locataire sans son accord, même s'il a conservé un jeu de clés.

Fournir un logement en bon état

➤ Travaux et entretien

Le logement que vous fournissez au locataire doit répondre aux caractéristiques de la décence. Le logement doit être en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état à l'entrée dans les lieux, il est possible de se mettre d'accord avec le locataire pour qu'il réalise les travaux nécessaires (à l'exception de ceux liés à la décence).

Cet **accord** devra être inscrit dans le bail et préciser :

- La **nature des travaux**,
- Les **conditions selon lesquelles le montant des travaux va être déduit** du loyer,
- La **durée pendant laquelle le loyer va être réduit**,
- Si le locataire quitte le logement avant la fin du bail, **les conditions selon lesquelles les travaux vont lui être remboursés**.

En cours de bail, le bailleur doit réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et au maintien en état du logement.

Avant de commencer des travaux, le locataire doit être informé par une **notification de travaux** précisant la nature et les **modalités d'exécution des travaux** remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Les travaux ne peuvent pas avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire. Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut demander une **réduction de loyer**.

Exemples de réparations à la charge du bailleur :

| | |
|---|--|
| Réparations urgentes | <ul style="list-style-type: none">• Panne de chauffe-eau• Soutènement d'une poutre qui menace de rompre |
| Travaux d'amélioration des parties communes | <ul style="list-style-type: none">• Réfection de la cage d'escalier• Ravalement de façades |
| Travaux nécessaires au maintien en l'état du logement | <ul style="list-style-type: none">• Réparation des volets défectueux• Réparation de la robinetterie défectueuse |

Certains travaux normalement à la charge du locataire sont à votre charge s'ils sont dus au **vieillessement naturel du logement** ou à un **cas de force majeure** (par exemple à la suite d'une tempête).

Assurer la tranquillité du locataire

➤ **Jouissance paisible du logement**

Vous ne pouvez entrer dans le logement sans l'accord de votre locataire pour vérifier son état d'entretien ou le faire visiter.

Vous avez l'obligation d'assurer l'occupation paisible du logement (nuisances sonores, isolation insuffisante...).

Le locataire doit veiller à ne pas causer de nuisances au sein du logement et à l'égard de ses voisins.

Si vous êtes informés de **troubles de voisinage** causés par votre locataire, il est important de réagir. Il faut envoyer au locataire une **lettre recommandée avec demande d'avis de réception** lui demandant de cesser les troubles. Il est conseillé de joindre à cette demande les preuves de ces troubles (témoignages, pétition, procès-verbal). Si les troubles ne cessent pas, vous pouvez **saisir le tribunal d'instance**.

Vous ne pouvez pas être considéré comme responsable de ces troubles si vous avez demandé au locataire de les faire cesser.

➤ Aménagements du locataire

Vous ne pouvez pas vous opposer aux aménagements que le locataire souhaite réaliser dans le logement. Le locataire peut peindre les murs ou poser des étagères par exemple. Cependant, **il ne peut pas opérer de travaux de transformation** comme abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine sans votre autorisation.

Transmettre les quittances de loyer

Le locataire peut vous demander de lui fournir une **quittance de loyer** qui détaille les sommes qu'il vous a versé en distinguant le montant du loyer du montant des charges. Elle est transmise **gratuitement** et peut être transmise par mail si le locataire donne son accord.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, il faut lui fournir un reçu pour la somme versée et vous établirez une quittance lorsqu'il vous aura versé la totalité du loyer.

Droits et 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.

Il utilise son logement paisiblement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (habitation ou mixte), ainsi que le règlement de copropriété.

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 la force majeure, 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, ou les équipements, sans l'accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, au moment du départ, celui-ci 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 quatre mois après la demande écrite du locataire vaudra acceptation et le locataire pourra réaliser les travaux.

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 du logement et lorsque le locataire a reçu un congé conforme du bailleur, il ne peut pas empêcher les visites du logement dès lors qu'il en a été informé au préalable. En revanche, il ne peut être obligé d'accepter les visites durant les jours fériés ou plus de deux heures par jour ouvrable.

En tant que locataire, vous vous engagez à respecter certaines **obligations** en signant le bail. Si vous ne les respectez pas, le bailleur peut **saisir la justice** pour le rompre.

Payer le loyer et les charges

Le loyer et les charges sont à payer à la **date fixée dans le bail**. Si le paiement n'est pas mensuel, vous pouvez le demander au bailleur.

Les **charges** correspondent aux dépenses faites par le bailleur qu'il peut vous demander de rembourser. Elles correspondent à trois grands types de dépenses :

- Les frais entraînés par les **services liés au logement** (consommation d'eau ou d'énergie,
- Les **dépenses d'entretien** et les petites réparations des parties communes de l'immeuble,
- Les **taxes locatives** qui correspondent à des services dont vous bénéficiez (enlèvement des ordures ménagères, assainissement...).

Respecter l'usage prévu du logement

➤ Usage des locaux

L'usage du logement est fixé dans le bail. Par exemple, vous ne pouvez utiliser votre logement comme local professionnel si le bail précise qu'il est à usage d'habitation uniquement.

➤ Ne pas transformer les lieux

Pour effectuer des modifications du logement ou de ses équipements, **l'accord écrit du bailleur est nécessaire**. Si vous réalisez des travaux dans le logement sans son accord, il pourra conserver le bénéfice des transformations sans vous indemniser. Si ces transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement, il peut vous demander de remettre le logement dans son état initial avant votre départ.

➤ Répondre des dégradations

Vous êtes responsable des dégradations qui pourraient survenir dans le logement pendant la location, sauf s'il parvient à prouver qu'elles sont dues :

- A la force majeure,
- A une malfaçon
- A une faute du propriétaire
- A une faute d'une personne qui s'est introduite chez vous sans votre accord.

➤ Laisser l'accès au logement pour des travaux

En tant que locataire, vous ne pouvez pas vous opposer aux travaux :

- **D'amélioration des parties communes** ou d'autres logements du même immeuble,
- **Nécessaires au maintien en l'état** ou à l'entretien normal des locaux loués,
- **D'amélioration de la performance énergétique** à réaliser dans les locaux loués,
- Qui permettent de **mettre le logement aux normes de la décence**.

Le propriétaire doit vous informer de la **nature** et de la **durée des travaux** avant qu'ils ne commencent. Ils ne peuvent pas être réalisés un samedi, un dimanche ou un jour férié sans votre accord.

Si les travaux durent plus de 21 jours, vous pouvez demander une **diminution du loyer** au propriétaire. S'ils rendent le logement inhabitable, vous pouvez demander à mettre fin au bail.

Prendre en charge l'entretien courant du logement

Les petites réparations et l'entretien courant du logement ainsi que toutes les réparations rendues nécessaires par un usage anormal du logement sont à votre charge.

Certaines réparations sont à la charge du bailleur, c'est le cas des réparations importantes, de celles liées au vieillissement du logement et de celles dues à un cas de force majeure.

Exemples de réparations à la charge du locataire

| | |
|--|--|
| Entretien des parties extérieures à usage privatif | <ul style="list-style-type: none">• Entretien courant du jardin (tonte, taille, élagage)• Remplacement des arbustes• Enlèvement des mousses sur auvents et terrasses• Dégorgement des conduits d'eau pluviale |
| Frais liés aux ouvertures (portes, fenêtres, vitrages, stores) | <ul style="list-style-type: none">• Graissage• Remplacement des poignées de portes des gonds, des joints et des mastics• Remplacement des vitres abimées |
| Parties intérieures | <ul style="list-style-type: none">• Maintien en état de propreté• Raccord de peinture, papiers peint, revêtement de sol• Entretien courant des surfaces vitrées• Réparation des placards et de leur dispositif de fermeture |
| Installation de plomberie | <ul style="list-style-type: none">• Débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers• Vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance• Petites réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires de canalisations de gaz• Nettoyage des dépôts de calcaire• Remplacement des flexibles de douches |
| Électricité | <ul style="list-style-type: none">• Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules |
| Autres équipements | <ul style="list-style-type: none">• Ramonage des conduits de fumée, gaz et ventilation• Entretien courant des appareils mentionnés dans le bail : machine à laver, réfrigérateur, sèche-linge, hotte aspirante, pompe à chaleur |

Prendre une assurance

Lors de la remise des clés, vous devez fournir au bailleur une **attestation d'assurance couvrant les risques locatifs** (dégâts des eaux, incendie, explosion...).

Si vous n'êtes pas assurés, le bailleur peut :

- **Résilier le bail** si une clause le prévoit,
- **Souscrire une assurance à votre place** et vous demander de rembourser les cotisations.

Décence du logement

Le bailleur doit fournir au locataire un logement décent, c'est-à-dire un **logement en bon état de fonctionnement** disposant d'équipements offrant un confort minimal, qui ne met pas en danger la santé et la sécurité du locataire.

Caractéristiques de la décence

Pour qu'un logement soit décent, il doit :

- Être doté d'une surface habitable minimum,
- Être sécurisé pour ne pas porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire,
- Être doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation,
- Répondre à des critères de performance énergétique,
- Ne pas être infesté d'espèces nuisibles ou parasites.

| | |
|----------------------------------|---|
| Surface du logement | <p>Le logement doit disposer au minimum d'une pièce principale. Cette pièce principale doit avoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Soit une surface habitable d'au moins 9m² et une hauteur d'au moins 2,20 m• Soit un volume habitable au moins égale à 20 m³ |
| Sécurité et santé des locataires | <ul style="list-style-type: none">• Bon état du gros œuvre pour que le logement soit à l'abri des intempéries• Bon état des dispositifs de retenus des personnes (garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, balcons)• Mise aux normes des réseaux et branchements d'électricité et de gaz• Présence de fenêtres offrant un éclairage naturel et permettant l'accès à l'air libre |

Equipements et confort

- Dispositif permettant le **chauffage du logement** dans des conditions normales
- Installation **d'alimentation en eau potable**
- **Evacuation des eaux usées** (raccordement au réseau d'assainissement ou fosse septique individuelle)
- **Cuisine** ou coin cuisine
- **Installation sanitaire** (qui peut être limitée à un WC extérieur au logement s'il est facilement accessible et situé dans le même bâtiment pour les studios)
- **Installation électrique**

La **surface habitable** correspond à la surface de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le **volume habitable** correspond au total des surfaces habitables multipliées par les hauteurs sous plafond.

Certains espaces ne sont pas compris dans la surface habitable : combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

A savoir

Les caractéristiques de la décence sont fixées par le décret du 30 janvier 2002. Cependant, **le règlement sanitaire de votre département** peut imposer **des dispositions plus restrictives**. Pensez à le consulter si vous louez ou mettez en location un logement.

Conséquences de la non-décence sur les allocations logement

Si le logement est reconnu comme non-décent, l'Allocation logement (AL) peut être **suspendue** tant que le bailleur n'aura pas effectué de travaux de mises aux normes du logement aux caractéristiques de la décence.

Avant d'engager des démarches mettant en cause la décence du logement, le locataire peut réaliser une **auto-évaluation** pour savoir si son logement correspond aux caractéristiques de la décence. Il peut s'appuyer sur le guide d'évaluation « qu'est-ce qu'un logement décent » édité par le ministère.

Le locataire peut s'adresser à sa Caisse d'allocation familiale (CAF) ou de mutualité sociale agricole (CMSA) pour lui demander d'effectuer une visite afin d'évaluer la décence ou non du logement. Il est recommandé de transmettre à la CAF :

- Soit une fiche d'auto-évaluation

- Soit une description des lieux et des signes de non-décence avec des photos à l'appui.

Plus les informations seront précises et détaillées, plus la CAF ou la CMSA pourra évaluer le degré de gravité de la situation.

Si elles constatent que le logement n'est pas décent, elles peuvent **suspendre le versement des AL**.

Dans ce cas, le locataire ne verse au bailleur que la part du loyer non couverte par l'allocation de logement. **Le droit à l'AL est maintenu** mais le versement au bailleur ne sera réalisé que lorsqu'il aura effectué des travaux pour mettre le logement aux normes. La CAF ou la CMSA conserve l'AL pendant un délai maximal de 18 mois.

Si les travaux sont réalisés dans un délai de 18 mois et que les caractéristiques de la décence sont respectées, le montant de l'AL retenu pendant cette période est versé au bailleur. Si les travaux n'ont pas été réalisés, le montant de l'AL est perdu.

Dans certains cas, après le délai de 18 mois, il est possible de demander le **maintien** et la conservation de l'AL pour une nouvelle période de 6 mois maximum (renouvelable une fois) :

- Pour permettre au bailleur de finir les travaux commencés,
- Pour prendre en compte l'action en justice du locataire,
- Pour prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement.

Les recours du locataire pour obtenir l'exécution des travaux

➤ **Demande de mise en conformité adressée au bailleur**

Dans un premier temps, le locataire informe le bailleur de la nécessité de mettre le logement aux normes de la décence. Pour cela, il lui fait parvenir une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (consultez notre modèle de courrier). Cette démarche peut être effectuée par la CAF ou la CMSA.

Si, deux mois après l'envoi de la demande de mise en conformité du logement aux normes de la décence, le bailleur n'a pas donné de réponse ou refuse de réaliser les travaux, le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation (CDC) ou le tribunal judiciaire.

A savoir

- Le locataire peut saisir le tribunal judiciaire directement sans passer par la CDC ou sans attendre la remise de son avis

Saisine de la Commission départementale de conciliation (CDC)

Le locataire peut saisir la CDC par voie électronique ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son secrétariat.

Le locataire et le bailleur sont convoqués par la CDC. Elle tente de trouver un accord entre le locataire et le bailleur et elle émet un avis dans les deux mois suivant sa saisine. Si cet avis ne permet pas de trouver un accord, le locataire peut saisir le tribunal judiciaire.

Il est conseillé de se munir d'un dossier complet comportant différentes formes de preuves notamment des photographies, un constat d'huissier, un contrôle de la décence effectué par la CAF par exemple.

A savoir

- Si le locataire n'est pas bénéficiaire des AL, il peut demander à un autre organisme de visiter le logement pour constater le non-respect de décence. Il peut notamment contacter le **service hygiène de sa commune** ou l'**agence régionale de la santé**.

Le locataire peut saisir le tribunal judiciaire :

- Soit par **déclaration au greffe** si le litige est inférieur à 4000 euros à l'aide du formulaire Cerfa n°11764*07.
Cette procédure est gratuite. Le juge convoquera le locataire et le bailleur ;
- Soit par **assignation** : un huissier informe le bailleur qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.
C'est au locataire d'avancer les frais d'assignation.

Le locataire peut demander au juge de **condamner le bailleur à exécuter les travaux** nécessaires à la mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence. Il doit disposer **d'éléments de preuve** suffisants pour engager cette démarche (un constat de non-décence établi par la CAF ou la CMSA par exemple). Le juge peut demander une **expertise judiciaire** pour évaluer les causes de la non-décence du logement et les travaux à entreprendre pour y remédier.

Si le juge du tribunal judiciaire constate que le logement ne satisfait pas aux normes de décence, il peut :

- Obliger le bailleur à faire les travaux nécessaires,
- Imposer une réduction de loyer,
- Fixer des dommages et intérêts.

Travaux de mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence

➤ Modalités d'exécution des travaux

Le bailleur informe le locataire de la nature et des modalités d'exécution des travaux par une notification de travaux remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les travaux ne peuvent pas être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire.

Le locataire doit permettre l'accès au logement pour la préparation et l'exécution des travaux. Si les travaux durent plus de 21 jours, il peut demander une diminution du loyer.

Aides financières à la réalisation des travaux

Pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement aux normes de la décence, le bailleur peut bénéficier d'aides financières.

