

DROITS ET OBLIGATIONS

mercredi 27 juin 2018



Les droits du locataire

Les droits du bailleur social

1. Un logement en bon état.

Le logement que vous louez, ainsi que les équipements (placards, évier, éléments sanitaires, meubles...) mentionnés dans votre contrat de location doivent être en bon état d'usage et de réparation. C'est la toute première chose que vous êtes en droit d'attendre de votre propriétaire (ou bailleur). Lequel a obligation d'entretenir les locaux que vous occupez, d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives (voir ci-après), et de garantir les vices ou défauts de nature à perturber la « jouissance paisible » de votre habitation.

2. Un contrat de location en bonne et due forme.

Votre contrat de location, ou bail, doit préciser la date de la mise à votre disposition du logement et la durée de la location. Ce contrat doit également faire figurer : une description précise de votre habitation de la cave au grenier, dépendances comprises, l'énumération des parties communes et des locaux à votre usage exclusif, la destination du logement loué (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel), le montant du loyer, ses conditions de révision, la date du paiement, le montant du dépôt de garantie. Et enfin : la clause de résiliation du bail en cas de non-paiement des loyers, charges locatives, dépôt de garantie et absence d'assurance locative. N'oubliez pas la signature du bail !

3. Pas de visites intempestives !

S'il est courant que les propriétaires conservent une clé du logement qu'ils louent, ils n'ont aucun droit de pénétrer chez vous sans autorisation : c'est une violation de

domicile. Vous ne pourrez pas l'empêcher d'effectuer une visite d'inspection s'il le désire, mais mettez les choses au point dès le départ : il devra prendre rendez-vous avec vous au préalable. Pas question de visites chroniques et intempestives sauf en cas de vente du logement ou de travaux.

4. Amis / famille et sous location.

Vous avez parfaitement le droit d'héberger un parent proche ou un(e) ami(e) même non mentionnés dans le bail si cet hébergement est gratuit. Dans le cas contraire, sachez que vous ne pouvez pas sous-louer votre logement, même pour quelques mois, sans l'accord de votre propriétaire.

5. Animaux domestiques.

Ils sont souvent mal accueillis. Mais votre propriétaire ne peut pas vous empêcher d'en avoir un ou vous refuser la location de son appartement. Sauf, si votre animal est perçu comme dangereux.

Les devoirs du locataire

1. Le dépôt de garantie.

Suivant les ajustements des nouvelles conditions, le montant du dépôt de garantie est en principe, au maximum d'un mois de loyer hors charge pour les locations vides et deux mois pour les meublés. Sachez que son versement doit expressément être prévu dans le contrat de location pour qu'il soit exigible par votre propriétaire.

Vous avez aussi la possibilité, si vous déménagez souvent ou pour tout autre raison de bénéficier, d'une avance sur le dépôt de garantie par Action Logement (nommé auparavant 1% logement).

Votre dépôt de garantie doit vous être restitué à votre départ dans le délai de deux mois après la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au propriétaire, de la régularisation des charges ou encore des réparations suite à l'état des lieux. Dans tous les cas, ces retenues doivent être justifiées.

2. Le paiement du loyer et des charges.

La première obligation du locataire est de payer le loyer et les charges locatives dans les délais fixés par le bail. Attention : en cas de non-respect, votre propriétaire peut ne pas renouveler votre bail, voire dans les cas les plus graves, demander au tribunal la résiliation immédiate du contrat et votre expulsion. Sachez enfin que l'augmentation du loyer est réglementée. Elle ne peut être imposée aux locataires en cours de bail que si ce dernier le prévoit. Et dans tous les cas, elle est limitée par l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE.

3. Tout mois commencé est-il dû ?

Cette règle ne repose sur aucun texte officiel ! Ainsi, si votre logement a été reloué avant l'échéance de votre préavis, vous n'avez pas à régler le loyer et les charges à compter de la date d'entrée du nouvel occupant.

4. Du bon usage des lieux.

Les locaux que vous louez doivent être utilisés en fonction de leur usage mentionné dans votre contrat : habitation ou habitation et professionnel. Pas question donc de transformer votre habitation en cabinet dentaire si cela n'est pas stipulé dans votre bail, et d'une manière générale, pas question non plus d'abattre ou de dresser une cloison sans l'accord écrit de votre propriétaire. Il serait en droit d'exiger lors de votre départ, la remise en état initial ou encore de conserver les aménagements que vous aurez effectués sans dédommagement.

En revanche, vous devez laisser exécuter dans votre logement les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Sachez que votre propriétaire doit vous faire une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

Enfin, il vous appartient de prendre en charge un certain nombre de réparations locatives. Il s'agit pour l'essentiel de travaux d'entretien courant, et de menues réparations ou remplacements consécutifs à l'usage normal de votre habitation et de ses équipements.

Si vous habitez dans un immeuble en copropriété, vous devez également respecter le règlement intérieur : par exemple, le barbecue dans la cour intérieure peut être interdit tout comme les plantes ou étendre du linge sur les rebords des fenêtres...

5. Votre assurance.

Vous devez aussi vous assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux et incendies notamment) ainsi que les dégâts occasionnés dans le logement par vos enfants ou vos animaux domestiques. Si le propriétaire vous le demande, vous serez obligé de lui fournir une attestation de votre assureur, lors de la remise des clés, ainsi que chaque année.

6. Chaudière, cheminée : qui paye l'entretien ?

D'une manière générale, le ramonage d'une cheminée ou l'entretien d'une chaudière (fioul, gaz, bois, charbon...) doivent être réalisés et pris en charge par le locataire via des professionnels. Une fois leur intervention faite, ils doivent vous remettre un certificat. Ce dernier sera indispensable en cas d'incendie de votre logement auprès de votre assureur. Votre propriétaire peut également l'exiger chaque année. N'oubliez pas qu'une chaudière mal entretenue, peut provoquer des intoxications au monoxyde de carbone, invisible et

inodore. Protégez votre famille.

7. Le préavis.

Il est de trois mois, sauf en cas de licenciement, où il n'est que d'un mois. Le mieux est de fixer avec votre propriétaire de vive voix une date convenue entre vous. Ensuite, vous devez lui envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

8. En cas de conflit.

Ne faites jamais justice vous-même en décidant de ne pas payer votre loyer en cas de conflit : c'est le tribunal d'instance qui est seul habilité à trancher les questions relatives aux loyers et baux d'habitation. Demandez à votre **amicale de quartier** si elle existe, de vous aider dans les démarches. Même après avoir quitté le logement loué, préférez toujours le dialogue avec votre propriétaire (ou bailleur). Toutefois s'il s'entête à ne pas vous rembourser votre dépôt de garantie ou à ne pas justifier les retenues effectuées, mettez le en demeure par lettre recommandée, avant d'aller éventuellement plus loin.

L'état des lieux

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux", est un document important qui décrit l'état du logement.

Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Il doit être rédigé de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

Cet écrit doit obligatoirement être joint au contrat de location. Il peut être établi sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature. Un exemplaire du constat d'état des lieux doit être conservé, par chacune des parties, pendant toute la durée de la location.

Un exemplaire du constat d'état des lieux doit être conservé, par chacune des parties, pendant toute la durée de la location.

En tant que partie au contrat de bail (la convention d'occupation), le bailleur social a non seulement des devoirs, mais aussi des droits très clairs envers son locataire. Ces droits sont essentiels pour garantir l'équilibre du contrat, la pérennité du parc immobilier social et le respect du voisinage.

Voici les trois principaux droits du bailleur social :

1. Droit à l'exécution de ses obligations financières

Le droit le plus fondamental du bailleur est de recevoir ce qui lui est dû :

Paiement ponctuel du loyer et des charges : Le locataire est tenu de payer le loyer et les provisions pour charges à la date convenue (généralement le début du mois).

Le bailleur a le droit d'engager des procédures de recouvrement ou d'expulsion si le locataire manque à cette obligation.

Révision annuelle du loyer : Le bailleur a le droit d'appliquer l'augmentation annuelle du loyer dans le respect de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et des réglementations spécifiques aux logements sociaux.

2. Droit au respect du logement et de l'immeuble

Le bailleur social a le droit d'exiger du locataire un usage responsable du bien loué :

Obligation d'entretien courant et de menues réparations : Le locataire doit prendre en charge les petites réparations et l'entretien courant (remplacement des joints, nettoyage des siphons, entretien de la chaudière si cela est prévu).

Non-transformation du logement : Le locataire ne peut pas effectuer de gros travaux ou de modifications majeures du logement (abattre une cloison, modifier une installation électrique) sans l'accord écrit préalable du bailleur.

Respect du règlement intérieur et du voisinage : Le locataire doit jouir paisiblement des lieux et ne pas causer de troubles anormaux de voisinage (tapage nocturne, nuisances, etc.). Le bailleur a le droit d'intervenir et de sanctionner en cas de manquement grave.

3. Droit de visite et d'accès pour travaux

Dans certaines conditions définies par la loi, le bailleur a le droit d'accéder au logement :

Accès pour travaux : Le locataire doit permettre l'accès au logement pour les travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien nécessaires au maintien en état de l'immeuble. Le bailleur doit cependant l'informer à l'avance et respecter des horaires raisonnables.

Visite en cas de congé (vente ou relocation) : Si le locataire donne congé, le bailleur a le droit de faire visiter le logement à des acquéreurs ou de nouveaux locataires potentiels.

Ces droits permettent au bailleur social de s'assurer que sa mission est respectée et que le logement est conservé en bon état pour les futurs occupants.

Les trois principaux devoirs du Bailleur social

1. Assurer la décence et l'entretien du logement

Leur devoir fondamental est de fournir et de maintenir des logements décents.

Cela signifie :

Fournir un logement qui respecte les critères de décence (sécurité, salubrité, confort minimal), sans risques manifestes pour la santé ou la sécurité physique des occupants.

Assurer l'entretien courant et les grosses réparations (plomberie, électricité, structure, toiture) pour que le logement reste habitable tout au long du bail. Ils ne doivent laisser aucun locataire vivre dans l'insalubrité.

2. Garantir une gestion transparente et juste des loyers et des charges

Le bailleur social doit appliquer les règles de calcul des loyers et des charges avec rigueur et transparence.

Ils doivent justifier le montant des charges locatives et envoyer un décompte annuel détaillé, permettant au locataire de vérifier les dépenses.

Ils sont tenus d'utiliser les loyers perçus pour financer l'entretien, l'amélioration du parc immobilier et la construction de nouveaux logements sociaux, dans une logique de non-lucrativité.

3. Favoriser la mixité sociale et l'accès au logement

Contrairement à un bailleur privé, le bailleur social a une mission d'intérêt général et doit participer à l'équilibre social des territoires.

Ils doivent respecter les critères d'attribution des logements sociaux (plafonds de ressources) pour loger les ménages modestes.

Ils ont la responsabilité de s'assurer d'une occupation sociale équilibrée des résidences, en gérant l'accueil de différentes catégories de population (familles, personnes âgées, personnes seules) pour éviter la ségrégation.

Ces trois devoirs vont au-delà de la simple relation contractuelle et soulignent la dimension sociale et publique de leur mission.

1. Un logement en bon état.

Le logement que vous louez, ainsi que les équipements (placards, évier, éléments sanitaires, meubles...) mentionnés dans votre contrat de location doivent être en bon état d'usage et de réparation. C'est la toute première chose que vous êtes en droit d'attendre

de votre propriétaire (ou bailleur). Lequel a obligation d'entretenir les locaux que vous occupez, d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives (voir ci-après), et de garantir les vices ou défauts de nature à perturber la « jouissance paisible » de votre habitation.

2. Un contrat de location en bonne et due forme.

Votre contrat de location, ou bail, doit préciser la date de la mise à votre disposition du logement et la durée de la location. Ce contrat doit également faire figurer : une description précise de votre habitation de la cave au grenier, dépendances comprises, l'énumération des parties communes et des locaux à votre usage exclusif, la destination du logement loué (habitation ou usage mixte d'habitation et professionnel), le montant du loyer, ses conditions de révision, la date du paiement, le montant du dépôt de garantie. Et enfin : la clause de résiliation du bail en cas de non-paiement des loyers, charges locatives, dépôt de garantie et absence d'assurance locative. N'oubliez pas la signature du bail !

3. Pas de visites intempestives !

S'il est courant que les propriétaires conservent une clé du logement qu'ils louent, ils n'ont aucun droit de pénétrer chez vous sans autorisation : c'est une violation de domicile. Vous ne pourrez pas l'empêcher d'effectuer une visite d'inspection s'il le désire, mais mettez les choses au point dès le départ : il devra prendre rendez-vous avec vous au préalable. Pas question de visites chroniques et intempestives sauf en cas de vente du logement ou de travaux.

4. Amis / famille et sous location.

Vous avez parfaitement le droit d'héberger un parent proche ou un(e) ami(e) même non mentionnés dans le bail si cet hébergement est gratuit. Dans le cas contraire, sachez que vous ne pouvez pas sous-louer votre logement, même pour quelques mois, sans l'accord de votre propriétaire.

5. Animaux domestiques.

Ils sont souvent mal accueillis. Mais votre propriétaire ne peut pas vous empêcher d'en avoir un ou vous refuser la location de son appartement. Sauf, si votre animal est perçu comme dangereux.

Les devoirs du locataire

1. Le dépôt de garantie.

Suivant les ajustements des nouvelles conditions, le montant du dépôt de garantie est en principe, au maximum d'un mois de loyer hors charge pour les locations vides et deux mois pour les meublés. Sachez que son versement doit expressément être prévu dans le

contrat de location pour qu'il soit exigible par votre propriétaire.

Vous avez aussi la possibilité, si vous déménagez souvent ou pour tout autre raison de bénéficier, d'une avance sur le dépôt de garantie par Action Logement (nommé auparavant 1% logement).

Votre dépôt de garantie doit vous être restitué à votre départ dans le délai de deux mois après la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au propriétaire, de la régularisation des charges ou encore des réparations suite à l'état des lieux. Dans tous les cas, ces retenues doivent être justifiées.

2. Le paiement du loyer et des charges.

La première obligation du locataire est de payer le loyer et les charges locatives dans les délais fixés par le bail. Attention : en cas de non-respect, votre propriétaire peut ne pas renouveler votre bail, voire dans les cas les plus graves, demander au tribunal la résiliation immédiate du contrat et votre expulsion. Sachez enfin que l'augmentation du loyer est réglementée. Elle ne peut être imposée aux locataires en cours de bail que si ce dernier le prévoit. Et dans tous les cas, elle est limitée par l'indice du coût de la construction établi par l'INSEE.

3. Tout mois commencé est-il dû ?

Cette règle ne repose sur aucun texte officiel ! Ainsi, si votre logement a été reloué avant l'échéance de votre préavis, vous n'avez pas à régler le loyer et les charges à compter de la date d'entrée du nouvel occupant.

4. Du bon usage des lieux.

Les locaux que vous louez doivent être utilisés en fonction de leur usage mentionné dans votre contrat : habitation ou habitation et professionnel. Pas question donc de transformer votre habitation en cabinet dentaire si cela n'est pas stipulé dans votre bail, et d'une manière générale, pas question non plus d'abattre ou de dresser une cloison sans l'accord écrit de votre propriétaire. Il serait en droit d'exiger lors de votre départ, la remise en état initial ou encore de conserver les aménagements que vous aurez effectués sans dédommagement.

En revanche, vous devez laisser exécuter dans votre logement les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Sachez que votre propriétaire doit vous faire une réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

Enfin, il vous appartient de prendre en charge un certain nombre de réparations locatives. Il s'agit pour l'essentiel de travaux d'entretien courant, et de menues

réparations ou remplacements consécutifs à l'usage normal de votre habitation et de ses équipements.

Si vous habitez dans un immeuble en copropriété, vous devez également respecter le règlement intérieur : par exemple, le barbecue dans la cour intérieure peut être interdit tout comme les plantes ou étendre du linge sur les rebords des fenêtres...

5. Votre assurance.

Vous devez aussi vous assurer contre les risques locatifs (dégâts des eaux et incendies notamment) ainsi que les dégâts occasionnés dans le logement par vos enfants ou vos animaux domestiques. Si le propriétaire vous le demande, vous serez obligé de lui fournir une attestation de votre assureur, lors de la remise des clés, ainsi que chaque année.

6. Chaudière, cheminée : qui paye l'entretien ?

D'une manière générale, le ramonage d'une cheminée ou l'entretien d'une chaudière (fioul, gaz, bois, charbon...) doivent être réalisés et pris en charge par le locataire via des professionnels. Une fois leur intervention faite, ils doivent vous remettre un certificat. Ce dernier sera indispensable en cas d'incendie de votre logement auprès de votre assureur. Votre propriétaire peut également l'exiger chaque année. N'oubliez pas qu'une chaudière mal entretenue, peut provoquer des intoxications au monoxyde de carbone, invisible et inodore. Protégez votre famille.

7. Le préavis.

Il est de trois mois, sauf en cas de licenciement, où il n'est que d'un mois. Le mieux est de fixer avec votre propriétaire de vive voix une date convenue entre vous. Ensuite, vous devez lui envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

8. En cas de conflit.

Ne faites jamais justice vous-même en décidant de ne pas payer votre loyer en cas de conflit : c'est le tribunal d'instance qui est seul habilité à trancher les questions relatives aux loyers et baux d'habitation. Demandez à votre **amicale de quartier** si elle existe, de vous aider dans les démarches. Même après avoir quitté le logement loué, préférez toujours le dialogue avec votre propriétaire (ou bailleur). Toutefois s'il s'entête à ne pas vous rembourser votre dépôt de garantie ou à ne pas justifier les retenues effectuées, mettez-le en demeure par lettre recommandée, avant d'aller éventuellement plus loin.

L'état des lieux

L'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux", est un document important qui décrit l'état du logement.

Le locataire et le propriétaire doivent ensemble constater par écrit l'état des lieux lors de la remise des clés et au moment de leur restitution. Il doit être rédigé de manière très précise dans la mesure où c'est en comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et à la sortie du locataire que le propriétaire pourra demander la réparation de certains éléments détériorés.

Cet écrit doit obligatoirement être joint au contrat de location. Il peut être établi sur support papier ou sous forme électronique.

Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature. Un exemplaire du constat d'état des lieux doit être conservé, par chacune des parties, pendant toute la durée de la location.

Un exemplaire du constat d'état des lieux doit être conservé, par chacune des parties, pendant toute la durée de la location.

En tant que partie au contrat de bail (la convention d'occupation), le bailleur social a non seulement des devoirs, mais aussi des droits très clairs envers son locataire. Ces droits sont essentiels pour garantir l'équilibre du contrat, la pérennité du parc immobilier social et le respect du voisinage.

Voici les trois principaux droits du bailleur social :

1. Droit à l'exécution de ses obligations financières

Le droit le plus fondamental du bailleur est de recevoir ce qui lui est dû :

Paiement ponctuel du loyer et des charges : Le locataire est tenu de payer le loyer et les provisions pour charges à la date convenue (généralement le début du mois).

Le bailleur a le droit d'engager des procédures de recouvrement ou d'expulsion si le locataire manque à cette obligation.

Révision annuelle du loyer : Le bailleur a le droit d'appliquer l'augmentation annuelle du loyer dans le respect de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et des réglementations spécifiques aux logements sociaux.

2. Droit au respect du logement et de l'immeuble

Le bailleur social a le droit d'exiger du locataire un usage responsable du bien loué :

Obligation d'entretien courant et de menues réparations : Le locataire doit prendre en charge les petites réparations et l'entretien courant (remplacement des joints, nettoyage des siphons, entretien de la chaudière si cela est prévu).

Non-transformation du logement : Le locataire ne peut pas effectuer de gros travaux ou

de modifications majeures du logement (abattre une cloison, modifier une installation électrique) sans l'accord écrit préalable du bailleur.

Respect du règlement intérieur et du voisinage : Le locataire doit jouir paisiblement des lieux et ne pas causer de troubles anormaux de voisinage (tapage nocturne, nuisances, etc.). Le bailleur a le droit d'intervenir et de sanctionner en cas de manquement grave.

3. Droit de visite et d'accès pour travaux

Dans certaines conditions définies par la loi, le bailleur a le droit d'accéder au logement :

Accès pour travaux : Le locataire doit permettre l'accès au logement pour les travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien nécessaires au maintien en état de l'immeuble. Le bailleur doit cependant l'informer à l'avance et respecter des horaires raisonnables.

Visite en cas de congé (vente ou relocation) : Si le locataire donne congé, le bailleur a le droit de faire visiter le logement à des acquéreurs ou de nouveaux locataires potentiels.

Ces droits permettent au bailleur social de s'assurer que sa mission est respectée et que le logement est conservé en bon état pour les futurs occupants.

Les trois principaux devoirs du Bailleur social

1. Assurer la décence et l'entretien du logement

Leur devoir fondamental est de fournir et de maintenir des logements décents.

Cela signifie :

Fournir un logement qui respecte les critères de décence (sécurité, salubrité, confort minimal), sans risques manifestes pour la santé ou la sécurité physique des occupants.

Assurer l'entretien courant et les grosses réparations (plomberie, électricité, structure, toiture) pour que le logement reste habitable tout au long du bail. Ils ne doivent laisser aucun locataire vivre dans l'insalubrité.

2. Garantir une gestion transparente et juste des loyers et des charges

Le bailleur social doit appliquer les règles de calcul des loyers et des charges avec rigueur et transparence.

Ils doivent justifier le montant des charges locatives et envoyer un décompte annuel détaillé, permettant au locataire de vérifier les dépenses.

Ils sont tenus d'utiliser les loyers perçus pour financer l'entretien, l'amélioration du parc

immobilier et la construction de nouveaux logements sociaux, dans une logique de non-lucrativité.

3. Favoriser la mixité sociale et l'accès au logement

Contrairement à un bailleur privé, le bailleur social a une mission d'intérêt général et doit participer à l'équilibre social des territoires.

Ils doivent respecter les critères d'attribution des logements sociaux (plafonds de ressources) pour loger les ménages modestes.

Ils ont la responsabilité de s'assurer d'une occupation sociale équilibrée des résidences, en gérant l'accueil de différentes catégories de population (familles, personnes âgées, personnes seules) pour éviter la ségrégation.

Ces trois devoirs vont au-delà de la simple relation contractuelle et soulignent la dimension sociale et publique de leur mission.

