



Les obligations du locataire vis-à-vis de son propriétaire

Quelles sont les obligations du locataire? Assurance, loyer, charges et entretien. Le non respect de ces règles peuvent entraîner la résiliation du bail de location.

Les obligations des locataires et propriétaires, pour les locations à usage de résidence principale, sont organisées par la loi et précisées dans le contrat de location signé entre les deux parties.

Le locataire a l'obligation de :

1. Payer le loyer et les charges aux termes fixés par le bail, y compris la régularisation annuelle
2. User paisiblement des locaux loués et respecter la destination du local
3. Assurer l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives conformément au décret 87.712
4. Permettre l'accès aux locaux pour effectuer certains travaux

5. Ne pas transformer les locaux sans accord écrit du propriétaire
6. Assurer le logement contre les risques locatifs et justifier tous les ans de l'assurance
7. Laisser visiter le logement durant le préavis

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : article 7

1. Payer le loyer et les charges locatives:

Le locataire a l'obligation de payer le loyer et les charges à la date convenue dans le bail de location et ce pendant toute la durée de la location. Cette obligation est impérative. Il ne peut s'autoriser aucune modification quant à la date de paiement.

En cas d'absence de paiement ou de paiement partiel du loyer et des charges, le propriétaire peut, sous réserve de respecter une certaine procédure, mettre fin au bail et obtenir l'expulsion du locataire.

En cours de bail, y compris pendant la durée du préavis, le locataire ne doit pas compenser ses ou son dernier mois de loyer avec le dépôt de garantie.

a) Périodicité du loyer :

Le plus souvent le loyer est payable mensuellement à échoir, c'est-à-dire le 1er de chaque mois.

S'il est prévu que le loyer est payable trimestriellement, le locataire peut exiger unilatéralement du propriétaire un paiement mensuel. Le propriétaire ne peut s'y opposer. L'inverse n'est pas valable.

Si le loyer est payable à terme échu, il devra l'être le dernier jour de la période (mois ou trimestre)

b) Modalités de paiement :

Le locataire peut régler son loyer par tout moyen.

Le propriétaire n'a pas le droit :

- de lui imposer le prélèvement automatique de son loyer.
- de prélever ou faire prélever directement les loyers sur son salaire même avec son accord.

2. User paisiblement des locaux loués et respecter la destination du local

Art 1729 du Code Civil

a) User paisiblement des locaux loués

L'obligation de jouir paisiblement des lieux loués regroupe plusieurs aspects :

- Occuper personnellement et effectivement les lieux loués

Le locataire ne peut pas faire occuper les lieux loués par un proche, un parent ou un tiers mais doit occuper personnellement les locaux qui lui ont été loués à usage d'habitation principale. Toutefois cette obligation n'a pas à être permanente et le locataire ne peut pas se voir reprocher d'héberger des proches, parents ou amis.

- Ne pas gêner la tranquillité des voisins (Tapage nocturne, comportement bruyant, agressif qu'ils soient le fait du locataire et de sa famille, des personnes venant lui rendre visite, des animaux qu'il détiendrait ...)

- Ne pas dégrader ou transformer les lieux loués

Tout manquement à l'obligation de jouissance paisible peut donner lieu à la résiliation judiciaire du bail sous réserve d'un lien entre le trouble constaté et le manquement imputé au locataire.

Le locataire pourra voir sa responsabilité engagées pour ses agissements personnels mais aussi pour ceux causés par les personnes qu'il héberge.

b) Respecter la destination du local

Le locataire a l'obligation de respecter la destination des lieux c'est-à-dire l'usage des locaux prévue dans le contrat de location.

Si le contrat stipule que la location est consentie uniquement à usage d'habitation le locataire ne pourra pas y exercer une activité professionnelle. Cela ne sera possible que s'il dispose d'un contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation. Si le locataire souhaite obtenir une modification de la l'usage des lieux, elle ne peut se faire sans l'accord préalable et express du propriétaire.

Il existe cependant la possibilité, si le locataire est le représentant légal d'une société d'en installer le siège à son domicile dans les conditions définies à l'Article L123-11-1 du code de commerce. Cette domiciliation n'autorise pas pour autant l'exercice de l'activité, la réception de marchandises ou de clients, et n'entraîne ni changement d'affectation des locaux, ni application du statut des baux commerciaux.

3. Assurer l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives

Le locataire est responsable de toutes les détériorations ou pertes survenues dans le logement au cours de la période de location dès lors qu'elles ne résultent pas de la vétusté, d'une malfaçon, ou de la force majeure. Qu'elles soient accidentelles ou volontaires, il est de son devoir de subvenir à toutes les réparations des dégâts occasionnés par ces dégradations.

a) Entretien courant du logement et des équipements prévus dans le bail

Par entretien courant on entend notamment :

- Nettoyage des grilles de ventilation
- Entretien des joints d'étanchéité des douches, baignoires
- Nettoyage des dépôts de calcaire
- Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation (chaudière, cheminée...).
- Entretien de la chaudière individuelle au gaz
- Nettoyage des équipements prévus au bail (réfrigérateur, hotte aspirante, meubles scellés ...)
- Entretien du jardin (désherbage, tonte de la pelouse, arrosage ...)

b) Réparations locatives

Les réparations locatives s'étendent à toutes les parties du logement (intérieures ou extérieures), ainsi qu'à ses éléments d'équipement.

La liste des réparations locatives est définie par le **Décret n°87-712 du 26 août 1987**

4. Permettre l'accès aux locaux pour effectuer certains travaux

a) Les travaux concernés

Le locataire a l'obligation de laisser le propriétaire exécuter dans son logement les travaux :

- d'amélioration des parties communes
- d'amélioration d'autres parties privatives du même immeuble
- nécessaires au maintien en état et à l'entretien des lieux loués
- nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique du logement
- nécessaires à la mise en conformité du logement avec les caractéristiques de la décence.

Ainsi, le locataire ne pourra pas s'opposer à ce que l'on fasse passer dans son logement une descente d'eau, un circuit électriquedès lors que cela n'altère pas l'usage normal des lieux loués.

Si des retouches de peintures sont nécessaires après la réalisation des travaux, elles seront à la charge du propriétaire.

b) Les conditions de réalisation de ces travaux :

- Le bailleur doit informer le locataire, par lettre recommandée avec AR (ou remise en main propre) de son intention de réaliser des travaux
- Les travaux ne peuvent avoir lieu, sauf accord du locataire, les samedis, dimanches et jours fériés
- Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut prétendre à une indemnisation

c) Dans quelles conditions le locataire peut-il s'opposer à ces travaux ?

- Le locataire doit saisir le juge dans les 2 mois maximum de la réception de la notification.

C'est le juge qui décidera du bien fondé des travaux envisagés et de leurs modalités de mise en œuvre.

- Si les travaux rendent dangereux ou impossible l'usage du logement le juge peut prescrire leur interruption.

5. Ne pas transformer les locaux sans accord écrit du propriétaire

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe. Il ne peut toutefois y faire de gros travaux de transformation sans l'accord écrit du propriétaire. À défaut, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire.

La notion d'aménagement est bien voisine de celle de transformation. Il est donc vivement conseillé au locataire de demander, à chaque fois qu'il y a risque d'ambiguïté, l'accord du propriétaire.

En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge.

6. Assurer le logement contre les risques locatifs

Le locataire a l'obligation de produire chaque année, au bailleur qui lui demande, une attestation justifiant la souscription d'une assurance multirisque-habitation pour les lieux loués.

A défaut de production de l'attestation d'assurance multirisque-habitation :

- Le propriétaire peut souscrire cette assurance pour le compte du locataire. Le montant de la prime sera alors facturé au locataire par douzième et porté sur l'avis d'échéance en même temps que le loyer.
- Demander la résiliation de plein droit du contrat de location si celui-ci l'a prévu.

7. Laisser visiter le logement durant le préavis

Les visites peuvent avoir lieu les jours ouvrables, ce qui exclut les dimanches et jours fériés, mais pas le samedi. La durée des visites ne doit pas dépasser deux heures par jour. En revanche, la loi ne fixe pas d'horaires. Aux parties de se mettre d'accord sur les heures de visite.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : Article 4a

Le propriétaire ou son mandataire ne peut pas rentrer dans le logement en l'absence du locataire et l'obliger à leur laisser un jeu de clés. Si le locataire accepte de leur confier ses clés pour effectuer les visites pendant son absence, il est indispensable qu'il fasse une autorisation écrite.

8. Sanction en cas de non respect des obligations

Le non respect des obligations par le locataire peut entraîner la résiliation du bail à la demande du bailleur soit par le biais d'une clause résolutoire soit par résiliation judiciaire.

a) La résiliation de plein droit du bail (clause résolutoire)

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : Article 4g

Sous réserve de respecter une certaine procédure, la clause résolutoire permet au propriétaire d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas de non respect par le locataire des obligations suivantes :

- Paiement du loyer et des charges ou du dépôt de garantie
- Souscription d'une assurance contre les risques locatifs
- Persistance de troubles anormaux de voisinage déjà constatés par une décision de justice

b) La résiliation judiciaire du bail:

Dans ce cas, la résiliation n'est pas automatique, le juge apprécie souverainement si le manquement reproché au locataire est suffisant pour entraîner la résiliation du bail.

La résiliation judiciaire du bail peut être demandée en cas de non respect à tout manquement aux autres obligations contractuelles.

