



Obligations propriétaire / locataire

Bail d'habitation, quelles sont les obligations courantes du propriétaire et du locataire ?

Le propriétaire doit remettre un logement décent avec, le cas échéant, copie du règlement de copropriété ; les équipements mentionnés au bail doivent être en bon état de fonctionnement. À défaut d'accord amiable et de mise en conformité, le locataire pourra saisir le tribunal d'instance ; celui-ci pourra soit fixer les travaux à opérer, soit réduire le montant du loyer.

Il doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que les réparations locatives incombant au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Il ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation du logement.

Il doit lui assurer un usage paisible du logement. Il doit délivrer gratuitement au locataire, à sa demande, une quittance de loyer et de charges. En contrepartie du paiement des charges, le propriétaire doit justifier des dépenses effectuées.

Le locataire doit payer le loyer, les charges (par exemple : fluides, taxes, entretien des parties communes) et les réparations locatives (par exemple : entretien courant des portes, fenêtres, stores, canalisations).

Il doit utiliser paisiblement le logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail, ainsi que le règlement de copropriété.

Il doit s'assurer contre les risques locatifs. Le propriétaire est en droit de lui demander, chaque année, un justificatif d'assurance, sous peine de résiliation du bail.

Il est responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne qu'il n'avait pas introduite chez lui.

Il ne peut s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes qui nécessitent une intervention dans le logement.

En cas de litige sur les charges, l'état des lieux, les réparations locatives ou le dépôt de garantie, l'un ou l'autre peut saisir la commission départementale de conciliation ; sur d'autres problèmes, le recours au conciliateur de justice est également envisageable. En aucun cas le locataire ne doit cesser de payer ses loyers et charges. À défaut d'accord, le tribunal d'instance pourra être saisi du différend.

Rémi ANCELIN,
Greffier de la MJD sud-Loire.
Dernière mise à jour : avril 2011.