



Le locataire dans son logement

Logement vide relevant du secteur privé : obligations du locataire

Il existe 4 types d'obligations générales s'imposant au locataire durant toute la durée de la location.



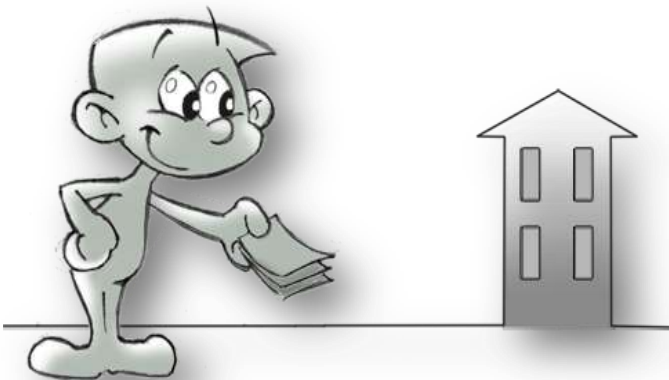
Le paiement du loyer et des charges

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date convenue dans le bail. Cette obligation est impérative.

Le mode de paiement

Le locataire a pour principale obligation de payer son loyer et ses charges. Le paiement peut se faire en espèces (jusqu'à 3.000€) par chèque ou par virement automatique. **Attention, le propriétaire ne peut pas imposer un mode de paiement par prélèvement automatique mais il peut le proposer et le locataire est libre de l'accepter.**

Quand faut-il payer ?



Le bail fixe les modalités de paiement du loyer :

- ✓ **Paiement à échoir** : il faut payer le loyer d'avance, en début de mois (le plus courant) ou par trimestre.
- ✓ **Paiement à terme échu** : le locataire paie le loyer à la fin du mois ou du trimestre, il s'agit aujourd'hui d'un cas très rare.

Dans tous les cas, la date du paiement est généralement indiquée (**le 5 du mois**). Le propriétaire n'a pas à expédier de rappels à son locataire. Ce dernier doit s'en acquitter spontanément dans les délais prévus.

Les charges locatives

Le propriétaire peut demander au locataire le versement de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Trois types de charges font l'objet de provisions :

- ✓ Les frais entraînés par les services liés au logement (eau, ascenseur ou un chauffage collectif).
- ✓ Les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble (sauf si les frais sont dus à des erreurs ou des malfaçons de l'immeuble)
- ✓ Les services dont bénéficient le locataire tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

La liste des charges locatives est précisée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Elle est limitative, les charges qui n'y sont pas mentionnées ne peuvent pas être facturées au locataire.

Une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles.

Le décompte des charges doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle. Il doit préciser les catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent ainsi que la manière dont elles sont réparties entre les locataires.

Dans les immeubles en copropriété, le syndic doit fournir aux copropriétaires qui louent leur logement, les justificatifs permettant l'établissement du décompte des charges.

Les pièces justificatives des charges (factures) doivent être tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi du décompte.

L'utilisation du logement



Utilisation conforme au bail

Le locataire doit utiliser le logement en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail (par exemple, le logement peut être à usage d'habitation uniquement), ainsi que le règlement de copropriété.

Interdiction de transformer le logement

Le locataire ne doit pas transformer le logement, ni les équipements communs, sans l'accord écrit du propriétaire. Sans cet accord, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation.

Par contre, le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements que le locataire a réalisés (à moins qu'ils ne constituent une transformation du logement).

Interdiction de céder ou sous-louer le logement

Le locataire ne peut pas céder ou sous-louer le logement à un tiers sans l'accord écrit du propriétaire.

Réparation et travaux



Effectuer les réparations locatives

Le locataire doit effectuer les réparations et les dépenses d'entretien courant dans son logement. La liste des réparations est fixée par décret. Elles concernent uniquement les parties du logement dont l'usage est exclusivement réservé au locataire, parmi lesquelles notamment :

- ✓ parties extérieures (jardin privatif, terrasse...),
- ✓ ouvertures intérieures (portes et fenêtres, vitrages, stores...),
- ✓ parties intérieures (maintien en état de propreté, raccords des peintures, papiers peints, revêtements de sol, menuiseries...),
- ✓ installations électriques (interrupteurs, prises de courant, ampoules...),
- ✓ installations de plomberie (canalisations d'eau et de gaz, fosses septiques, appareils de chauffage et d'eau chaude...).



À noter : le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles soient dues à la vétusté, à une malfaçon, ou à la force majeure.

Permettre au propriétaire d'effectuer des travaux

Le locataire ne peut pas s'opposer :

- ✓ aux travaux de réparation ou d'entretien du logement,
- ✓ aux travaux d'amélioration de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans le logement,
- ✓ aux travaux d'amélioration des parties communes.

Si ces travaux durent plus de 40 jours, le locataire peut demander une diminution du loyer au propriétaire ; s'ils rendent le logement inhabitable, le locataire peut résilier le bail.



L'entrée dans les lieux

Le locataire n'a rien à payer avant la signature du bail. Mais, le jour même de la conclusion du contrat de location, il devra sortir une somme rondelette...

Loyers d'avance

Le bailleur peut demander le premier mois de loyer (voire plus) dès la signature du bail, même si celui-ci ne prend pas effet immédiatement. Toutefois, en exigeant plus de deux mois de loyer d'avance, il se prive du dépôt de garantie.

Le Dépôt de garantie

Si une clause du bail le prévoit (c'est généralement le cas), le locataire doit verser un dépôt de garantie (souvent appelé à tort caution). Représentant au maximum deux mois de loyer hors charges, il ne peut pas être réévalué en cours de bail ni lors de son renouvellement. En contrepartie, il ne produit pas d'intérêts au profit du locataire.

Les frais de rédaction du bail

Si le propriétaire a fait appel à un professionnel (agent immobilier, administrateur de biens, notaire...) pour rédiger le bail, la **rémunération** de celui-ci est obligatoirement **partagée par moitié entre le propriétaire et le locataire**. Lorsque le contrat est établi directement entre le locataire et le bailleur, ce dernier ne peut prétendre à une quelconque rémunération ni à des frais de dossier.

L'état des lieux



Lors de la remise des clés, locataire et bailleur ont tout intérêt à établir un état des lieux. Ce document essentiel constitue la preuve de l'état du logement au moment de l'entrée dans les lieux. Sa comparaison avec l'état des lieux de sortie permettra au bailleur de vérifier si le locataire est responsable d'éventuelles dégradations survenues en cours de location. Et, inversement, le locataire vigilant lors de l'état des lieux à l'entrée pourra s'exonérer de dégradations déjà présentes dans l'appartement.



Pour en savoir plus :

<http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/>

La souscription d'une assurance habitation



Le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion). Le propriétaire est en droit de demander, chaque année, une attestation justifiant la souscription de cette assurance. **Pour plus de détails sur les contrats d'assurance, consultez le dossier thématique : « Les assurances habitation ».**

Si malgré ces précautions, vous découvrez plus tard des vices cachés ou êtes en désaccord avec votre propriétaire **saisissez la commission des recours locatifs**. Cette commission règle, par le biais de la médiation, les litiges locatifs du secteur privé et du secteur social avant toute action judiciaire. Présente dans **chaque département** cette procédure est gratuite. Elle ne concerne que les baux de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale).

Pour saisir la commission des recours locatifs prenez contact avec les Directions Départementales de la Cohésion Sociale / et de la Protection des Populations de votre département.

DDCSPP Allier : 04 70 48 35 00 20
rue Aristide Briand BP 42 03402
Yzeure

DDCSPP Cantal : 04 71 64 33 83
BP739 15007 Aurillac Cedex

DDCS du Puy-de-Dôme : 04 73 14 76
00 60, Avenue de l'Union Soviétique
63058 Clermont-FD Cedex 1
<http://www.puy-de-dome.gouv.fr>

DDCSPP Haute-Loire : 04 71 05
32 30 3 chemin du Fieu CS 40 348
Quartier Roche-Arnaud 43009 Le
Puy en Velay Cedex
ddcspp@haute-loire.gouv.fr



Vous avez des questions relatives au logement. **Contactez l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)**. Il vous propose un conseil complet, objectif et personnalisé sur toutes les questions de logement et d'urbanisme ; une présentation de l'offre de logements, de lotissements et de terrains disponibles à la vente ou à la location.

Pour le département du puy de
dôme <http://www.adil63.org/v2/index.html>

Pour le département de l'allier :
<http://www.adil03.org/>

Les départements du cantal et de la Haute-Loire ne disposent pas d'agence départementale d'information sur le logement. Cependant, **des permanences d'information et d'orientation juridiques** vous permettent d'obtenir gratuitement des conseils et des réponses à vos questions juridiques. Ces structures organisent des permanences dans divers domaines juridiques : famille, travail, logement, entreprise, droit des étrangers, etc.

Le service public, permanence d'information et d'orientation juridiques, n'est pas présent dans le département 43.

**Permanence d'information et
d'orientation juridiques
d'Aurillac**
Tribunal de grande instance
Palais de Justice
15000 AURILLAC

Vous êtes locataire et souhaitez accéder à la propriété en toute sécurité pensez à

La location- accession à la propriété



La location-accession à la propriété est un contrat qui permet à une personne d'acheter un logement après l'avoir loué pendant un temps déterminé.

Comment fonctionne la location-accession à la propriété ?

La location-accession à la propriété est une démarche qui permet à un locataire d'acheter un logement après l'avoir loué pendant une période définie avec le propriétaire au moment de la signature du contrat.

Cette formule est particulièrement intéressante pour les personnes accédant pour la première fois à la propriété. En effet, elle ne nécessite pas d'apport personnel au moment de la signature du contrat. Il suffit simplement de verser, à ce moment-là, 5% du montant du logement afin de la réserver.

Par la suite, le locataire paye normalement ses loyers, mais il paye également une **redevance** qui constitue un début de remboursement. Cette redevance varie de 6,14 €/m² à 9 €/m², par mois, selon le lieu où se situe le logement. Si l'affaire ne se conclue finalement pas, il se verra rembourser toutes ces sommes. En revanche, s'il achète comme prévu le logement, tout ce qu'il a déjà payé sera déduit du prix de vente. La vente doit être confirmée par le propriétaire trois mois avant la date convenue, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le locataire accepte, le vendeur doit lui renvoyer une lettre un mois avant la signature. S'il le locataire refuse finalement, ses sommes lui sont rendues mais il doit quitter le logement dans les 3 mois qui suivent. Le propriétaire peut quant à lui exiger 1% du prix du logement comme indemnité. Si par contre c'est le vendeur qui ne souhaite plus se séparer de son bien immobilier, il doit là encore rendre les sommes versées mais aussi une indemnité de 3% de la valeur du logement.



Le contrat de location-accession à la propriété doit bien décrire le logement, préciser le prix de vente, les modes de paiement, les prêts éventuels souscrits par le locataire pour acheter le bien, les indemnités en cas de rupture du contrat. La location-accession existe depuis 1984 mais a été récemment réformée. Elle convient surtout aux primo-accédant.



Qui peut en bénéficier ?

Le locataire d'un immeuble achevé ou en construction, à condition que le logement soit à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel).

Un prêt social a par ailleurs été mis en place, le PSLA (Prêt Social de Location-Accession), qui ne concerne que les logements neufs. Il est impératif que l'accession à la propriété ne dépende pas du bon vouloir du propriétaire mais soit prévue dès le début comme une option réservée au locataire accédant.

Pour plus d'information sur le Prêt Social de Location-Accession :

<http://www.anil.org/?id=479>



Bonne installation ... En toute tranquillité