

Des obligations s'imposent au propriétaire et au locataire pendant toute la durée du bail.

Propriétaire, vos obligations

■ Vous devez remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques d'un logement décent

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002.

• Le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

① Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre-mer il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.

② Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons sont dans un état conforme à leur usage.

③ La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

④ Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

⑤ Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

⑥ Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

• Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

① Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer cette condition n'est pas obligatoire.

② Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.

③ Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.

④ Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

⑤ Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

⑥ Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire.

• Normes de surface et de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des 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 ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des 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, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

■ Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut vous demander, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai de deux mois ou d'accord entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre peut, préalablement à la saisine du juge, saisir la commission départementale de conciliation. Si le désaccord persiste, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. L'ordonnance ou le jugement constatant que le logement n'est pas décent est obligatoirement transmis au préfet par le juge.

Tant que le logement n'est pas décent, l'allocation logement cesse d'être versée directement au propriétaire (tiers payant) ; elle est versée au locataire si celui-ci justifie à l'organisme payeur (caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole) qu'il a demandé la mise en conformité de son logement au propriétaire.

■ Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige portant sur la notion de décence du logement, ils peuvent donner mandat à une association agréée ou dont l'objet est le logement des personnes défavorisées, pour agir en justice pour leur compte.

Cette obligation de délivrer un logement décent s'applique aux locations en cours ou à venir, de logements loués vides, mais également meublés, à titre de résidence principale.

■ Le logement doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail, en bon état de fonctionnement.

Vous devez entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, (cf. § "Les réparations locatives"), ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

■ Vous ne pouvez vous opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de votre logement - par exemple, lorsqu'il s'agit d'aménagements de détail qui ne modifient pas la distribution du logement, les cloisons, les portes ou les équipements sanitaires ou de chauffage.

■ Vous devez assurer au locataire un usage paisible du logement.

■ Vous devez transmettre gratuitement à votre locataire, à sa demande, une quittance de loyer et de charges.

■ En contrepartie des charges dont vous demandez le paiement au locataire, vous devez justifier les dépenses effectuées (cf. § "Les charges à payer par le locataire").

Si vous avez confié la gestion de la location à un professionnel, c'est lui qui effectue ces formalités.

Locataire, vos obligations

■ Vous devez payer le loyer et les charges au terme convenu dans le bail. En général, ce paiement est mensuel. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez le demander au propriétaire.

■ Vous devez, en plus du loyer et des charges, assumer les réparations locatives (cf. § "L'entretien du logement").

■ Vous devez utiliser paisiblement 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.

■ Vous devez vous assurer contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion et éventuellement vol) ; le propriétaire est en droit de vous demander, chaque année, un justificatif de votre assurance. Une clause du bail peut prévoir la résiliation de la location en cas d'absence d'assurance.

■ Vous êtes responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins que vous ne prouviez qu'elles sont dues à la force majeure, à une faute du propriétaire ou d'une personne que vous n'avez pas introduite chez vous.

■ Vous ne pouvez vous opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, ni aux travaux d'amélioration des parties communes ou aux travaux d'amélioration de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans votre logement. Si ces travaux durent plus de quarante jours, vous pouvez demander une diminution du loyer au propriétaire ; s'ils rendent le logement inhabitable, vous pouvez résilier le bail.

■ Vous ne devez pas transformer le logement, ni les équipements, sans l'accord écrit du propriétaire ; dans le cas contraire, lors de votre départ, il peut conserver le bénéfice des transformations sans vous indemniser ; il peut même exiger la remise en état initial des lieux, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

■ Vous ne pouvez céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire.

L'entretien du logement

Le logement doit être loué, décent et en bon état. Les réparations importantes incombent au propriétaire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure ; le locataire effectue les menues réparations et les réparations d'entretien courant et il participe aux charges.

Les charges à payer par le locataire

■ Le locataire doit payer des charges correspondant à trois grandes catégories de dépenses :

■ les frais entraînés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble lorsque ces services ont été rendus. Il s'agit par exemple des consommations d'eau ou d'énergie, des éléments d'équipement comme l'ascenseur ou un chauffage collectif ;

■ les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble ;

■ les taxes locatives, qui correspondent à des services dont le locataire bénéficie, tel l'enlèvement des ordures ménagères ou l'assainissement.

■ La liste des charges à payer par le locataire est limitée (décrets n°87-713 du 26.8.87 et du 19.12.08).

Seules les charges qui y sont mentionnées peuvent être facturées au locataire. Un accord collectif local peut toutefois prévoir que les dépenses portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable pourront s'ajouter à cette liste et être mises à la charge du locataire.

Exemples de charges qui incombent au locataire : les frais engendrés par

- Les ascenseurs et monte-charge
- dépenses d'électricité
- produits et petit matériel d'entretien
- petites réparations de la cabine ou des paliers
- dans le cadre d'un contrat d'entretien de l'ascenseur : opérations et vérifications périodiques minimales ; réparation et remplacement de petites pièces très usées ; interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, dépannage et remise en fonctionnement des appareils
- L'eau et le chauffage
- dépenses d'eau individuelle
- dépenses d'eau nécessaire à l'entretien des parties communes
- électricité

- combustible ou fourniture d'énergie quelle que soit sa nature
- exploitation et entretien courant : réglage, nettoyage, graissage des installations techniques
- visites périodiques de contrôle
- menues réparations

- Les parties communes et espaces extérieurs
- salaire du personnel d'entretien
- électricité et entretien de la minuterie
- produits d'entretien
- menues réparations du matériel d'entretien
- opérations de coupe, désherbage, arrosage

- Les impôts et redevances
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- taxe de balayage

- Les antennes collectives : frais d'installation, d'entretien et de remplacement, dans certaines conditions (loi du 2 juillet 1966 et décret du 22 décembre 1967).

■ Le paiement des charges

Le propriétaire peut demander au locataire :

- soit le versement de **provisions** pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Une régularisation doit être effectuée chaque année pour ajuster les versements du locataire aux dépenses réelles. Si le montant des provisions change en cours d'année, le propriétaire doit préciser comment le nouveau montant a été calculé ;
- soit le paiement des charges sur **justificatifs**.

■ Des charges détaillées

Le décompte des charges doit être adressé au locataire un mois avant la régularisation annuelle et doit indiquer :

- les différentes catégories de dépenses auxquelles les charges correspondent, ainsi que les quantités consommées, par exemple pour l'eau et l'énergie ;
- dans les immeubles collectifs, la manière dont sont réparties les charges entre locataires.

Les pièces justificatives des charges, par exemple, les factures correspondant aux dépenses ou les contrats de fournitures pour l'immeuble, doivent être tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi du décompte des charges. Le locataire peut ainsi consulter le détail des dépenses auprès du propriétaire ou, si l'immeuble est en copropriété, auprès du syndic.

Participation aux travaux d'économie d'énergie

Lorsque le propriétaire aura réalisé dans le logement loué ou dans les parties communes, des travaux d'économie d'énergie, il pourra sous certaines conditions, demander au locataire en plus du loyer et des charges, une contribution correspondant à une partie de la dépense ; son montant et sa durée seront limités ; les

travaux devront bénéficier directement au locataire ; lui être justifiés et ils devront soit entraîner une amélioration de la performance énergétique, soit correspondre à un ensemble de travaux (loi du 25.3.09, décret et arrêté du 23.11.09). Renseignements auprès de l'ADIL.

Les réparations locatives

Le propriétaire prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant sont du ressort du locataire (décret n°712 du 26.8.87) :

Exemples de réparations incombant au locataire :

- L'entretien des parties extérieures à usage privatif
 - entretien courant du jardin : tonte, taille, élagage
 - remplacement des arbustes
 - enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
 - dégorgement des conduits d'eau pluviale
- Les frais liés aux ouvertures intérieures et extérieures du logement (portes et fenêtres, vitrages, stores)
 - graissage
 - remplacement des poignées de portes, gonds
 - réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées
- Parties intérieures
 - maintien en état de propreté
 - menus raccords de peinture, de papier peint, de revêtement de sol
 - entretien courant de la vitrification
 - réparations des tablettes et tasseaux de placard et de leurs dispositifs de fermeture
- Installations de plomberie
 - débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers
 - vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance
 - menues réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz
 - éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches
- Electricité
 - remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles
 - remplacement des ampoules
- Autres équipements
 - ramonage des conduits de fumées, gaz et ventilation
 - entretien courant des appareils mentionnés dans le bail, tels que machines à laver, hotte, adoucisseur.

Toutes les réparations rendues nécessaires par un usage "anormal" du logement sont également à la charge du locataire.

VOS RECOURS

■ En cas de litiges sur les charges, les réparations locatives ou les "normes de décence", vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation (*renseignements auprès de l'ADIL*).

■ Lorsqu'un locataire a avec son propriétaire un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même propriétaire un litige ayant une origine commune, ils peuvent, pour agir en justice pour leur compte, donner mandat à une association agréée ou, en cas de problème lié à la décence du logement, à une association dont l'objet est le logement des personnes défavorisées.

■ Si le propriétaire ne respecte pas ses obligations, notamment s'il n'exécute pas certains travaux indispensables, après avoir recherché une solution amiable, le locataire peut entamer une procédure simplifiée en s'adressant au greffe du tribunal d'instance. Cette procédure permet en principe de saisir plus facilement le juge. En tout état de cause, le locataire ne doit pas faire les travaux à la place du propriétaire : il risque de ne pas être remboursé.

■ Sauf cas exceptionnel (logement ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et de péril), le locataire ne doit pas, de lui-même, cesser de payer tout ou partie de son loyer sous prétexte que le propriétaire ne respecte pas ses obligations.

■ Le propriétaire peut si sa demande est justifiée, réclamer des charges impayées 5 ans maximum après leurs échéances. Le locataire dispose du même délai pour réclamer le remboursement de charges qu'il aurait payées en trop.

■ La résiliation du contrat de location pour non-paiement des charges dues par le locataire peut être prévue par une clause du contrat. La procédure est dans ce cas la même qu'en cas de non-paiement du loyer (*cf. dépliant "Le loyer"*).

Ce dépliant concerne la location d'un logement loué vide, à titre de résidence principale, appartenant à un propriétaire privé.



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Avec l'ADIL, étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation



3

DROITS & OBLIGATIONS

Entretien, charges et réparations



PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE

Votre ADIL vous conseille gratuitement
consultez-la

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.5.11)

Internet : www.anil.org