

# Obligations du locataire

## Obligations de faire

Les obligations du locataire sont les mêmes pour tous les types de location.

Le locataire a l'obligation de :

- payer le loyer et les charges justifiées aux dates prévues,
- user des locaux loués suivant la destination prévue dans le contrat de location,
- effectuer les réparations locatives,
- réparer les dégradations ou les pertes qu'il a causées à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon, ou à la force majeure,
- assurer l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail,
- s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux et incendie). Le propriétaire est en droit de demander chaque année une attestation d'assurance.

**A noter** : les clauses qui prévoient la résiliation du bail notamment en cas de non-paiement du loyer et des charges, de non-souscription à une assurance couvrant les risques locatifs, de non-respect de l'obligation d'user du logement loué selon la destination prévue dans le contrat de bail, sont valables.

Obligations de ne pas faire

Le locataire ne doit pas :

- transformer le logement ou ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire. Sans cet accord, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation,
- s'opposer aux travaux d'amélioration ou d'entretien du logement ou des parties communes, que le propriétaire doit faire,
- céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du propriétaire.

## Travaux de réparation et d'amélioration

### Liste des réparations locatives

Toutes les petites réparations et les dépenses d'entretien courant sont à la charge du locataire.

La liste des réparations figure sur le décret du 26 août 1987. Elle concerne uniquement les parties du logement dont l'usage est réservé au locataire :

- parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif (jardin privatifs, terrasses, gouttières,...),
- ouvertures intérieures et extérieures (portes et fenêtres, vitrages, stores, ...),
- parties intérieures (maintien en état de propreté, raccords des peintures, papiers peints, revêtements de sol, placards et menuiseries, ...),
- installations de plomberie (canalisations d'eau et de gaz, fosses septiques, appareils de chauffage et d'eau chaude, ...),
- installations électriques (interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, ...),
- autres équipements mentionnés dans le bail (appareils électroménager, de conditionnement d'air).

Les réparations qui ne figurent pas sur cette liste incombent au propriétaire.

Travaux d'amélioration

Les travaux d'amélioration doivent faire l'objet d'un accord préalable écrit avec le propriétaire.

Le propriétaire ne peut dans tous les cas s'opposer aux aménagements que le locataire a réalisés s'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## **Travaux de mise aux normes d'habitation**

### **Principe**

Les travaux exécutés à l'initiative du locataire sont destinés à mettre le logement en conformité avec les normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort (installation d'eau, d'électricité, de chauffage, équipements sanitaires,...).

Ils ne doivent pas compromettre le bon aspect ou la solidité de l'immeuble.

Le locataire doit notifier au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, son intention d'exécuter des travaux et lui en adresser l'état.

Intervention du propriétaire

Le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour :

- soit faire connaître son intention d'exécuter les travaux à ses frais dans un délai maximum de 1 an,
- soit saisir le tribunal d'instance s'il veut s'opposer aux travaux, après avoir éventuellement saisi la Commission départementale de conciliation pour rechercher une solution amiable,
- soit donner son accord.

### **Intervention du locataire**

Le locataire peut effectuer des travaux sans l'accord du propriétaire :

- si le propriétaire n'a pas saisi le juge d'instance dans le délai prescrit,
- si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien fondé de l'opposition du propriétaire,
- si le propriétaire n'a pas entrepris les travaux qu'il s'était engagé à exécuter dans le délai de 1 an.

Toutefois, si les travaux entrepris par le locataire affectent le gros œuvre de l'immeuble, le propriétaire peut exiger leurs exécutions sous le contrôle d'un homme de l'art désigné avec son accord ou à défaut par le juge compétent.

Indemnisation du locataire

En fin de location, le locataire peut se faire indemniser pour les travaux qu'il a effectué.

Cette indemnité n'est due que pour les aménagements conservant une valeur effective d'utilisation.

Un abattement de 6 % est appliqué par année écoulée depuis leurs exécutions.

En cas de contestation

Les litiges relatifs aux réparations locatives doivent être portés préalablement devant la Commission départementale de conciliation.

Références

- [Décret n°87-712 du 26 août 1987 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives](#)