

Les obligations du locataire du bail d'habitation

Article juridique publié le 13/02/2018, vu 872 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

I - L'obligation de payer le loyer et les charges

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Cette obligation exclut en autres que le locataire diffère le paiement au motif que le bailleur refuse d'effectuer des travaux. Le locataire qui prétend avoir des droits à faire valoir à l'encontre du bailleur doit saisir le tribunal pour les faire valoir. Toutefois, le non-paiement du loyer peut ne pas être sanctionné ainsi lorsque le loyer est illicite. En cas de non-paiement du loyer, le bailleur peut obtenir la résiliation du bail.

II. L'obligation d'user paisiblement des locaux loués

Le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués (article 7b de la loi de 1989). Cette jouissance paisible imposée par la loi va se traduire essentiellement :

- par l'obligation d'occuper effectivement les lieux,

par l'obligation de les utiliser normalement, c'est-à-dire en vue de l'usage auquel ils sont destinés en se gardant de tout abus de jouissance.

Il y a abus de jouissance lorsque le locataire use de l'immeuble dans des conditions anormales ou excessives de sorte qu'il en résulte une dépréciation de l'immeuble ou une gêne pour le propriétaire ou des tiers. Ont été jugés ainsi :

- le tapage,

- les bruits, odeurs,

- le fait que le locataire n'aère pas ou ne chauffe pas le logement ce qui a entraîné des dégradations (humidité, moisissures),

III. L'obligation de respecter la destination des lieux loués

Lorsque les locaux ont été loués à usage d'exclusif d'habitation, toute utilisation à usage professionnelle est interdite même si elle n'est que partielle. Dans le cas d'une location à usage mixte d'habitation et professionnel, le locataire n'a pas l'obligation d'utiliser les locaux loués à chacun des usages prévus par la loi.

Toutefois, si le bail stipule expressément que l'exercice de la profession n'est autorisé que dans une partie des lieux loués, identifiée au bail, le fait d'affecter la totalité des locaux à un usage professionnel constitue une faute contractuelle. Si en fin de bail, le locataire n'exerce plus dans les lieux qu'une activité professionnelle, il ne pourra plus prétendre au bénéfice de la loi de 1989.

Si le logement loué dépend d'un immeuble en copropriété, le locataire doit aussi respecter le règlement du copropriété. En outre, le locataire doit respecter le règlement intérieur de l'immeuble.

La suite sur notre [blog](#)