Image not found or type unknown

Locataire : Droits et obligations dans le cadre d'un contrat de location d'un bien immobilier

publié le **13/05/2013**, vu **20955 fois**, Auteur : Maître Marc WAHED

Par définition, le contrat de location d'un bien immobilier est un contrat conclu entre deux personnes, en l'occurrence entre le propriétaire du bien (désigné juridiquement le bailleur) et le locataire (dénommé le preneur) qui engendre des obligations réciproques entre les deux contractants. Un tel type de contrat revêt la qualification juridique de contrat de bail. Par ailleurs, afin de satisfaire aux termes d'un tel contrat synallagmatique et ainsi prévenir les litiges entre propriétaire et locataire, ce dernier dispose par essence de droits dont il peut jouir pleinement (I) ce qui implique réciproquement qu'il est tenu de s'acquitter de certaines obligations (II) sous peine d'engager sa responsabilité devant les tribunaux compétents.

Locataire : Droits et obligations

dans le cadre d'un contrat de location d'un bien immobilier

Par définition, le contrat de location d'un bien immobilier est un contrat conclu entre deux personnes, en l'occurrence entre le propriétaire du bien (désigné juridiquement le bailleur) et le locataire (dénommé le preneur) qui engendre des obligations réciproques entre les deux contractants. Un tel type de contrat revêt la qualification juridique de contrat de bail.

Par ailleurs, afin de satisfaire aux termes d'un tel contrat synallagmatique et ainsi prévenir les litiges entre propriétaire et locataire, ce dernier dispose par essence de droits dont il peut jouir pleinement (I) ce qui implique réciproquement qu'il est tenu de s'acquitter de certaines obligations (II) sous peine d'engager sa responsabilité devant les tribunaux compétents.

I / Droits du locataire

A - Droit de disposer d'un logement digne et décent : le locataire doit pouvoir disposer d'un logement décent tel que décrit par le décret du 20 janvier 2002.

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation;

2. 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 ;

3. 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 ;

4. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement;

5. 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 ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

B - Droit de rédiger un état des lieux : l'état des lieux, appelé aussi "constat d'état des lieux" est un document essentiel qui décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte.

Dans votre intérêt, la loi a rendu obligatoire son établissement en début et en fin de location afin d'éviter des litiges au départ du locataire. Ce document doit, en outre, obligatoirement être joint au contrat de location.

Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire. C'est après comparaison des deux états des lieux que le propriétaire restitue au locataire son dépôt de garantie, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues par le locataire au titre des loyers, charges et réparations locatives ou dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

Dans l'hypothèse où aucun constat d'état des lieux n'a été dressé au début du contrat de location par négligence soit du propriétaire soit du locataire, celui-ci est présumé avoir reçu le logement en bon état.

C- Droit de demander des quittances de loyer : par définition, l'obligation principale mise à la charge du locataire au terme d'un tel contrat est le paiement du loyer à chaque échéance mensuelle prévue .Corrélativement, le locataire a le droit de demander des quittances de loyers.

<u>II / obligations du locataire</u>

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A- **Le locataire doit se comporter de façon raisonnable : le locataire** doit aux termes de l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 « *user paisiblement des locaux loués en bon père de famille* ».

En ce sens, le locataire doit se comporter de façon raisonnable et prévoyante, sous peine d'engager sa responsabilité.

A ce titre, le locataire devra en premier lieu respecter les consignes qui figurent dans son contrat de location, dans le règlement intérieur de l'immeuble, voire dans un document qui aurait été porté ultérieurement à sa connaissance. En effet, même sans prescriptions particulières, ce dernier est tenu de se montrer prévoyant et sa responsabilité sera engagée s'il s'est montré négligent. Ainsi, on peut estimer que le locataire qui quitte son logement plusieurs jours de suite, sans couper l'eau et vidanger les tuyaux, fait preuve de négligence.

B- Le locataire doit faire une utilisation du logement 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.

C– Le locataire ne doit pas 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.

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

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

E- Le locataire est présumé responsable des dégradations : en vertu de l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 le locataire "répond des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Cela signifie que le locataire est a priori responsable des canalisations éclatées ou des dégâts des eaux consécutifs au gel, et que c'est à lui qu'il appartient, s'il veut dégager sa responsabilité, de démontrer que les dégradations sont la conséquence d'un cas de force majeure, d'une faute du bailleur ou du fait d'un tiers.

F- Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges : Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, et pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, a constitué l'événement médiatique de l'année 2012 en droit des baux d'habitation. Parfois qualifié de décret de blocage des loyers, ce texte instaure plus exactement un plafonnement de leur hausse. Le champ d'application géographique est limité, puisque ce texte applique l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, qui vise la zone géographique où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif.

Le décret envisage notamment l'hypothèse d'un logement *vacant* tel que défini à l'article 17, *b)*, de la loi du 6 juillet 1989 qui fait l'objet d'une nouvelle location au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret, « le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

précédent locataire, révisé dans les limites prévues au *d)* du même article 17 », c'est-à-dire en suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Ainsi, le locataire est tenu de payer le montant du loyer de manière impérative mensuellement à chaque échéance prévue par le contrat. Dans le cas contraire, le défaut de paiement ou le paiement partiel constitue une cause de résiliation du bail par le bailleur.

En ce qui concerne les charges locatives, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit, en son alinéa 6 prévoit, que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent en ce cas faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. A défaut, et même si le texte ne le précise pas, le preneur pourrait refuser légitimement de continuer à verser ces provisions (C A Paris, 20 mars 2007, n° 05/09544), ou en obtenir la diminution du montant (Cass Civ. 3e, 18 juin 2002, n° 01-01.856). En tout état de cause, le bailleur a la possibilité de réclamer les charges dues, le cas échéant en régularisant les provisions versées, sur les cinq années qui précèdent, en application du délai quinquennal de prescription énoncé à l'article 2224 du code civil. La Cour de cassation a cependant retenu que le comportement du bailleur pouvait à cette occasion constituer une faute par un arrêt de la troisième chambre civile en date du 21 mars 2012.

En l'espèce, le montant de la provision sur charges réclamé au locataire pendant sept années n'avait pas varié. Ce n'est qu'au terme de ce délai que le bailleur a notifié au preneur une régularisation, sur cinq ans (dans les limites du délai de prescription). Le montant de cette régularisation n'était pas négligeable (9 326,47 €), car il s'est avéré que la provision était en réalité inférieure au tiers du montant finalement dû par le preneur. La Cour de cassation approuve alors la cour d'appel d'avoir relevé que « la réclamation présentée sur une période écoulée de cinq ans de plus du triple de la somme provisionnée, si elle était juridiquement recevable et exacte dans son calcul était, dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat et en déduire que [le bailleur] avait, par son comportement, engagé sa responsabilité envers la locataire ». Plus précisément, la faute du bailleur est ici caractérisée par le fait qu'il s'est abstenu de toute régularisation intermédiaire, alors que le preneur s'était inquiété à plusieurs reprises de la situation, et avait réclamé au bailleur une régularisation.

G- Souscription d'une assurance : 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 toute question, il vous est possible de contacter le

Cabinet de Maître Marc WAHED,

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58

marc.wahed@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cliquez ICI

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés