



# les droits d'un bailleurs dans la gestion de sa location

Par **tito**, le **06/02/2010** à **17:51**

quels sont les regles que doit adoptés un bailleur vis à vis de son locataire?

Par **loe**, le **08/02/2010** à **18:30**

Bonjour,

Le bailleur doit laisser "vivre en paix" son locataire, dans la mesure où le locataire paye son loyer régulièrement et sans retard ; entretient les lieux loués ; se conduire en "bon père de famille", etc.

L'un et l'autre doivent respecter les termes du bail.

Par **COULOMBEL**, le **12/02/2010** à **11:20**

Cher(e) LOE , puis -je participer? OUI! c'est gentile de votre part. En fait, les droits d'un bailleur, sont les obligations du propriétaire :

1- Art 6 de la loi du 6 juillet 1989, si votre bail, est soumis à cette loi? est de délivrer au locataire un logement décent. les caractéristiques d'un logement décent sont précisées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002:

Art 2. assure le clos et le couvert. Les dispositifs de retenue des personnes ( garde-corps) doivent être dans un état conforme.

Les réseaux de branchement d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur .les dispositifs d'ouverture et de ventilation pouvant permettre un renouvellement de l'air, et le logement doit posséder un ou des ouvrants donnant sur l'air libre. Une installation permettant un chauffage adaptée aux caractéristiques du logement. Une installation en eau potable. Une évacuation des eaux usées. Une cuisine ou coin cuisine comprenant un évier raccordé à une installation d'eau chaude et froide. Un wc dans le logement, ou situé dans le meme batiment (pour un logement se composant d'une seule

pièce).La surface habitable minimale est de 9m<sup>2</sup>,sous plafond de 2m<sup>20</sup> soit un volume de 20m<sup>3</sup>.....

...Si le logement est insalubre, le propriétaire peut sans l'accord du locataire faire réaliser les travaux ,afin que ce logement devienne décent.....

Art6. d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement.II est responsable des nuisances pouvant être provoquées par son propre locataire,vis à vis ,des autres occupants....

...Le bailleur est garant des vices cachés.

..Assurer la dératisation et la désinsectisation.

...Entretien des locaux en ce qui concerne le gros oeuvre ..

et faire réparer tous équipements mentionnés dans le bail, qui viendraient a devoir être remplacer .Voir décret 87.713 du 26 Aout 1987 (charges récupérables sur le locataire par le bailleur )

..Ne pas s'opposer aux aménagements du locataire, si il n'y a pas transformation de la chose louée.....

...ART 21: le bailleur est tenu de transmettre une quittance au locataire qui en fait la demande .....

ART 12: respecter la possibilité qui est offerte au locataire de quitter le logement à tout moment, en respectant le préavis de départ, qui est inscrit à l'art 15 ( 3mois ou 1 mois si on bénéficie de l'un des cinq énumérés par cet article )....

...En cas de vente du logement, de respecter le droit de préemption au bénéfice du locataire, en vertu de l'art 15-II....;

...De respecter l'art 17, concernant le loyer initial,librement fixé par les parties, à condition que ce logement soit neuf, ou vacant ayant fait des travaux de mise ou de remise en conformité en application de l'art 6 sus cité (logement décent),ou concernant un logement en première location,ou s'ils sont vacants,ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration sur les parties privatives ou communes...

...En cas de renouvellement du contrat , le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Le bailleur peut proposer 6 mois avant le terme du contrat ,un nouveau loyer...

..ART 22: le dépôt de garantie ne peut excéder à 1 mois....

Il doit être restitué dans les 2 mois après le départ du locataire. à défaut, il produit un taux légal d'intérêt, de 3,79% l'an(2009)..

..ART 23: les charges récupérables auprès du locataire sont exigibles sur justification ( pièces laissées à la disposition du locataire, pendant une durée d'un mois, pour contrôle de sa part, soit au domicile du bailleur, ou chez son représentant ).....

...Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique le décompte par postes et natures.....

..ART 24: lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont, avec un même bailleur, un litige locatif ayant une origine commune,ils peuvent donner mandat d'agir en justice, une association .....

etc;; etc...12/02