



## LES FICHES PRATIQUES

### DROITS ET OBLIGATIONS

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

<b>Obligations du locataire</b>	Obligation de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
	Obligation d'user paisiblement de son logement, en respectant la destination qui lui a été donnée par le bail ( <i>ex : usage exclusivement d'habitation</i> ).
	Obligation de répondre des dégradations et pertes intervenues dans le logement sauf si elles sont dues à la force majeure, à une faute du bailleur ou du fait d'une personne que le locataire n'a pas introduite chez lui.
	Obligation d'entretenir le logement et d'y réaliser les réparations qui relèvent de sa responsabilité sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
	Obligation de ne pas s'opposer aux travaux de réparation ou d'entretien du logement, d'amélioration des parties communes ou de la performance énergétique qui nécessitent une intervention dans le logement.
	Obligation de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.
	Obligation de souscrire une assurance contre les risques locatifs.

<b>Obligations du bailleur</b>	Obligation de remettre au locataire un logement décent.
	Obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation. Obligation de délivrer les équipements en bon état de fonctionnement.
	Obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement.
	Obligation d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
	Obligation de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation du logement.
	Le bailleur ne doit pas entrer dans le logement du locataire sans son accord, même s'il a conservé un jeu de clés.

### **FOCUS : Les caractéristiques d'un logement décent**

Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Cette obligation concerne la résidence principale du locataire.

Un logement n'est pas décent si :

- la sécurité des locataires n'est pas assurée ;
- la santé des locataires n'est pas préservée ;
- les équipements essentiels ne sont pas fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal .....

#### *Exemples*

- toiture non étanche, mauvais état du gros œuvre et matériaux détériorés.
- Réseaux d'électricité et de gaz défectueux.
- garde-corps, fenêtres en mauvais état.
- ventilation et éclairage insuffisants.
- pièce principale inférieure à 9m<sup>2</sup> ou d'un volume inférieur à 20m<sup>3</sup>.
- absence d'installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.

#### **Qui mobiliser ?**

Les litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. A défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation du Gers, un conciliateur de justice ou / puis le juge d'instance.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) doit être informée de ces situations. Elle peut conserver le montant de l'allocation de logement (AL) pendant un délai de 18 mois.

Durant le délai de conservation, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges récupérables – AL).

Le montant de l'AL conservée sera versé au bailleur si les travaux de mise en conformité du logement sont réalisés avant l'expiration de ce délai.

Lorsque les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai initial de mise en conformité, l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'AL non perçue.

A l'issue de ce délai, l'AL n'est plus due et le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant.

**L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au  
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : [contact@adil32.fr](mailto:contact@adil32.fr)**