

## Obligations des propriétaires et des locataires

<b>Vous êtes</b>	<b>Vos obligations</b>
<b>Propriétaire</b>	<p><b><u>Délivrance d'un logement en bon état</u></b> : Outre l'obligation de délivrer un logement décent, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.</p> <p><b><u>Travaux et réparations</u></b> : Le bailleur est obligé d'entretenir le logement qu'il loue en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire) et qui ne sont pas imputables à une faute du locataire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les réparations urgentes,</li><li>- les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble</li><li>- les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement,</li><li>- les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.</li></ul> <p><b><u>Documents annexes au contrat de bail lors de signature ou son renouvellement</u></b> :</p> <p><u>Diagnostiques techniques (à la charge du bailleur)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Diagnostic de performance énergétique (DPE)</li><li>-Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)</li><li>-Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)</li></ul> <p>Le diagnostic amiante n'est pas obligatoirement annexé, mais doit être tenu à la disposition du locataire.</p> <p><u>Autres informations devant être mentionnées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-surface habitable du bien</li><li>-montant de la participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie engagés avant la signature du bail</li><li>-montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire dans les communes concernées par l'encadrement des loyers</li><li>-nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier bail ou renouvellement dans les communes concernées par l'encadrement des loyers</li><li>-extrait du règlement de copropriété si le logement loué est situé dans un immeuble en copropriété</li></ul> <p><b><u>Aménagements du locataire</u></b> : Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à conditions qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.</p> <p><b><u>Quittances de loyers</u></b> : Pour chaque loyer réglé, le propriétaire ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.</p> <p><b><u>Justificatifs des charges</u></b> : Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être justifié.</p>

<b>Vous êtes</b>	<b><u>Vos obligations</u></b>
<b>Locataire</b>	<p><b><u>Destination du logement</u></b> : Le logement loué est le domicile du locataire. À ce titre, il en a la jouissance exclusive. Le locataire doit toutefois utiliser le logement en respectant la destination prévue au sein du contrat de bail.</p> <p><b><u>Travaux</u></b></p> <p><b><u>Travaux à l'initiative du bailleur</u></b> : Le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le propriétaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des réparations urgentes,</li> <li>• des travaux d'amélioration nécessaires dans les parties communes ou privatives de l'immeuble,</li> <li>• des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement,</li> <li>• des travaux de performance énergétique.</li> </ul> <p>Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception.</p> <p><b><u>Travaux à l'initiative du locataire</u></b> : Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, rafraîchissement des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de gros travaux de transformation sans l'accord écrit du propriétaire. À défaut, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire.</p> <p><b><u>Les réparations locatives</u></b> : Elles sont à la charge du locataire pendant toute la durée de la location. Elles s'étendent à toutes les parties du logement (intérieures ou extérieures), ainsi qu'à ses éléments d'équipement (voir le paragraphe relatif à la liste des réparations locatives)</p> <p><b><u>Paiement du loyer et des charges</u></b> : Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date convenue dans le bail pendant toute la durée de la location.</p> <p><b><u>Sous-location</u></b> : Le locataire ne peut pas sous-louer le logement à un tiers sans l'accord écrit du propriétaire. L'autorisation écrite du bailleur porte également sur le prix du loyer de la sous-location. Par ailleurs, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut excéder celui payé par le locataire principal.</p> <p><b><u>Assurance Habitation</u></b> : Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs. S'il ne le fait pas, le bailleur peut résilier le bail ou souscrire à une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la cotisation sur le loyer.</p> <p><b><u>Détecteur de fumée</u></b> : L'installation d'un détecteur de fumée est obligatoire dans chaque logement à compter du 08 mars 2015 (achat et installation à la charge du bailleur). L'entretien et le renouvellement éventuel du détecteur sont à la charge de l'occupant.</p>