



LES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

- délivrer un logement décent et en bon état de réparations,
- entretenir le logement,
- assurer au locataire la jouissance paisible des lieux,
- ne pas s'opposer aux aménagements que le locataire veut réaliser dans le logement tant que ceux-ci ne le transforment pas.

Le propriétaire doit informer le locataire en fournissant :

- un diagnostic performance énergétique visant à informer le locataire de la consommation d'énergie et de l'état d'isolation du logement loué,
- un état des risques naturels et technologiques,
- les modalités de réceptions des services de télévision dans l'immeuble et annexer cette information au bail,
- le rapport du contrôle technique lorsqu'il y a un ascenseur dans l'immeuble,
- un état sur la présence de plomb pour les immeubles construits avant 1949 et sur la présence d'amiante pour les immeubles collectifs construits avant 01.07.97.

LE CONGE DU BAILLEUR

Le bailleur ne peut donner congé qu'à la fin du bail. Le bail a une durée de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique et de 6 ans lorsque c'est une personne morale.

Le respect d'un préavis de 6 mois est obligatoire.

Son congé est valable s'il est justifié soit par :

- la décision de reprendre ou vendre le logement,
- un motif légitime et sérieux (le défaut de paiement du loyer par exemple).

LE LOYER

Le loyer du logement est fixé librement par le propriétaire, une fois le bail conclu, le propriétaire peut prévoir une clause de révision de loyer.

Dans ce cas, le loyer pourra être révisé chaque année mais cette révision n'est pas libre, elle est réglementée par des indices officiels.

Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges à la date prévue par le contrat.

Lorsque le paiement des charges représente une provision, une régularisation doit se faire au moins une fois par an.

MES DROITS ET DEVOIRS SUR LE LOGEMENT LOUE



LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- payer le loyer et les charges aux termes convenus,
- payer le dépôt de garantie,
- souscrire une assurance contre les risques locatifs,
- entretenir le logement et effectuer les menues réparations et réparations locatives sauf si elles sont causées par malfaçons, vétusté, vice de constructions, cas fortuit ou force majeure,
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent dans les lieux loués,
- utiliser normalement les lieux loués sans les transformer,
- laisser exécuter les travaux d'amélioration dans les parties communes et les travaux d'entretien dans les lieux loués.

LE CONGE DU LOCATAIRE

Le locataire peut donner congé à tout moment durant le bail, il doit respecter un préavis de 3 mois.

Le congé doit être donné par lettre RAR ou acte d'huissier.

Dans certains cas le préavis est réduit à un mois :

- en cas de premier emploi,
- en cas de perte d'emploi, ou de nouvel emploi suite à une perte d'emploi,
- en cas de mutation professionnelle,
- pour les personnes bénéficiaires du RMI ou RSA,
- pour les personnes de + de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.