

Les droits et devoirs des locataires et propriétaires

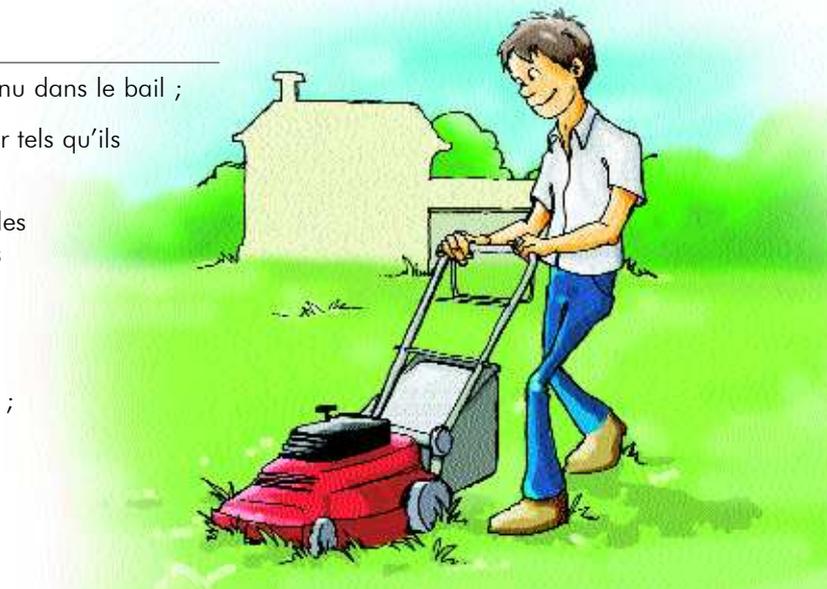
► **fiche pratique N°3**

■ Le propriétaire doit :

- **Remettre au locataire** un logement décent ;
- **Délivrer au locataire** un logement et ses équipements en bon état d'usage et de réparation ;
- **Assurer au locataire** la jouissance paisible des lieux et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- **Entretenir les locaux et faire les réparations**, autre que locatives, nécessaires au maintien en bon état des locaux loués ;
- **Délivrer une quittance** de loyer et de charges gratuitement au locataire qui en fait la demande.

■ Le locataire doit :

- **Payer le loyer et les charges** au terme convenu dans le bail ;
- **Maintenir les lieux en bon état** et les restituer tels qu'ils étaient lors de l'état des lieux ;
- **Assumer les travaux d'entretien courant** et les réparations locatives sauf s'ils sont occasionnés par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- **Ne pas transformer le logement** et ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire ;
- **Souscrire une assurance** contre les risques locatifs (dégât des eaux, incendie, ...)



LA RÉPARTITION DES RÉPARATIONS entre le locataire et propriétaire est définie par le décret n°87-712 du 26 août 1987 et par la loi du 6 juillet 1989 :

Le locataire doit assurer les travaux d'entretien courant et les menues réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

La liste des réparations locatives (définies par le Décret du 26 août 1987) n'est pas limitative et va de l'extérieur du logement aux équipements internes.

PARTIES EXTÉRIEURES

Jardins privatifs	Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins, piscines Taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes Remplacement des arbustes
Auvents, terrasses et marquises	Enlèvement de la mousse et autres végétaux
Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières	Dégorgement des conduits

OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

Portes et fenêtres	Graissage des gonds, paumelles et charnières, Menues réparations des boutons et poignées, Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes
Vitrages	Réfections des mastics Remplacement des vitres détériorées
Stores et jalousies <i>(et autres dispositifs d'évacuation de la lumière)</i>	Graissage Remplacement, notamment de cordes, poulies ou de quelques lames
Serrures et verrous de sécurité	Graissage Remplacement de petites pièces ainsi que clés égarées ou détériorées
Grilles	Graissage et nettoyage Remplacement notamment des boulons, clavettes et targettes

PARTIES INTÉRIEURES

Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté Menus raccords de peintures et tapisseries Remise en place ou remplacement de quelques éléments de matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique Rebouchage des trous
Parquets, moquettes et autres revêtements de sols	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état Pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de tâches et de trous
Placards et menuiseries <i>(plinthes, baguettes et moulures)</i>	Remplacement des tablettes et tasseaux de placards Réparation de leur dispositif de fermeture Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries

INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

Canalisations d'eau	Dégorgement Remplacement notamment de joints et de colliers
Canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération Remplacement périodiques des tuyaux souples de raccordement
Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Vidange
Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézoélectrique, clapets et joints des appareils de gaz Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau
Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire Remplacement des tuyaux flexibles de douches
Equipements d'installations d'électricité	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux Réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection
Autres équipements mentionnés au contrat de location	Entretien courant et menues réparations des appareils (tels que réfrigérateurs, machines à laver, ...) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets Graissage et remplacement des joints des vidoirs Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

Le propriétaire doit faire toutes les réparations importantes, ainsi que celles dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure, c'est-à-dire toutes les réparations autres que celles figurant ci-dessus incombant au locataire.