

# LOCATION

## Quelles sont les différentes obligations du bailleur vis-à-vis de son locataire ?

**De la décence à la jouissance paisible, en passant par l'entretien du logement : quelles sont les différentes obligations du bailleur vis-à-vis de son locataire, posées par la loi n° 89-462 du 06.07.1989 ? Attention !**

**La loi 3DS n°2022-2017 du 21.02.2022 prévoit que désormais, les annonces relatives à la mise en location d'un logement, soumis à la loi de 1989, devront mentionner des informations afférentes au bien concerné, aux conditions tarifaires de cette mise en location (tarifs maximum indiqués) ainsi qu'à l'encadrement des loyers, dans les territoires concernés.**

### **I / Délivrer un logement décent (décret n°2002-120 du 30.01.2002)**

- avec une surface minimum (attention ! le Règlement Sanitaire Départemental peut imposer des normes plus restrictives)
- sans risque pour la santé ou la sécurité du locataire. Sur ce point, pour les baux signés à compter du 09.03.2015, le bailleur doit installer un Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée conforme aux normes CE NF EN 14604, l'obligation d'entretien pesant sur le locataire (sauf en location meublée) et notification de cette installation devant être faite par l'occupant à son assureur (loi n°2010-238 du 09.03.2010)
- dénué de toute infestation d'espèces nuisibles ou parasites (loi Elan n° 2018-1021 du 23.11.2018)
- respectant un critère de performance énergétique minimale. Ce critère devra être défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale, par m2 et par an, par décret avant le 01.01.2023 (loi n° 2019-1147 du 08.11.2019 relative à l'énergie et au climat)
- comportant certains équipements, une installation de chauffage, d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et de sanitaire, intérieure

### **2/ Entretien du logement pour l'usage prévu au bail et faire les réparations, autres que locatives**

Le bailleur doit ainsi supporter les réparations importantes et celles, découlant de la vétusté.

Le fait pour le preneur, connaissant le mauvais état des

lieux d'en prendre possession, ne vaut pas renonciation à exiger le respect de son obligation par le bailleur. Ce dernier ne peut toutefois pas forcer le locataire à subir les travaux si ces derniers ne sont pas urgents ou imposés par une réglementation. Dans ce dernier cas, une réduction de loyer s'imposera si les travaux excèdent une durée de 21 jours et privent le locataire d'une partie de son logement (art.1724 al.3 Code Civil), le bailleur devant préalablement le prévenir de la nature et des modalités de ceux-ci, par remise en mains propres d'une notification ou par LR.AR.

### **3/ Informer le locataire de sa consommation individuelle d'énergie**

Depuis le 25.10.2020, le bailleur doit communiquer au locataire semestriellement (ou trimestriellement lorsqu'il en fait la demande) l'évaluation de ses consommations de fluide lorsque l'immeuble est doté de système d'individualisation des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire (décret n°2020-886 du 20.07.2020)

### **4/ Ne pas s'opposer aux travaux réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas transformation de la chose louée**

Dans le cas où le locataire réalise des travaux sans l'accord du bailleur, ce dernier pourra les conserver sans indemnisation du coût de ceux-ci ou exiger la remise en état à la libération des locaux.

Pour les travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie, le locataire peut les entreprendre à ses frais, sans que le bailleur ne puisse exiger la remise en état (art.7- f loi n°89-462 du 06.07.1989) après avoir respecté une procédure spécifique. Une demande d'autorisation est à adresser au bailleur, qui vaudra acceptation tacite de ce dernier, à défaut de réponse sous 2 mois.

De la même manière, à compter du 22 juillet 2022, le décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 est venu préciser le régime d'autorisation tacite par le bailleur, des travaux de rénovation énergétique réalisés par son locataire, à ses frais. Une attestation de réalisation de ceux-ci devra être adressée au bailleur, qu'il ait répondu ou non, dans un délai de 2 mois à compter de leur achèvement.

# LOCATION

## Quelles sont les différentes obligations du bailleur vis-à-vis de son locataire ?

### 5/ Assurer la jouissance paisible du logement

Le bailleur doit sa garantie contre tous les défauts ou vices, de nature à faire obstacle à la jouissance paisible, même s'il les ignore, excepté en cas de force majeure (Cass.11.10.2018).

Il doit préserver le locataire des troubles de fait et de droit qui pourraient lui causer un préjudice de jouissance.

Sauf exception, le bailleur ne pourra toutefois être tenu des troubles de fait, causés par des tiers, mais devra pouvoir justifier avoir effectué l'ensemble des diligences nécessaires à leur cessation. Un arrêt de la Cour de cassation rendu le 08.03.2018 rappelle cette obligation de moyen.

#### Important !

Le loyer des logements classés énergétiquement F ou G, pour lesquels le contrat de location a été conclu, reconduit tacitement ou renouvelé à compter du 24 août 2022 ne pourront plus être révisé par le bailleur au titre de l'IRL.

**Pour connaître vos recours, amiables ou judiciaires, en cas d'inexécution de ses obligations par le bailleur ou de non-décence de votre logement, prenez rendez-vous auprès de l'Adil, à son siège social en appelant le 01.42.79.50.51 ou auprès de l'accueil de votre mairie d'arrondissement.**

### 6/ Transmettre gratuitement les quittances au locataire lorsque celui-ci lui en fait la demande (art.21 loi n°89-462 du 06.07.1989)

La quittance, qui doit distinguer le montant du loyer de celui des charges peut, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24.03.2014 -dite loi ALUR- être adressée de manière dématérialisée au locataire qui a donné son autorisation.