Logement décent

Locataires et bailleurs : des droits et des devoirs

Le propriétaire est obligé de délivrer au locataire un logement, et ses équipements, en bon état d'usage et de réparation. Il doit lui remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à sa sécurité physique ou à sa santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

À compter de la signature du bail, le propriétaire doit assurer au locataire une jouissance paisible et le garantir des vices ou défauts du logement, notamment en effectuant à ses frais les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en bon état et à l'entretien des locaux loués.

Le propriétaire a en charge tous les travaux qui ne sont pas mentionnés sur la liste des réparations locatives, celles-ci incombant au locataire. Toutefois, les parties peuvent convenir, par clause expresse annexée au bail, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Ces dispositions prévoient en cas de départ anticipé du locataire, les

conditions de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Une telle clause n'est valable que pour les logements qui répondent aux normes minimales de confort et d'habitabilité.

L'entrée dans les lieux du locataire en connaissant le mauvais état n'équivaut pas à une renonciation de sa part à se prévaloir ensuite de ses droits.

Le locataire doit user paisiblement des locaux loués, tout particulièrement en ayant un mode de vie n'entraînant pas de dégradation de l'immeuble ou la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Il doit répondre des dégradations qui lui seraient imputables et qui surviennent pendant la durée du contrat de location.

Il prend en charge les travaux d'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail, ainsi que les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il laisse exécuter les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives comme les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués et ne doit pas transformer ces locaux sans l'avis du propriétaire.

Le propriétaire occupant n'est pas tenu aux mêmes obligations qu'un propriétaire bailleur au regard des normes minimales d'habilité. Il n'en demeure pas moins qu'il est soumis à la réglementation applicable à tout un chacun dès lors qu'il y a gène pour le voisinage (stockage de déchets, présence en nombre d'animaux,...) ou atteinte à l'environnement (absence de traitement des eaux usées,...).

Par ailleurs l'intervention de tiers (mairie, services sociaux) peut s'avérer nécessaire voire indispensable, lorsqu'il y a suspicion de danger pour l'occupant notamment lorsque celui-ci ne semble plus apte à prendre en charge le problème.

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), 6 rue de l'Aquilon, au Péristyle, face à la Maison de l'Agglomération. Ce service est regroupé avec l'Espace Info habitat. Site de l'ADIL

La Boutique de droit, 38 rue Dupuy de Lôme - 02 97 64 75 65 - Plus d'informations sur la Boutique de droit

Confédération syndicale des familles (CSF), Maison des familles, 2 rue Professeur Mazé - 02 97 21 56 26 - Consulter le site de la CSF56 sur le logement indécent

Confédération nationale du logement (CNL), Cité Allende 12 rue Colbert, Porte E n°77 - 02 97 21 87 89. Plus d'informations sur le site

PDLHI : plan départemental de lutte contre l'habitat indigne - service départemental à Vannes. Plus d'informations sur le site