*mise à jour : mars 2013*

# LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

## Payer le loyer et les charges à la date prévue par le bail.

Vous pouvez recevoir tous les mois un **avis d'échéance** vous détaillant la somme que vous devez régler. L'avis d'échéance n'est pas obligatoire : si vous ne recevez rien, vous devez payer selon les modalités définies dans votre bail.

**ATTENTION :**

En cas de difficultés pour régler votre loyer:

Prévenez votre bailleur, expliquer lui votre problème et rechercher une solution
Contactez une assistante sociale ou une association sans attendre.
En cas de litige avec votre propriétaire, ne pas régler son loyer ou le bloquer sur un compte est interdit si vous n'y êtes pas autorisé par une décision de justice.
Pour vous aider à solutionner votre litige, contacter une association ou un médiateur.

## User paisiblement des locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location

- Ne pas créer de troubles dans l'immeuble : divagation des animaux, jeter les poubelles par la fenêtre, ne pas encombrer les passages communs, etc.
- Ne pas faire bruit : et pas seulement qu'à partir de 22 heures. Tout désordre intolérable est condamnable quelle que soit l'heure de la journée.
- Ne pas exercer dans le logement une activité professionnelle ou commerciale, sauf si le contrat de bail l'autorise : la garde d'enfant est permise, à condition qu'elle n'entraîne pas de gêne pour le voisinage.

## De répondre des dégradations et pertes qui surviennent dans le logement

Un état des lieux contradictoire entre le locataire et le bailleur doit être établi en début et en fin de location.
La comparaison des états des lieux permettra de mettre en évidence ce qui est de l'usure normale , des dégradations.

**ATTENTION :** En l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire sera censé avoir reçu le logement en bon état.

## De prendre à sa charge l'entretien courant du logement

Un locataire n'est pas responsable des dégradations en cas :

- De force majeure (lors d'une tempête),
- De faute du bailleur (tâches sur les murs du fait de travaux d'étanchéité non réalisés par le bailleur),
- Du fait d'un tiers qui n'a pas été introduit dans le logement par le locataire (lors d'un vol).
- D'usure normale des équipements

**ATTENTION :** si un problème survient, vous devez informer rapidement votre propriétaire, sinon vous pourriez être tenu pour responsable.

AVDL
ASSOCIATION VILLEURBANNAISE POUR LE DROIT AU LOGEMENT
04 72 65 35 90
www.avdl.fr
AVDL - 277 RUE DU 4 AOÛT - 69100 VILLEURBANNE - avdl.asso@wanadoo.fr

# DROITS ET DEVOIRS DU LOCATAIRE

*mise à jour : mars 2013*

## Entretien courant et réparations locatives

- Les petits travaux d'entretien courant sont à votre charge (voir fiche " obligations du propriétaire ")
- La liste indicative est fixée par le décret 87-712 du 26 août 1987;

**ATTENTION :** un contrat d'entretien annuel est obligatoire pour les appareils de chauffage au gaz, il est conseillé pour les autres.

## De laisser exécuter dans le logement les travaux que doit réaliser le propriétaire

## De ne pas transformer le logement sans l'accord écrit du propriétaire

Avant de réaliser tous travaux qui modifient le logement que vous louez vous devez informer votre propriétaire.
Ce dernier ne peut s'opposer à la réalisation de travaux qui améliore le logement.

## Assurer votre logement

Vous devez pouvoir justifier à votre bailleur s'il en fait la demande que votre logement est bien assuré.

**ATTENTION :** Le défaut d'assurance est un motif d'EXPULSION.

## DECRET 87-712 DU 26 AOUT 1987 relatif aux réparations locatives (extraits)

Portes et fenêtres : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, etc. ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes,
vitrages : réfection des mastics ; remplacement des vitres détériorées.
Stores et jalousies : graissage ; remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.
Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
Plafonds, murs intérieurs et cloisons : maintien en état de propreté ; menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
Parquets, moquettes et autres revêtements de sol : 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 taches et de trous.
Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : remplacement des tablettes et tasseaux de placard et 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 périodique des tuyaux souples de raccordement.
Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes 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-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Le décret est disponible à cette adresse :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148&dateTexte=vig

AVDL
ASSOCIATION VILLEURBANNAISE POUR LE DROIT AU LOGEMENT
04 72 65 35 90
www.avdl.fr
AVDL - 277 RUE DU 4 AOÛT - 69100 VILLEURBANNE - avdl.asso@wanadoo.fr