Les droits et obligations du propriétaire et du locataire



Le bon déroulement d’une location passe par le respect des droits et obligations de chacun, aussi bien du propriétaire que du locataire.

 QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ?

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire, et doté des éléments (surface habitable et équipement) le rendant conforme à l’usage d’habitation.

Le propriétaire doit :

* Délivrer au locataire un logement en bon état d’usage et de réparation ainsi que des équipements en bon état de fonctionnement. Les parties peuvent toutefois convenir expressément de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d’une réduction du loyer pendant une durée déterminée
* Assurer au locataire la jouissance paisible du logement.
* Entretenir les locaux et y faire toutes les grosses réparations autres que les réparations locatives, nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des locaux loués
* Exécuter les travaux essentiels à la salubrité des lieux. Il doit par exemple veiller à ce que les revêtements du logement ne présentent aucun risque manifeste pour la santé et la sécurité du locataire. Si ces travaux ne sont pas effectués par le bailleur, le locataire peut le mettre en demeure de les exécuter.
* Ne pas s’opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu’ils ne constituent pas une transformation du logement
* Délivrer gratuitement des quittances de loyer et charge lorsque le locataire le demande ;
* Déclarer sa location à la direction des impôts et des contributions publiques (DICP).

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE ?

Le locataire est tenu :

* De payer le loyer et les charges récupérables (vous trouverez la liste de ces charges annexée au modèle de contrat de bail proposé par la DGAE – Cellule Accueil Consommateur. (Cette liste est limitative) ;
* User de la chose louée « en bon père de famille » c’est-à-dire en y faisant attention comme si le logement lui appartenait ;
* De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d’amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des locaux loués ;
* De réparer les dégradations et pertes qui surviennent dans les locaux et effectuer les réparations locatives (sauf en cas de vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure)
* Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire ;
* S’assurer contre les risques locatifs (essentiellement dégâts des eaux et incendies). Le bailleur peut en exiger l’attestation lors de la remise des clés, puis chaque année ;
* Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer tout ou partie du logement, sauf accord écrit du bailleur
* De s’assurer contre les risques locatifs.

LE LOCATAIRE A-T-IL LE DROIT DE DÉCORER LE LOGEMENT QU’IL LOUE SELON SON GOÛT ?

Le locataire est libre d’aménager le logement qu’il loue à son goût, sans en demander l’autorisation à son bailleur. Mais il n’a pas le droit de faire transformer les lieux sans autorisation du bailleur (par exemple : transformer une chambre en cuisine, installer une véranda…). Le locataire qui transforme les lieux loués sans autorisation s’expose à devoir remettre les lieux en l’état.

L’ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS



Lors d’une location, on se demande souvent qui doit payer telle ou telle réparation.

Au locataire ou au propriétaire ? De façon simple, on peut dire que tout ce qui est important et tient à la structure du logement est à la charge du propriétaire (réparations des toitures, des murs…).

Les réparations correspondant à l’usage courant de la chose sont quant à elles du ressort du locataire.

QU'EST-CE QUI EST À LA CHARGE DU LOCATAIRE ?

Sont à la charge du locataire les petites réparations et les dépenses d’entretien courant, consécutifs à l’usage normal des locaux et équipements (voir l’arrêté n° [1996 CM du 27/12/2012](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=386983) pour plus de précisions). Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après :

* Parties extérieures dont le locataire à l’usage exclusif (jardin, terrasses, gouttières…),
* Ouvertures intérieures et extérieures (portes et fenêtres, vitrages, stores…),
* Parties intérieures (maintien en état de propreté, raccords des peintures, papiers peints, revêtements de sol, placards et menuiseries…),
* Installations de plomberie (canalisations d’eau et de gaz, fosses septiques, joints des robinets, flotteurs et joints cloches des chasses d’eau, tuyaux flexibles de douches…),
* Installations électriques (interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules, baguettes, gaines de protection…),
* Autres équipements mentionnés dans le bail (appareils électroménager, antennes de radiodiffusion et de télévision, climatisation (contrôle de la pression du fréon).

 QU'EST-CE QUI EST À LA CHARGE DU PROPRIETAIRE ?

Sont à la charge du propriétaire:

* L’installation de nouveaux équipements (ex : porte coupe-feu, portes blindées)
* Les dépenses rendues obligatoires par l’application de lois ou de règlements (ex : mise aux normes d’ascenseur, équipements anti-incendie) ainsi que notamment :
* La réfection et l’entretien de la toiture
* La réfection et l’entretien  du réseau électrique
* Le traitement anti termite
* La rénovation du dispositif des fosses septiques, puisards et fosses d’aisance.

**QUE SONT LES CHARGES RÉCUPÉRABLES ?**



Les charges récupérables sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, mais que celui-ci peut se faire rembourser par le locataire, car elles correspondent à l’usage du logement. Sauf dispositions contractuelles contraires, sont des charges récupérables par le bailleur les dépenses suivantes (voir l’arrêté n° [1995 CM du 27/12/12](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=386982) pour plus de précisions) :

* Ascenseurs et monte-charge : dépenses d’électricité, dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces, visites périodiques…
* Eau froide et eau chaude : eau pour la consommation, eau pour l’entretien des parties communes et des espaces extérieurs, les taxes et redevances, les produits nécessaires à l’exploitation, à l’entretien et au traitement de l’eau…
* Installations individuelles : entretien de la climatisation, contrôle des raccordements et de l’alimentation des chauffe-eau électriques, réglage des mécanismes de chasses d’eau, remplacement des joints…
* Parties communes intérieures au bâtiment : dépenses relatives à l’électricité, aux produits d’entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l’entretien de propreté…
* Espaces extérieurs au bâtiment (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) : dépenses relatives à l’électricité, aux ampoules, engrais, fleurs, entretien courant lié à la coupe, au désherbage, au ratissage…
* Hygiène : sacs en plastique et en papier nécessaires à l’élimination des rejets, produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, entretien et vidange des fosses d’aisances…
* Équipements divers du bâtiment : entretien des dispositifs d’ouverture automatique ou codée et des interphones…
* Impositions et redevances : droit de bail, taxe ou redevance d’enlèvement des ordures ménagères et d’eau.

Source réglementaire

* [Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d’habitation meublée et non meublée](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=384568)
* [Arrêté n° 1995 CM du 27 décembre 2012 fixant la liste des charges récupérables](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=386982)
* [Arrêté n° 1996 CM du 27 décembre 2012 relatif aux réparations à la charge des locataires et des propriétaires](http://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=386983)

L’ACCÈS À TOUS LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES SE FAIT, PAR LIEN HYPERTEXTE, VERS LE SITE DU SERVICE PUBLIC D’ACCÈS AU DROIT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE [LEXPOL](https://lexpol.cloud.pf/).

SOURCE DOCUMENT DGAE <http://www.dgae.gov.pf/article141-conseils-pour-le-bon-deroulement-de-la-location/>