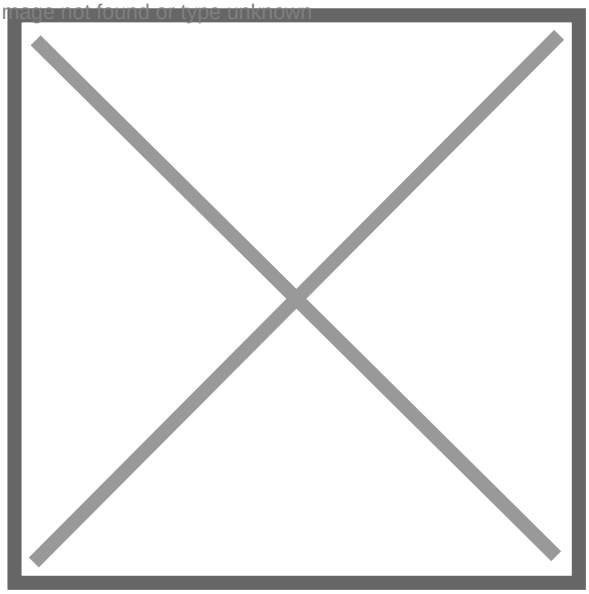
Image not found or type unknown



Les droits et les devoirs d’un bailleur

Par **Visiteur**, le **19/03/2007** à **14:00**

Les droits et les devoirs d’un bailleur.

On appelle bailleur toute personne physique ou morale (banque, compagnie d'assurance, mutuelle...) qui donne à louer un bien immobilier par un bail d'habitation, un bail commercial ou un bail professionnel (article 57A de la loi du 23 décembre 1986). La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations à usage d'habitation principale ou mixte professionnel ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux. Par contre, elle ne s'applique pas concernant les résidences secondaires et les locations meublées (il s'agit là d'un secteur libre et le bail est donc soumis au droit commun). En contrepartie de la location de son bien, le bailleur perçoit un loyer. Le loyer est-il fixé librement ? Oui, c'est le cas pour les logements neufs, vacants, ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes selon le décret n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou encore de travaux depuis moins de 6 mois sur les parties privatives et parties communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur. Il n'existe plus de loyer de référence. Le bailleur peut augmenter le loyer après l'offre de renouvellement du bail si l'on constate une réelle sous-évaluation. Certaines charges sont récupérables par le bailleur, c'est-à-dire que certaines dépenses sont pour partie réglées par le locataire. Elles font l'objet en général de provisions tous les mois et d'une régularisation une fois par an. Le bailleur doit alors adresser un décompte des charges au locataire (ce décompte doit être justifié par des factures mises à disposition du locataire). Le bailleur doit impérativement fournir une quittance de loyer au locataire, détaillant le montant du loyer et des charges. Fiscalement, le bailleur s'acquitte des taxes foncières mais non des taxes d'habitation qui doivent être réglées par le locataire. Un dépôt de garantie peut être prévu au contrat de location, versement qui garantit l'exécution des obligations locatives par le locataire (en général deux mois de loyer). Cette somme est encaissée par le bailleur qui la restitue à l'identique (non revalorisée) au locataire lors de son départ, si, et seulement si, le local n'a pas subi de dégradations ou si des sommes ne lui sont pas dues par le locataire. Le bailleur a des obligations : remettre au locataire un logement décent (loi n°2000-1208 du 13 décembre

2000), en bon état d'usages et de réparations, et les équipements en bon état de fonctionnement. Le bailleur doit assurer à son locataire la jouissance paisible et le garantir contre les nuisances de son propre fait mais aussi du fait des tiers. Ces obligations sont impératives. Exemple : le bailleur est responsable de la toiture, des normes d'électricité, de chauffage.... Mais aussi des nuisances sonores provoquées par lui-même (vous louez un appartement au 1er étage et votre bailleur décide d'ouvrir un bar-discothèque au rez-de-chaussée...). En matière de travaux, si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire doit le mettre en demeure pour, après décision de justice, se substituer à son bailleur, faute de quoi, il ne pourra obtenir le remboursement de son avance. Enfin, le bailleur peut donner congé à son locataire à la fin du contrat de bail à condition de le prévenir 6 mois auparavant par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le bailleur veut vendre son bien, il doit le stipuler dans son courrier car le locataire peut exercer son droit de préemption sauf quand l'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter ou déclaré insalubre. Le bailleur peut également donner un congé s'il reprend l'immeuble pour y habiter, lui, ses proches, son concubin ou son partenaire de PACS. Enfin il peut user du congé pour motif légitime et sérieux lorsque le locataire a violé ses obligations légales ou contractuelles (non paiement de loyers, insalubrité, affectation des lieux loués non respectée...).

Date de création : 19/09/06 15:36
Auteur : Chris

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés