

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations générales suivantes :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers des tiers ;
- respecter la destination prévue par le contrat de location ;
- entretenir les lieux loués, les équipements et mobiliers mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret, et les rendre en bon état ;
- conserver les meubles et accessoires divers en bon état et ne pas les transporter hors des lieux loués ;
- répondre de la perte et de la détérioration des meubles mis à disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ;
- souscrire tout contrat d'entretien imposé par un texte légal ou réglementaire relatif aux équipements privatifs (chaudière, porte automatique, ...) ;
- laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique du logement (article 7e de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989), sauf les lundis, dimanches et jours fériés à défaut d'accord express ;
- ne faire aucune transformation, aucun percement de mur ni aucune démolition, sans le consentement écrit du BAILLEUR ou de son mandataire ; à défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise immédiate des lieux en état, aux frais du LOCATAIRE. Tous les embellissements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance ;
- assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER CHAQUE ANNÉE par la remise au BAILLEUR d'une attestation. À défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- procéder immédiatement à toute déclaration de sinistre ;
- avertir immédiatement le bailleur ou son mandataire de toutes dégradations qu'il constaterait à l'intérieur des locaux loués. À défaut, il serait responsable de l'aggravation du dommage et de son trouble de jouissance ;
- satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements sanitaires relatifs à son occupation, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et toutes taxes assimilées. Le LOCATAIRE devra, avant de libérer les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autre fourniture dont le bailleur pourrait directement et indirectement être tenu au lieu et place du locataire ;
- se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété existant dont il reconnaît avoir eu communication et concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage privatif des parties communes ; - ne pas détenir de chien de première catégorie au sens de l'article 211-1 du Code rural ;
- pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser visiter les locaux loués pendant DEUX HEURES les jours ouvrables et ce, indépendamment de la possibilité pour le BAILLEUR d'accéder aux lieux loués en cas de travaux (art. 7e de la loi du n°89- 462 du 6 juillet 1989).

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

De son côté le BAILLEUR est tenu :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989 ; décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements et mobiliers mentionnés en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- avant le début de tous travaux, d'informer le locataire de la nature et des modalités de leur exécution ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- de remettre gratuitement une quittance de loyer à la demande du locataire ;
- de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement.