	LE PROPRIETAIRE (ou le bailleur)	LE LOCATAIRE
OBLIGATIONS DE CHACUN	Est tenu d'accepter tout mode de paiement, sachant cependant que les règlements en liquide ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 euros.	Doit payer son loyer, entre le 1er et le 5 de chaque mois
ENTRETIEN	Est obligé d'entretenir le logement qu'il loue en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives A sa charge : - les réparations urgentes (exemple : panne de chauffe-eau en hiver), - les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble (réfection de la cage d'escalier, ravalement de la façades…) - les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste - les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante…) - les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent	Est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par effraction, cas de force majeure, ou par la faute du bailleur. Doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. À ce titre, il doit assurer l'entretien courant du logement et de ses éléments d'équipement. Il doit ainsi prendre à sa charge les menues réparations et les réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par a vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure. À défaut, le bailleur peut retenir sur le dépôt de garanties les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui. Toutefois, le locataire peut contester via un courrier à son bailleur le montant de ces frais de remise en état.
DETECTEUR DE FUMEE	l'achat et l'installation sont obligatoires dans chaque logement à compter du 8 mars 2015	L'entretien et son renouvellement éventuel sont à la charge de l'occupant.
JARDIN PRIVATIF	le propriétaire doit à ce que les branches des arbres ne dépassent pas sur la propriété du voisin ; le TGI peut contraindre un propriétaire, occupant ou non, à tailler les arbres empiétant sur le terrain voisin.	L'entretien courant du jardin est à la charge du locataire, notamment : les allées (désherbage, nettoyage...), la pelouse (tonte...), les massifs (arrosage, taille...), les bassins et piscine (nettoyage...), les arbres et arbustes (taille, élagage, échenillage, remplacement et réparation des installations d'arrosage...).

	LE PROPRIETAIRE (ou le bailleur)	LE LOCATAIRE
JARDIN PRIVATIF		L'entretien des auvents, terrasses et marquises suppose un nettoyage régulier, notamment l'enlèvement de la mousse et de tous autres végétaux qui s'y sont éventuellement développés. Les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières doivent être dégorgés par le locataire.
PORTES ET FENETRES		Doit entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtre et notamment réaliser : - le graissage des gonds et des charnières, - les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture, - le remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou), - le graissage des petites pièces des serrures et verrous, - le remplacement des clefs égarées ou abîmées. - le remplacement des vitres détériorées et la réfection des mastics - le graissage du mécanisme des volets - les grilles de portail sont également à entretenir par le locataire, ainsi que leur nettoyage, leur graissage et le remplacement de boulons ou de verrou
ASCENCEUR	règle les grosses réparations, la mise aux normes, la remise en état en cas de vandalisme, les frais de télésurveillance le cas échéant.	paie les charges de fonctionnement : électricité, entretien et petites réparations.
INSTALLATION ELECTRIQUE	met l'installation aux normes si elle présente un danger.	acquitte les factures et remplace les ampoules, les fusibles, les prises défectueuses…
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE (chauffage individuel)	fournit un appareil en état de marche et le remplace s'il est trop vieux pour être réparé.	Le locataire règle les factures de gaz ou de fuel, fait entretenir la chaudière par un professionnel et paie les pièces à remplacer éventuellement.

	LE PROPRIETAIRE (ou le bailleur)	LE LOCATAIRE
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE (chauffage collectif)	la copropriété est responsable de l'entretien. La dépense constitue une charge payable par le locataire.	En cas d'interruption du chauffage, le locataire peut demander en justice une baisse des charges, voire du loyer, pour la période concernée.
PEINTURE ET PAPIERS PEINTS / REVETEMENT AU SOL	A la charge du propriétaire si aucune remise à neuf n'a été faite depuis 15 ans.	Leur entretien (nettoyage, lessivage) relève de la responsabilité du locataire. Si le locataire propose de changer les peintures et papiers peints, il peut négocier une réduction temporaire de loyer. Il est prudent de détailler par écrit les travaux à effectuer, le montant et la durée de la réduction du loyer. - le cirage du parquet, - l'entretien courant de la vitrification du parquet, - le remplacement de quelques lames de parquet, - la pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de taches et de trous).
PLACARDS ET MENUISERIE		Le remplacement des tablettes et tasseaux de placard, ainsi que la réparation de leur dispositif de fermeture, restent à la charge du locataire. Les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) doivent également être entretenues par le locataire, qui doit notamment assurer la fixation des raccords et le remplacement des pointes de menuiseries.
PLOMBERIE	Se charge du remplacement des tuyauteries et de la robinetterie. D'ici à la fin 2013, dans les vieux immeubles, les canalisations d'eau potable, en plomb, devront avoir été remplacées. Le curage de la fosse septique relève des obligations du bailleur	Assure l'entretien de l'installation : nettoyage, changements de joints et tuyaux du lave-linge et du lave-vaisselle, fosse septique, appareils sanitaires…
ETAT DES LIEUX	L'état des lieux est gratuit s'il est établi entre le propriétaire et le locataire. Le plus précisément possible pour éviter toute contestation ultérieure. Faute d'accord, un huissier peut l'établir. Compter autour de 150€, payés par celui qui a demandé son intervention.	

	LE PROPRIETAIRE (ou le bailleur)	LE LOCATAIRE
ETAT DES LIEUX	Lorsque aucune dégradation du logement n'est constatée à la fin du bail, le bailleur est tenu de restituer le dépôt de garantie dans un délai maximal d'un mois à compter de la date de restitution des clés. Selon la loi, la remise des clés s'effectue: - soit en main propre au bailleur ou à son mandataire (par exemple, une agence immobilière) - soit par lettre recommandée avec accusé de réception.	L'assurance « habitation » obligatoirement souscrite par le locataire couvre les dommages causés par un dégât des eaux ou un incendie intervenu à son domicile.
	Attention! Le délai reste fixé à deux mois lorsque l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à celui d'entrée.	

<u>Pour en savoir plus</u> :

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564&dateTexte=&c

Après votre départ, le propriétaire a fait des travaux. Vous en contestez la facture (INC) : **https://www.inc-conso.fr/content/apres-votre-depart-le-proprietaire-fait-des-travaux-vous-en-conteste**

LE COMPTOIR DE LA CONSOMMATION

Etre informé - Connaitre ses droits - Se défendre Etre informé - Connaitre ses droits - Se défendre

http://lecomptoirdelaconsommation.lescigales.org