

## Droits et Obligations dans le logement

### LE LOCATAIRE

La loi établit certains droits et obligations dans le logement. Cependant, le contrat de bail fait force de loi. C'est-à-dire que le contrat prime la loi et dès lors, il faut se référer à ce contrat.

D'où l'importance de bien lire un document avant de le signer. Pour tout ce qui n'est pas écrit dans le contrat, c'est les règles du code civil qui s'appliquent.

#### 1. Obligations

- Il doit payer la caution demandée par le propriétaire (maximum 2 mois de loyer).
- Il doit payer tous les mois le loyer convenu à chaque échéance.
- Il doit payer les charges qui lui sont imputées.
- Il doit s'occuper de l'entretien journalier de l'habitation tel que détartre le chauffe-eau ou nettoyer la chaudière, tondre la pelouse.
- Il est obligé d'effectuer toutes les petites réparations d'entretien à moins qu'elles ne soient dues à l'usure ou à un cas de force majeure.  
Cependant, si le contrat indique le contraire, il faudra respecter les clauses du contrat.
- Il doit pouvoir meubler son logement.
- Il doit conserver le logement en bon père de famille  
(ex : si le locataire constate une fuite d'eau, il doit en avvertir le propriétaire).
- Il doit prendre une assurance incendie.
- Il doit respecter des périodes de renom
- Il doit respecter le règlement d'ordre intérieur.

#### 2. Droits

- Il a droit à la jouissance paisible de son logement.
- Si la réparation urgente effectuée par le propriétaire dure plus longtemps que 40 jours, le locataire a droit à une diminution des loyers à partir du début des travaux. Cette diminution varie en fonction du temps et de l'ampleur de l'espace dont il est privé. C'est le juge de paix qui fixera cette diminution.
- Si le propriétaire s'abstient de faire les travaux d'entretien et de réparation à sa charge, le locataire a le droit de le forcer via le juge de paix. Mais, avant l'étape du juge de paix, il est essentiel d'avoir tenté une conciliation à l'amiable, ainsi que d'avoir envoyé une mise en demeure sous pli recommandé (=une sommation d'effectuer les travaux).

### LE PROPRIÉTAIRE

#### 2. Obligations

- Suivant la loi, le propriétaire doit faire toutes les réparations, sauf celles à charge du locataire. Il doit effectuer les gros travaux d'entretien et de réparation comme, par exemple, apporter à

- l'intérieur de la maison une nouvelle couche de peinture si cela n'a pas été fait depuis 9 ans, peinture des châssis, élimination des infiltrations d'eau,...
- Il doit prendre une assurance incendie.
  - Il doit payer le précompte immobilier.
  - La caution doit se trouver sur un compte bloqué aux noms des deux parties (propriétaire et locataire).
  - Pour pouvoir pénétrer dans le logement du locataire, le propriétaire doit avoir son accord au préalable.
  - Pour pouvoir effectuer des travaux dans le logement du locataire, le propriétaire doit avoir l'accord du locataire, sauf s'il s'agit d'une réparation vraiment urgente qui ne peut attendre (qui sinon engendre de gros dégâts).

### **3. Droits**

- Si le locataire ne remplit pas ses obligations d'entretien et de réparation, le propriétaire peut l'y forcer grâce au juge de paix (mais avant tentative de conciliation à l'amiable et mise en demeure).
- Il peut indexer le loyer une fois par an à la date anniversaire de la signature du contrat et selon le calcul établi par la loi.

### **LA TENTATIVE DE CONCILIATION**

Il est essentiel d'informer avant tout le propriétaire des problèmes et lui demander de trouver une solution et de les résoudre.

En cas de désaccord avec le propriétaire, il existe la possibilité d'une procédure en conciliation. Cette procédure est **gratuite**, et ne demande pas la présence d'un avocat. Cette demande se fait au greffe de la Justice de Paix du canton ou se situe l'immeuble. Elle peut se faire aussi bien à l'oral qu'à l'écrit. Une simple lettre du greffe convoquera alors le propriétaire et le locataire à comparaître devant le juge de paix. Concrètement, la conciliation consiste à confronter le propriétaire et le locataire pour qu'ils puissent discuter au sujet des différends qui les opposent et de trouver, au mieux, un terrain d'entente. Le juge a un rôle de médiateur dans cette procédure.

La tentative de conciliation pourra aboutir :

soit à une réussite, c'est-à-dire que les deux parties se sont mises d'accord, et dans ce cas, il sera acté un procès-verbal qui aura la même valeur qu'un jugement  
soit à un échec ou une des deux parties ne s'est pas présentée, et à ce moment-là, il restera seulement la possibilité d'une procédure judiciaire.

### **Ne plus payer ses loyers**

Parfois, quand le propriétaire refuse d'effectuer certains travaux ou laisse traîner les choses trop longtemps, le locataire, en ayant assez d'attendre, fera lui-même les travaux et déduira les frais sur le loyer. Cette méthode est vivement déconseillée. Pareillement lorsque, en attendant la réparation de certaines choses par le propriétaire, le locataire ne paie plus volontairement son loyer. Le juge de paix voit cette manière de faire d'un mauvais œil. Cependant, le locataire pourra effectuer lui-même les travaux qu'il juge **vraiment urgent** (toit soufflé par une tempête, chaudière qui ne fonctionne plus en hiver,...) si le propriétaire n'intervient pas assez rapidement. Et dans ce cas, pour ce faire rembourser, il faudra entamer une procédure de conciliation ou judiciaire.