

Les engagements du propriétaire

L'engagement de louer prive le bailleur de la libre disposition du bien pour toute la durée du contrat.

La récupération du logement par le bailleur, ne peut s'exercer que sous certaines conditions au terme de 3 ans pour une personne physique, au terme de 6 ans pour une société.

Il pourra être résilié par le bailleur par lettre recommandée avec A.R., ou par acte d'huissier en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé soit :



- Pour vendre. Dans ce cas, il devra indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé valant offre de vente au profit du locataire.
- Pour une reprise. Dans ce cas, il devra indiquer le nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an, à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son concubin notoire.
- Pour un motif légitime et sérieux, dans le cas de non-paiement du loyer et charges, ou défaut d'assurance par le locataire.

Les obligations

- Le bailleur doit fournir au locataire, un appartement en bon état d'entretien et de réparation.
- Les équipements énumérés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.
- La loi du 13 décembre 2000 et la loi ENL, définit les conditions minimales requises de mise en location d'un appartement.
- Elle impose que l'appartement ne doit pas présenter de " risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et pourvu des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. "
- Ces nouvelles dispositions s'imposent aux locations nues ou meublées et aux contrats en cours.
- Le bailleur a l'obligation d'assurer au locataire, une jouissance paisible de l'appartement. Dans ces conditions, il doit effectuer toutes les réparations qui ne relèvent pas des obligations locatives.