
Les réponses à notre quiz sur la location immobilière

Publié le 11/07/2018



Avant de signer ou de faire signer un contrat de location immobilière, testez vos connaissances sur le sujet avec notre quiz dont voici les réponses détaillées.

Avant de signer ou de faire signer un contrat de location immobilière, testez vos connaissances sur le sujet avec **notre quiz** dont voici les réponses détaillées.

1-Le propriétaire du studio que je loue exige que je me débarrasse de mon chat. En a-t-il le droit ?

Non. La loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 stipule que « sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Attention : l'occupant est financièrement et pénalement responsable des dégâts et des nuisances causés par son animal.

2-Je suis locataire depuis 10 ans. Mon bailleur refuse de m'installer un détecteur de fumée pourtant obligatoire depuis 2015. Est-il dans son droit ?

Non, l'article R129-13 alinéa 1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

3-J'ai signé un bail en juin 2015. En juin 2016, le bailleur a oublié de me réviser le loyer. Le peut-il encore en 2017 ?

Oui en principe, car lorsque le contrat de location est postérieur au 27 mars 2014, le bailleur a un an suivant la date (date prévue au contrat ou à défaut date anniversaire du bail) de prise d'effet de la révision pour l'exiger. Si la date prévue pour la révision de votre loyer est le mois de juin de chaque année, votre bailleur a encore 3 mois pour l'effectuer.

En cas d'oubli dans ce délai d'un an, l'indice ne pourra plus être pris en compte pour reconstituer le loyer.

Dans l'hypothèse où le bailleur fait bien sa demande dans l'année en cours, mais postérieurement à la date anniversaire, le loyer sera révisé au jour de la demande sans possibilité de rétroactivité.

4-Un bailleur peut-il réclamer un arriéré de charges datant de plus de 10 ans ?

Non, soit la dette (de loyers ou charges) est postérieure au 27 mars 2014 et le bailleur peut la réclamer pendant 3 ans, soit elle est antérieure et le délai est de 5 ans à compter de la date de réclamation.

5-Un propriétaire peut-il obliger son locataire à souscrire un contrat d'entretien pour la chaudière ?

Oui, il peut inclure une clause en ce sens dans le bail mais il ne peut pas imposer le recours à un professionnel particulier.

6-Le propriétaire peut-il exiger de pénétrer une fois par an dans le logement qu'il loue ?

Non, il est interdit au propriétaire d'entrer dans le logement du locataire sans son autorisation. Il s'agirait d'une violation de domicile, infraction pénale punie d'un an d'emprisonnement et de 15.000 euros d'amende (article 226-4 du code pénal).

Toutefois, en vue de la vente ou de la location du local loué, la loi prévoit que le locataire a l'obligation de laisser visiter celui-ci. Les visites ont lieu les jours ouvrables (samedi compris), ce qui exclut les dimanche et jours fériés. La durée des visites ne doit pas dépasser deux heures par jour. En revanche, la loi ne fixe pas d'horaires déterminés. C'est aux parties de se mettre d'accord sur les heures de visite.

7-Puis-je cesser de payer mon loyer si mon bailleur refuse de faire des travaux à sa charge ?

Non. Vous n'avez pas le droit de vous faire justice. En cas de litige et en l'absence de réponse du bailleur, le locataire doit s'adresser au tribunal pour obtenir la réalisation des travaux que le bailleur refuse de faire.

8-Le bailleur peut-il m'expulser si je n'ai pas d'assurance contre les risques locatifs ?

Oui. L'assurance habitation est une obligation légale pour le locataire. La loi du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs impose au locataire de présenter au bailleur une attestation d'assurance au moment d'entrer dans les lieux puis chaque année à sa demande.

A défaut d'assurance, le bailleur peut faire jouer la résiliation du bail après envoi d'un

commandement par huissier exigeant la production d'une attestation d'assurance.

(C) Photo : Fotolia