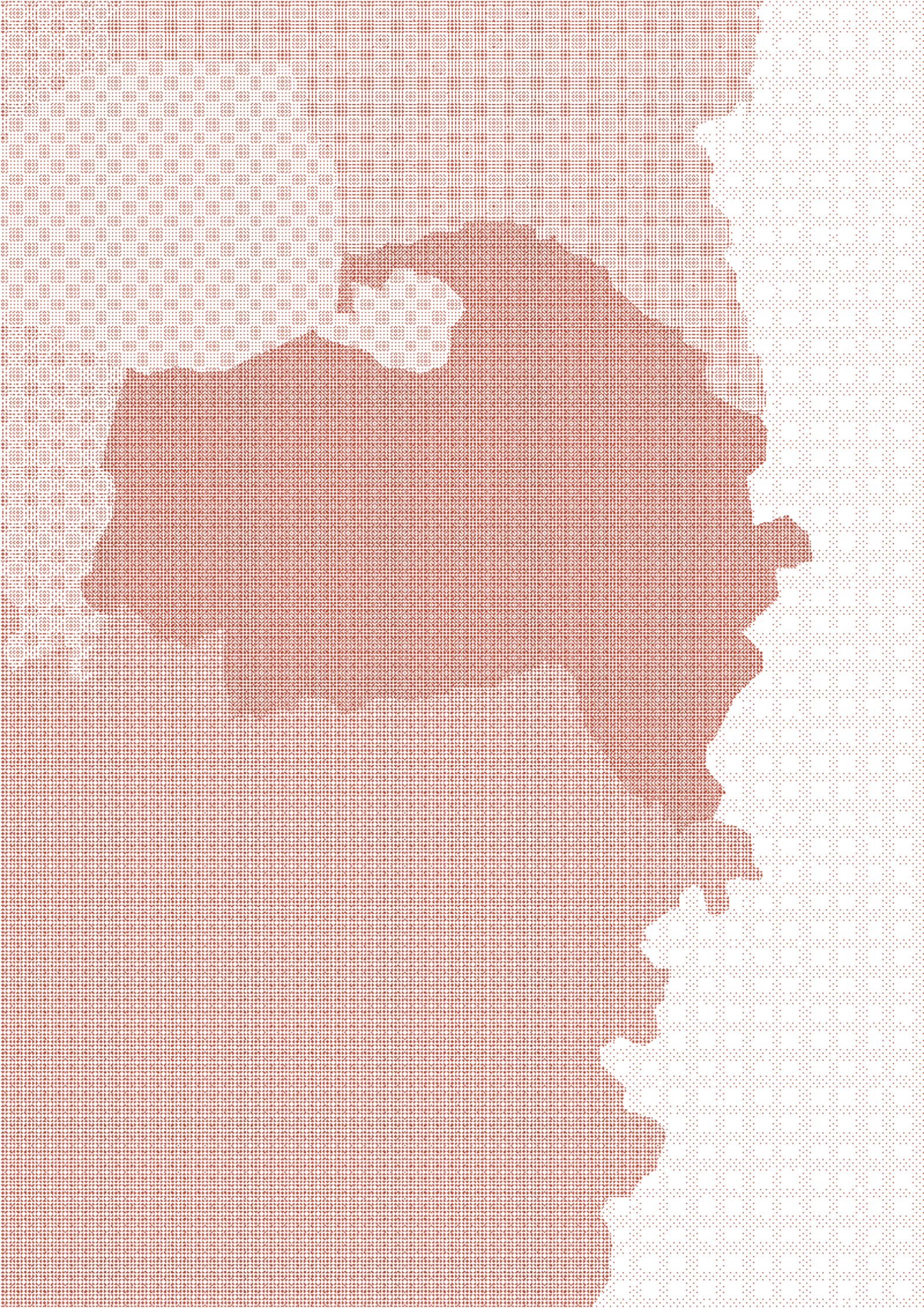


**Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne**

**La note juridique n° 32 – (mise à jour Mai 2017)  
Location : droits et obligations des parties**





# Sommaire

page 3 [Introduction](#)

page 4 [1. Lors de l'entrée dans le logement](#)

- Le choix du candidat
- La rédaction du bail
- L'état des lieux d'entrée
- L'obligation de délivrance

page 6 [2. Pendant la location](#)

- Les obligations du bailleur
- Les obligations du locataire

page 8 [3. A la fin du bail](#)

- La délivrance d'un congé
- L'état des lieux de sortie
- La restitution du logement : la remise des clés
- Les dégradations et le dépôt de garantie

page 12 [Conclusion](#)

Articles 6, 7, 21, Loi du 6 juillet 1989  
Articles 1709 et suivants du Code civil  
Article L 632-1 du Code de la construction  
Décret du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables  
Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent  
Loi ALUR du 24 mars 2014  
Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015  
Décret n°2015-587 du 29 mai 2015  
Décret n°2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2015  
Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite «Loi Macron»



Comme tout contrat, la signature d'un contrat de location entraîne des droits au profit des parties et des obligations à leur charge.

En principe, tout contrat est soumis aux règles du Code civil et donc à la volonté des parties.

Concernant plus spécifiquement le logement, le législateur est intervenu à différentes reprises pour réglementer ce contrat. Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi du 6 juillet 1989 qui réglementait déjà les locations vides, est applicable aux locations meublées (nouveaux articles 25-2 à 25-11).

Le logement peut également être soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ou relever de la réglementation HLM (partiellement soumise à la loi du 6 juillet 1989) lorsqu'il fait partie du parc d'un bailleur social.

Le non respect de ces obligations entraîne, dans le secteur du logement, de nombreux litiges, qu'il s'agisse des réparations, de l'état du logement en cas d'indécence, des charges locatives, ou des impayés de loyer.

Avant d'entamer des procédures judiciaires, bailleur et locataire peuvent tenter de régler à l'amiable le litige.

## 1. Lors de l'entrée dans le logement

### Le choix du candidat

En préalable à la signature d'un bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier, un notaire, etc.) peut exiger du candidat locataire et de la personne qui se porte caution pour lui certains documents. Ces derniers visent à permettre au bailleur de s'assurer notamment de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Pris en application de la loi ALUR, le décret du 5 novembre 2015 fixe la liste limitative des documents pouvant être demandés à un candidat locataire et à sa caution par un bailleur dans le cadre d'une location (vide ou meublée) du parc privé. Auparavant, la loi du 6 juillet 1989 listait les pièces que le bailleur ne pouvait pas demander au candidat locataire. La réglementation n'encadrerait pas les documents concernant la caution.

Par ailleurs, la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 17 janvier 2002, interdit explicitement toute forme de discrimination dans les rapports locatifs et s'aligne désormais sur le droit pénal (art 225-1).

Un bailleur ne peut refuser une location en raison de l'origine d'une personne ou encore de son apparence physique, de son orientation sexuelle, ou de sa religion, et désormais de l'âge, de la grossesse et des caractéristiques génétiques.

### La rédaction du bail

Qu'il s'agisse d'un logement loué vide ou d'un logement loué meublé, le locataire bénéficie d'un contrat établi par écrit. A défaut, chacune des parties peut exiger de l'autre la rédaction d'un contrat écrit.

Depuis le 26 mars 2014, la loi instaure un contrat type de bail devant être utilisé pour tous les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 (décret du 29 mai 2015 et arrêté du 29 mai 2015).

Le bailleur a le droit de demander au locataire de présenter un garant. Il peut aussi exiger le paiement d'un dépôt de garantie.

Lorsqu'un intermédiaire (tel qu'un agent immobilier) est mandaté pour se livrer ou prêter son concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location, l'article 5 de la loi de 1989 prévoit que « sa rémunération est à la charge du bailleur, à l'exception des honoraires liés au visite du locataire, à la constitution du dossier et à la rédaction du contrat qui sont partagés entre le bailleur et le locataire ». Le montant de ces prestations doit être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée (Décret du 1<sup>er</sup> août 2015). Le locataire doit par ailleurs souscrire une assurance habitation lors de son entrée dans les lieux.

Plusieurs annexes doivent être apportées au contrat :

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges doit être annexée au bail (le contenu devra être fixé par décret en Conseil d'Etat).

Un dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, un état des risques naturels et technologiques, doit être remis au locataire lors de la signature du contrat de location. Pour les baux signés à compter du 26 mars 2014, une copie de l'état mentionnant l'absence ou, le cas échéant la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz viennent en supplément.

## L'état des lieux d'entrée

C'est une étape très importante, à effectuer avec beaucoup d'attention, sous peine d'être confronté à de fâcheuses situations à la sortie du logement : à défaut de mentions dans l'état des lieux d'entrée, le locataire pourra se trouver en difficulté pour prouver que telle ou telle dégradation n'est pas de son fait.

Les locataires ont donc vivement intérêt à inscrire sur l'état des lieux d'entrée toute trace, toute rayure, toute dégradation même si elles semblent dérisoires. Le document doit être daté et signé des deux parties, fait en deux exemplaires et remis au locataire lors de la délivrance du logement (lors de la remise des clés). En revanche, si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement (c'est-à-dire en présence des deux parties), en cas de litige, il peut être établi par huissier et les frais sont alors partagés par moitié.

Pour les baux signés depuis le 26 mars 2014, le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission de conciliation.

L'état des lieux devra désormais être établi selon les modalités définies par décret (décret n°2016-382 du 30 mars 2016).

## L'obligation de délivrance

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éléments d'équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Il n'est pas demandé au bailleur de fournir un logement remis à neuf. Le logement n'a pas à être remis à neuf, mais il faut qu'en son état actuel il puisse être habité décentement.

Une réponse ministérielle a précisé en 1983 qu'"il ne serait pas envisageable que le nouveau locataire prenne en charge le coût de réparations au lieu et place du bailleur ou du locataire précédent".

La Cour de cassation l'a confirmé dans un arrêt du 23 février 1999, considérant que les frais de remise en état lors de l'entrée dans les lieux d'un locataire sont à la charge du bailleur, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il s'agit de réparation d'entretien courant ou non.

## 2. Pendant la location

### Les obligations du bailleur

(article 6, loi du 6 juillet 1989 ; article 1719 du Code civil, décret du 30 janvier 2002)

#### **L'obligation de délivrer au locataire un logement décent**

Le bailleur est obligé 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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. La notion de décence est définie par le décret n°2002-120 du Conseil d'Etat du 30 janvier 2002 (gros œuvre en bon état, matériaux, canalisations, revêtement, installations électriques ou de gaz sans risques pour la sécurité ou la santé, confort et équipement minimum obligatoire).

#### **L'obligation de garantie**

Le bailleur est tenu « d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ».

#### **L'obligation d'assurer la jouissance paisible du logement**

– Interdiction de rentrer dans le logement sans l'autorisation du locataire

Le bailleur ne peut pas pénétrer dans les lieux loués sans l'autorisation du locataire. A défaut, il se rendrait coupable d'une violation de domicile. Il ne peut imposer sa venue au locataire, mais le locataire devra laisser effectuer les travaux urgents et devra également laisser visiter le logement en cas de vente ou de location.

– Obligation d'intervenir en cas de troubles de voisinage

#### Exemple :

Un juge a considéré que le bailleur avait manqué à ses obligations de garantie et de jouissance paisible du logement en ne veillant pas à assurer la tranquillité de ses locataires et en installant, au sous-sol du logement, d'autres locataires ayant une activité génératrice de troubles de voisinage. En effet, les locataires du rez-de-chaussée de la villa n'exerçaient pas une activité déclarée de garagiste mais se livraient à la mécanique et à l'entretien de nombreux véhicules automobiles dans le jardin dont les locataires de la villa avaient la jouissance. Une telle occupation générait des nuisances sonores, odorantes et polluantes incompatibles avec les caractéristiques d'une location à usage de logement dans un habitat bourgeois non collectif. Les locataires ont pu obtenir des dommages et intérêts.

– Obligation de garantir le locataire contre les vices et les défauts de la location  
Cette obligation joue même lorsque le bailleur ignorait l'existence du vice ou du défaut de la location lors de la signature du bail. Exemple : effondrement de la toiture ou local infesté de puces.

#### **L'obligation d'entretien**

Le bailleur est tenu « d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ».

Cette obligation porte à la fois sur toutes les réparations qui ne sont pas de nature locative (c'est-à-dire principalement les grosses réparations) et sur les réparations locatives dont le locataire n'a pas à assumer la charge (celles occasionnées par la vétusté, la malfaçon, le vice de construction, les cas fortuits ou de force majeure).

#### **L'obligation de délivrer une quittance de loyer au locataire**

(article 21, loi du 6 juillet 1989)

Le bailleur « est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande ». La remise de la quittance est gratuite. Les frais d'agence ou postaux ne peuvent donc être réclamés au locataire en sus de son loyer.

Le bailleur est libre de choisir les modalités de remise de la quittance.

Cette obligation est étendue au mandataire du bailleur pour les baux signés depuis le 26 mars 2014. La transmission dématérialisée de la quittance est possible avec l'accord du locataire.

## Les obligations du locataire

(article 7, loi du 6 juillet 1989, art. 1728 du code civil)

#### **L'obligation de payer le loyer et les charges**

– Le loyer :

Le locataire doit payer le loyer à la date prévue dans le bail. A défaut, même si le retard n'est que de quelques jours, le bailleur peut agir en recouvrement de la somme (huissier et/ou procédure). Cette procédure, strictement réglementée, peut entraîner à plus ou moins long terme une expulsion. Par ailleurs, le locataire ne peut différer le paiement du loyer au motif que le bailleur ne remplirait pas ses obligations (ex : travaux non réalisés). Il faut également savoir que le locataire ne peut pas, de lui-même, consigner son loyer chez un huissier ou encore à la caisse

des dépôts et consignations. Seul un juge peut lui en donner l'autorisation.

– Les charges :

Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixe la liste des charges récupérables, c'est-à-dire des charges que le propriétaire est amené à payer et pour lesquelles il est en droit de réclamer le remboursement au locataire. Pour être récupérées auprès du locataire, ces charges doivent correspondre à des frais qui ont réellement été engagés par le propriétaire. Si le locataire paie des provisions mensuelles, une régularisation annuelle doit être effectuée : le bailleur doit communiquer au locataire un décompte très détaillé des charges dont il réclame le paiement. Dans les 6 mois qui suivent l'envoi de ce décompte, le locataire doit pouvoir consulter les justificatifs (factures, contrat d'entretien...).

#### **L'obligation d'user paisiblement des locaux loués**

Le locataire doit user le bien loué en bon père de famille, c'est-à-dire en respectant la tranquillité du voisinage des lieux. Exemple : la présence de nombreux chats dans un appartement a été sanctionnée ou encore des violences à l'égard du gardien de l'immeuble.

#### **La responsabilité des dégradations et pertes infligées aux locaux loués**

(article 7c, loi du 6 juillet 1989)

Le locataire est obligé de répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée de la location. Par exemple, le locataire sera ainsi en principe responsable en cas de fuite d'eau dans son logement et il devra assumer en principe la surconsommation d'eau qui en découle. Néanmoins, en cas de faute du bailleur, sollicité pour réparer un équipement vétuste, c'est au locataire d'apporter la preuve des faits qui l'exonèrent. Il est donc indispensable dans ce cas d'adresser une lettre en recommandé avec avis de réception pour conserver une preuve de la demande initiale.

#### **L'entretien courant et menues réparations**

Le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 définit désormais la notion de vétusté de la chose louée

#### **L'obligation d'assurance**

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre, c'est-à-dire le risque de dégâts des eaux, celui de l'explosion et celui de l'incendie. A défaut de remise de l'attestation d'assurance habitation, le bailleur doit mettre en demeure le locataire de s'assurer contre les risques locatifs.

A ce stade, le bailleur a deux options : soit souscrire une assurance pour compte du locataire, comme la loi ALUR lui en ouvre la possibilité, en informant le locataire dans la mise en demeure. Si le bailleur ne souhaite pas souscrire une telle assurance pour compte, il peut mettre en œuvre la clause résolutoire, ce après un délai d'un mois à compter de la mise en demeure restée infructueuse.

#### **L'obligation de souffrir certains travaux**



Le locataire est obligé de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

Concernant plus spécifiquement l'obligation de supporter les travaux urgents, l'article 1724 du Code civil précise toutefois que si ces travaux durent plus de 21 jours, le prix de la location sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé. Si les travaux durent moins de 21 jours, le locataire pourrait formuler une éventuelle demande de dédommagement en se fondant sur le manquement à l'obligation d'assurer la jouissance paisible du logement.

#### **L'obligation de ne pas transformer les locaux loués et équipements loués**

Le locataire n'a pas le droit de transformer les locaux et éléments d'équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut d'autorisation, le bailleur pourra soit conserver les transformations, soit demander au locataire la remise en état.

### **3. A la fin du bail**

#### **La délivrance d'un congé**

##### **Le congé du locataire**

Le congé doit en principe obligatoirement être notifié soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit signifié par acte d'huissier ou remis en mains propres contre récépissé ou émargement.

En location vide, il est de 3 mois, ou de 1 mois dans certains cas prévus par la loi (en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi).

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les hypothèses de réduction du délai de préavis à un mois sont élargies à de nouveaux cas. Sont concernés : les zones d'encadrement des loyers; le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile; le locataire bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé; le locataire attributaire d'un logement social (CCH : L.351-2). La loi Macron du 6 août 2015 est venue préciser que ces nouveaux motifs de réduction sont applicables quelle que soit la date de signature du bail.

Le locataire souhaitant bénéficier du délai de préavis réduit doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé.

À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

### **Le congé du bailleur**

Tant en location vide qu'en location meublée, le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en délivrant congé dans des conditions de forme et de délais prévues par la loi (location vide : 6 mois avant la fin du bail ; location meublée : 3 mois avant la fin du bail).

Le bailleur peut délivrer congé soit par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier et depuis la loi ALUR, par une remise en mains propres contre récépissé ou émargement.

Les motifs qui lui permettent de donner congé et de reprendre le logement sont limités : vente, reprise pour habiter, motif sérieux et légitime (ex : impayés de loyer). A défaut de congé valide, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

## **L'état des lieux de sortie**

Il se fait selon les mêmes modalités que l'état des lieux d'entrée. Concernant la portée de ce document, la jurisprudence considère qu'un état des lieux établi contradictoirement se borne à constater une situation de fait, jusqu'à preuve contraire. La Cour de cassation a précisé, dans un arrêt du 23 mai 2002, que lorsque l'état des lieux était établi sous seing privé, et puisqu'il constatait une situation de fait, l'une des parties pouvait prouver qu'il ne correspondait pas à la réalité (la preuve pourrait par exemple consister en un courrier adressé en recommandé avec avis de réception immédiatement après l'état des lieux accompagné de photographies et non contesté par la partie adverse).

## **La restitution du logement : la remise des clés**

La restitution des lieux est distincte du simple fait, pour le locataire, de quitter matériellement l'appartement : elle a lieu au moment où le propriétaire est en mesure de reprendre possession des lieux. En conséquence, la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Cette remise doit se faire en main propre, les tribunaux ayant parfois sanctionné la remise des clés dans une boîte aux lettres, à une gardienne, à un huissier, ou encore par un envoi en recommandé avec avis de réception.

Pour que la restitution soit entière, il faut encore que le preneur non seulement libère les lieux de sa présence mais également de tous ceux qui sont occupants de son chef et de tout mobilier. Ainsi, la locataire qui a laissé son concubin dans les lieux et n'a remis que ses propres clés, laissant les autres à la disposition de son concubin, a manqué à ses obligations contractuelles et doit réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du non-paiement des loyers par les occupants restés dans le logement.

## **Les dégradations et le dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie doit être intégralement remboursé, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées dues par le locataire au titre des loyers, charges,

réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Concernant les dégradations qui peuvent être reprochées au locataire, toutes ne lui sont pas nécessairement imputables, comme par exemple le vieillissement lié au temps passé dans le logement. En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement ou d'un défaut d'entretien sont à la charge du locataire.

Si le propriétaire retient une somme sur le dépôt de garantie ou réclame une somme supplémentaire, lorsque le dépôt de garantie ne permet pas, à lui seul, de couvrir l'ensemble des réparations, il doit fournir les justificatifs des sommes réclamées. A titre d'information, les tribunaux considèrent que les propriétaires, pour justifier des sommes retenues, ne sont pas tenus de présenter des factures : la présentation de devis ou bordereaux de prix est suffisante.

Le logement doit être remis en l'état où le locataire l'a reçu.

La comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie permet, lorsqu'ils ont été effectués, de déterminer les éventuelles réparations à la charge du locataire. La Cour de cassation a par exemple considéré, dans un arrêt du 17 octobre 1990, que l'obligation du locataire ne s'étendait pas à la remise à neuf des papiers peints, peintures et revêtements du sol, atteints par la vétusté après une quinzaine d'années d'occupation.

Certaines décisions admettent la notion de vétusté et exonèrent le locataire au bout de 4 ou 5 ans d'occupation.

Il ressort en revanche d'autres décisions qu'il est exclu que les locataires puissent invoquer une usure normale ou une quelconque vétusté de l'installation pour une occupation d'une durée de quatre ans (CA Caen, 17 sept. 1998) et a fortiori de cinq mois seulement (CA Nîmes, 12<sup>e</sup> ch., 23 sept. 1993).

Le délai de remboursement du dépôt de garantie au locataire, fixé à deux mois de la restitution des clés, suppose que la régularisation des charges de copropriété soit intervenue avant cette restitution.

La loi ALUR du 24 mars 2014 précise également qu'il est restitué dans un délai maximal d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

La loi MACRON du 6 août 2015 prévoit une application de ces nouvelles dispositions à tous les contrats de location quelque soit leurs dates de signature.

Les rapports entre bailleurs et locataires impliquent le respect de règles légales, sous peine d'entraîner des litiges, sans toutefois aller jusqu'à des procédures judiciaires.

En cas de litige, les parties peuvent avoir intérêt à envisager une solution amiable. Il existe une commission de conciliation départementale chargée d'aider les parties à se concilier pour certains litiges locatifs, concernant par exemple la justification des charges ou encore les réparations dans le logement. Ce sont les services de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) qui assurent le secrétariat des commissions.

Dans le Val-de-Marne, les coordonnées de la commission sont les suivantes :

DRIHL - Service Habitat, Commission départementale de conciliation  
12-14 rue des Archives, 94011 CRETEIL CEDEX  
Tél : 01 49 80 23 34 / 01 49 80 22 42

A défaut de conciliation, les parties peuvent par ailleurs engager une procédure en justice devant le tribunal d'instance. L'avocat n'est pas obligatoire devant ce tribunal, l'assignation se fait par voie d'huissier et des procédures simplifiées existent (saisine par dépôt de formulaire). Les parties peuvent dans ce cas vérifier si elles bénéficient d'une protection juridique par leur assurance, ou encore si elles sont éligibles à l'aide juridictionnelle.

La loi organise ces relations contractuelles mais son respect implique non seulement la bonne foi des parties mais aussi la connaissance des dispositifs qui existent : des droits et obligations qui ne sont pas « mis en œuvre », qui ne font pas l'objet de démarches, risquent de favoriser le blocage ou la dégradation des situations. Les personnes concernées ont donc intérêt à se rapprocher de structures comme les associations d'accès au droit afin de prendre connaissance de la règle de droit et des démarches éventuelles à entreprendre.

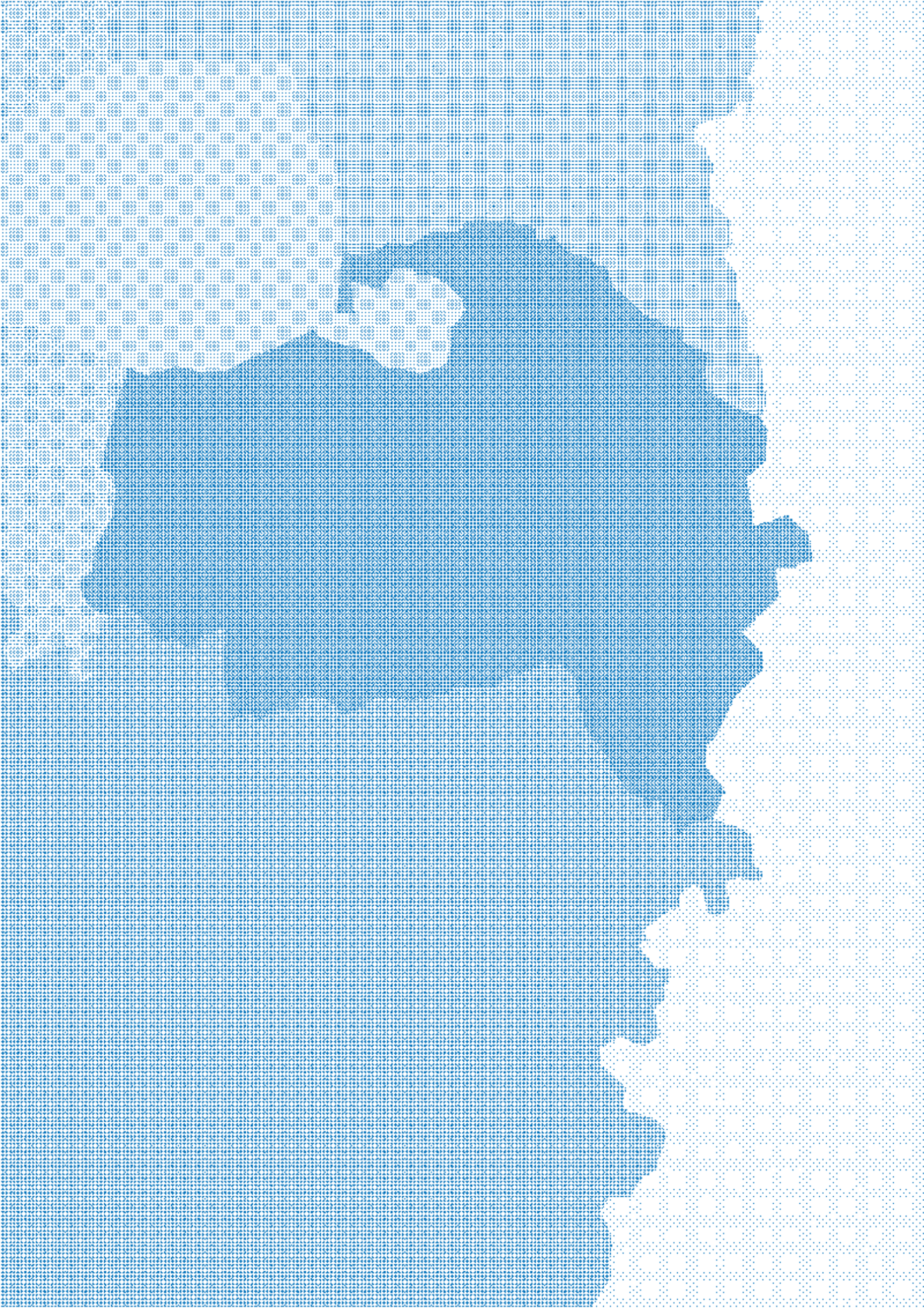
L'ADIL informe tous les propriétaires et locataires sur leurs droits et obligations locatives.

*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.*









**Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne**

**48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil**

**t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02**

**[www.adil94.org](http://www.adil94.org)**

Agence Départementale  
d'Information sur le Logement  
du Val-de-Marne

Président: Dominique Giry

Directrice: Laurence Sauvage

Conseiller scientifique: Jean-Claude Driant, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

Responsable de l'Observatoire du logement: Mélanie Richard

La note juridique n° 32 – Mise à jour Mai 2017