



Les Droits et Devoirs du Locataire et du Propriétaire en Afrique du Sud

Les droits et devoirs du locataire et du propriétaire dépendent, en Afrique du Sud, aussi bien du droit écrit que du droit jurisprudentiel (résultant de la tradition, des coutumes et des précédents). En Afrique du Sud, le contrat fait force de loi. Il est donc impératif de bien lire son contrat de location afin d'éviter les mauvaises surprises.

La jurisprudence oblige le locataire à :

- Payer le montant exact du loyer à la date fixée entre le propriétaire et le locataire.
- Prendre soin du bien loué et ne pas l'utiliser à d'autres fins que celles établies par le contrat de location.
- Rendre le bien loué dans les mêmes conditions que celles où il l'a trouvé en emménageant.

Le droit écrit (The Rental Housing Act) oblige le locataire à :

- Verser au propriétaire le montant du loyer de manière régulière.
- Verser au propriétaire la caution du loyer, montant qui doit être décidé à l'avance entre le propriétaire et le locataire.
- Faire une inspection d'entrée et de sortie du bien loué avec le propriétaire.

I. Le contrat de location :

Le contrat de location peut aussi bien prendre une forme écrite que verbale. Un refus de signer le contrat empêche l'établissement du locataire dans la location. Le contrat initial a une valeur absolue, dans le cas où le propriétaire demande au locataire de signer un contrat sous forme écrite alors que le contrat initial était verbal, ce dernier n'a pas obligation de le signer si les termes diffèrent du précédent contrat.

Les informations devant obligatoirement figurées sur le contrat :

- Le nom du locataire
- Le nom du propriétaire ou de l'agence immobilière
- L'adresse postale du locataire
- L'adresse postale du propriétaire ou de l'agence immobilière
- L'adresse de la location
- Le montant du loyer
- Ses conditions de révision et la date à laquelle ses conditions peuvent s'appliquer. Le loyer ne pourra augmenter en dehors de cette période-là.
- La date du paiement
- Le montant du dépôt de garantie, s'il y a
- Les devoirs et obligations du locataire et du propriétaires
- Les conditions sous lesquelles le propriétaire ou le locataire peut rompre le contrat
- Les règles de la location, signées par le locataire et le propriétaire
- Une liste des défauts de la location repérés lors de l'état des lieux d'entrée, signée par le locataire et le propriétaire



Concernant le loyer :

Le locataire a le droit de recevoir un reçu à chaque paiement du loyer.

Le locataire a le droit d'obtenir du propriétaire une facture détaillant les différents coûts inclus dans le paiement du loyer : le loyer en lui-même, l'électricité, l'eau etc.

Il est du devoir du locataire de payer son loyer au propriétaire à la date fixée.

Mettre fin au contrat de location prématurément :

Pour mettre fin au contrat de location avant l'expiration de ce dernier, le locataire doit se référer à la clause d'annulation de son contrat location. Si cette clause n'est pas présente, alors le locataire doit négocier avec le propriétaire. Si jamais le propriétaire a failli à une des obligations exigées par le contrat (n'a pas maintenu l'extérieur de la propriété dans un état satisfaisant, par exemple) alors le locataire peut déclarer qu'il ne peut demeurer dans la location pour cette raison. Cependant le locataire doit être en mesure d'apporter la preuve de ses dires.

Une autre manière de mettre fin au contrat de location prématurément est d'utiliser la section 14 du « Consumer Protection Act [68 of 2008]. Cette section permet au locataire d'annuler prématurément son contrat de location en prévenant le propriétaire sous 20 jours ouvrables. Cependant, le propriétaire peut demander au locataire des frais d'annulation (de manière raisonnable).

Le locataire doit cependant régler au propriétaire son loyer à la date auquel ce dernier devait tomber. Il ne peut demander au propriétaire d'utiliser la caution à cet effet.

Le contrat de location arrive à son terme, comment faire pour quitter les lieux ?

Généralement, le contrat de location stipule le délai du préavis. Vous devez déposer à votre propriétaire votre préavis un mois avant la fin du contrat de location.

II. La caution :

La caution doit obligatoirement être payée par le locataire si celle-ci est stipulée dans le contrat de location. Son versement doit explicitement être prévu dans le contrat de location pour qu'elle soit exigible par le propriétaire. Un quelconque changement dans le contrat de location n'est valide que s'il est décidé conjointement par le propriétaire et le locataire. La caution est généralement égale à 1 ou 2 mois de loyer selon la valeur et l'état de la propriété.

Le propriétaire ne peut utiliser votre caution pendant la durée de votre contrat de location. Celle-ci doit être placée sur un compte bancaire, si vous avez un propriétaire, ou sur un compte fiduciaire (« Trust account), si votre location est louée par une agence immobilière.



Retour de la caution :

Votre caution doit vous être restituée à votre départ dans un délai de 7 jours après la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au propriétaire, de la régularisation des charges ou encore des réparations suite à l'état des lieux. Dans tous les cas, ces retenues doivent être justifiées. Si ce n'est pas le cas et que votre propriétaire retient votre caution dans vous donner de justificatifs, vous avez la possibilité de vous adresser au *Rental Housing Tribunal*.

Afin d'éviter qu'une telle situation se produise, assurez-vous préalablement que :

- L'état des lieux d'entrée est fait avec votre propriétaire. Vous deux devez signer cet état des lieux et l'attacher au contrat de location.
- Quand vous déménagez, un état des lieux de sortie doit être réalisé avec votre propriétaire.
- Vous pouvez demandé à votre propriétaire de réparer les dégâts vous-même. S'il les fait lui-même vous êtes en droit de demander les factures des réparations payées avec votre caution
- Si les réparations coutent moins chères que votre caution + les intérêts, alors votre propriétaire doit vous rembourser la différence.

III. Les devoirs du propriétaire :

Le propriétaire a l'obligation d'entretenir les locaux que vous occupez. Généralement, le propriétaire doit s'assurer de l'entretien de l'extérieur de la propriété tandis que le locataire veille à l'intérieur de la propriété. Tout dépend néanmoins de ce qui est écrit dans le contrat de location. Si le propriétaire manque à cette obligation, vous pouvez déposer plainte au *Rental Housing Tribunal*.

Votre propriétaire est en droit d'entrer chez vous pour des visites d'inspection, ou travaux, mais il doit impérativement prendre rendez-vous avec vous au préalable.

Si le propriétaire, qu'il soit un particulier ou une agence immobilière, failli à organiser un état des lieux d'entrée et de sortie de la location, alors il est considéré que le bien loué est donné au location dans un état acceptable et que de ce fait le propriétaire ne peut retenir la caution du locataire pour réaliser des travaux à la fin du contrat de location.

Sources :

- Le site du *Western Cape Government* : <https://www.westerncape.gov.za/general-publication/frequently-asked-questions-tenants>
- Article « *What every tenant should know about renting a property in South Africa* » sur le site de *Business Tech* : <https://businesstech.co.za/news/lifestyle/166127/what-every-tenant-should-know-about-renting-a-property-in-south-africa/>
- Article « *Tenants rights and obligations* » sur le site *Private Property* : <https://www.privateproperty.co.za/advice/property/articles/tenants-rights-and-obligations/559>