

Attestation de domicile

Location immobilière : travaux à la charge du bailleur

A la mise en location, le bailleur doit délivrer un logement (vide ou meublé) en bon état. Durant le bail, les travaux qui ne sont pas des réparations locatives (petites réparations et entretien courant à la charge du locataire) ou qui ne sont pas imputables à une faute du locataire, sont à la charge exclusive du bailleur. Il a l'obligation de les faire réaliser. S'il ne le fait pas, le locataire dispose de voies de recours.

Travaux à la charge du bailleur

Le bailleur a une obligation d'entretien et de réparation du logement qu'il loue pendant toute la durée du bail, en dehors des réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire) qui ne sont pas imputables à une faute du locataire. Sont à la charge du bailleur :

- Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble (installation d'un digicode...)
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...)
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante...)
- Travaux pour respecter les critères d'un logement décent
- Entretien des toitures et façades végétalisées

À noter

certains travaux relevant normalement des réparations locatives restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure.

Avant de réaliser les travaux

Informez le locataire

Avant le début des travaux, le propriétaire doit prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui adresser une notification par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres. Cette notification doit obligatoirement préciser la nature des travaux (amélioration recherchée, caractère d'urgence, performance énergétique prévue...) et la façon dont ils vont être faits (date de début, durée, nécessité d'accès...).

Si ces travaux sont urgents (par exemple, le chauffe-eau en hiver), le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux. Mais il n'est pas obligé d'en permettre l'accès les samedis, dimanches et jours fériés.

Dédommager le locataire

Le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du propriétaire.

Toutefois, si ces réparations ou travaux durent plus de 21 jours, le propriétaire doit lui accorder une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

Dans certains cas, le locataire peut avoir recours au juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

C'est le cas lorsque les travaux :

- présentent un caractère abusif
- ou ne sont pas conformes aux conditions définies dans la notification de travaux
- ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.

Le locataire peut alors demander au juge :

- l'interdiction des travaux entrepris
- ou l'interruption des travaux entrepris
- ou la résiliation du bail, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable.

Lorsque le bailleur ne fait pas les travaux

Lorsque le bailleur ne fait pas les travaux, le locataire doit avertir le bailleur si un dommage apparaît. Si le bailleur ne fait pas le nécessaire, le locataire doit le mettre en demeure d'exécuter ses obligations. Lorsque dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord ou que le bailleur ne répond pas, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation ou le greffe du tribunal.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Attention

même si le bailleur n'effectue pas des travaux qu'il doit faire, le locataire doit continuer à payer son loyer.

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut contraindre le bailleur à les exécuter. Il peut également autoriser le locataire à les réaliser lui-même et charger le bailleur de rembourser le locataire.

Le juge peut en outre accorder au locataire des dommages et intérêts pour trouble de jouissance .

Vidéo : que faire lorsque le bailleur ne fait pas les travaux ?

Le bailleur doit délivrer au locataire un logement en bon état général. Toutefois, le bailleur et son locataire peuvent s'accorder en vue de sa remise en état.

Obligation de mettre en location un logement en bon état

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement qui est notamment :

- en bon état d'usage et de réparations,
- et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Exception

Toutefois, si le logement loué n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, le bailleur et le locataire peuvent se mettre d'accord sur la prise en charge et l'exécution par le locataire des travaux nécessaires à sa remise en l'état.

Si nécessaire, cette option doit être prévue par une clause expresse qui précise :

- la nature des travaux que le locataire exécute ou fait exécuter,
- la manière dont leur montant est imputable sur le loyer,
- la durée de cette imputation,
- et, en cas de départ anticipé du locataire, les conditions de son dédommagement.

Questions – Réponses

- Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ?
- Qui est responsable des dégradations d'un logement en cours de location ?
- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Dégradations causées lors d'un cambriolage : que doit faire le locataire ?
- Location meublée ou vide : quelles différences ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire
- Logement décent

Pour en savoir plus

- Caractéristiques du logement décent
Source : Legifrance
- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) et contrat d'assurance
Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- **Modèle de document** : Réclamer au propriétaire de faire les grosses réparations qui sont à sa charge
- **Formulaire** : **Cerfa n°13967*01** : Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc public
- **Formulaire** : **Cerfa n°13968*01** : Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc privé

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Et aussi...

- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire
- Logement décent

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6
Obligations du bailleur
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7
Information du locataire et adaptation du logement
- Code civil : article 1755
Travaux en cas de vétusté ou force majeure
- Code civil : articles 1714 à 1751-1
Articles 1719, 1720, 1723 et 1724 : obligations bailleur, interdictions bailleur, réparations urgentes
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
Logement décent
- Décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 sur les travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapée ou en perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire
Travaux d'adaptation
- Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées