

Bail d'habitation : travaux à la charge du propriétaire (bailleur)

Vous voulez connaître les travaux qui sont à la charge du propriétaire ? Vous êtes propriétaire et vous voulez savoir comment faire des travaux chez le locataire durant le bail ? Vous êtes locataire et vous voulez que le propriétaire intervienne chez vous pour faire les travaux qui sont à sa charge ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Location immobilière : obligations du propriétaire (bailleur)

Le propriétaire doit proposer à la location un logement en bon état .

Si ce n'est pas le cas, le propriétaire et son futur locataire peuvent convenir, dans certains cas, que le locataire le remette en état, aux frais du propriétaire.

Qu'est-ce qu'un logement en bon état ?

Le propriétaire doit délivrer au locataire un logement décent, c'est-à-dire un logement qui respecte tous les critères suivants :

Être d'une surface minimum

Comporter au minimum certains éléments d'équipement et de confort (installation électrique, d'évacuation des eaux usées...)

Respecter un critère de performance énergétique

Ne pas comporter de risques pour la santé et la sécurité du locataire

Ne pas être infesté par des nuisibles (par exemple, des rats) ou des parasites (par exemple, des puces de lit, des cafards)

Les équipements du logement doivent être en bon état de fonctionnement.

Le locataire peut-il être chargé de la remise en état du logement ?

Lorsque le logement n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux du locataire, le propriétaire et le locataire **peuvent** convenir ensemble que le locataire se charge des travaux ou réparations nécessaires à sa remise en état (aux frais du propriétaire).

Pour cela, le bail doit contenir une clause travaux .

Cette clause doit contenir toutes les informations suivantes :

Nature des travaux que le locataire fait ou fait faire

Manière dont le montant des travaux sera déduit du loyer

Durée de cette réduction temporaire du loyer

En cas de départ anticipé du locataire, façon dont il sera dédommagé des dépenses qu'il a faites. Pour cela, le locataire doit apporter au propriétaire la preuve des dépenses qu'il a faites.

Attention

Ces travaux ou réparations faites par le locataire dans le cadre de la clause travaux ne doivent pas être liés à la décence du logement.

Quels travaux sont à la charge du propriétaire ?

Durant toute la durée du bail, le propriétaire doit faire tous les travaux qui ne sont pas à la charge du locataire, c'est-à-dire tous les travaux qui ne sont pas des réparations locatives.

Le propriétaire a donc l'obligation de faire les travaux suivants :

Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble (par exemple, installation d'un digicode)

Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (par exemple, volet défectueux)

Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (travaux d'isolation)

Travaux pour respecter les critères d'un logement décent

Entretien des toitures et façades végétalisées

Attention

Cette obligation ne s'applique pas lorsque les travaux sont rendus nécessaires par la faute du locataire.

Lorsqu'elles sont occasionnées par l'vétusté ou la force majeure, les réparations locatives sont à la charge du propriétaire.

Le locataire peut faire des travaux de rénovation énergétique du logement à ses frais, et à la condition d'en avoir informé **préalablement** le propriétaire.

Que doit faire le propriétaire avant d'engager les travaux ?

Informez le locataire

Avant le début des travaux, le propriétaire doit prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui envoyer une notification par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit 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, les dimanches et les 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.

Mais 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 indiquées 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, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, la résiliation du bail.

Que faire quand le propriétaire ne fait pas les travaux ?

Lorsque le propriétaire ne fait pas les travaux dont il a la charge, le locataire doit avertir le propriétaire lorsqu'un dommage apparaît.

Si malgré cet avertissement le propriétaire ne fait pas le nécessaire, le locataire doit le mettre en demeure d'exécuter ses obligations.

Pour cela, il doit lui envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

Un modèle de lettre est disponible :

- Réclamer au propriétaire de faire les grosses réparations qui sont à sa charge

Si, 2 mois après l'envoi de la lettre, le locataire et le propriétaire ne sont pas parvenus à un accord, ou si le propriétaire n'a pas répondu, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ou le greffe du tribunal.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Attention

Même si le propriétaire ne fait pas les travaux qu'il doit faire, le locataire doit continuer à payer le loyer.

Si le juge estime que les travaux font partie des obligations du propriétaire, il peut contraindre le propriétaire à faire les travaux. Mais il peut aussi autoriser le locataire à faire les travaux et charger le propriétaire 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 propriétaire ne fait pas les travaux ?

Questions – Réponses

- Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ?
- Qui est responsable des dégradations dans 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 ?
- Quelles différences entre location vide et location meublée ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire
- Logement à louer décent
- Utilisation du logement et travaux par le locataire

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)

Services en ligne

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

Et aussi...

- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire
- Logement à louer décent
- Utilisation du logement et travaux par le locataire

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6
Obligations du propriétaire
- 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 et interdictions au propriétaire, 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 handicapées 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
Entretien des toitures et façades végétalisées
- Décret n°2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire
Travaux de rénovation énergétique



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00