

Olivia IBANEZ-FERRY

### LOCATION : PROPRIETAIRE, LOCATAIRE : QUI PAIE LES TRAVAUX ?

Lors d'une location, il incombe au propriétaire du bien de s'assurer que le logement est décent et en bon « état d'usage » (Article 6 de la Loi N°89.462 du 6 juillet 1789- J.O. du 7).

Cela signifie que le logement doit être sans risque pour la santé et la sécurité physique des occupants. Si le propriétaire a des obligations légales, le locataire lui, doit également veiller à l'entretien du logement et assurer les petits travaux de maintenance.



#### Quelles sont les obligations du propriétaire ?

Le logement ne doit pas être remis à neuf mais il doit être en bon état de fonctionnement. Le propriétaire doit s'assurer des points suivants :

- Le système de ventilation/aération et le système de chauffage soient en bon état de fonctionnement

#### Que faire en cas de litige ?

Si vous avez un doute sur qui doit assumer la charge des travaux, vous pouvez contacter l'Agence Départemental d'information sur le logement de votre département de résidence : <https://www.anil.org>



#### Quelles sont les obligations du propriétaire ?

Le logement ne doit pas être remis à neuf mais il doit être en bon état de fonctionnement. Le propriétaire doit s'assurer des points suivants :

- Le système de ventilation/aération et le système de chauffage soient en bon état de fonctionnement
- Le gros œuvre (les fondations, les murs porteurs, les poteaux, poutres et planchers), le toit ainsi que les ouvertures (portes et fenêtres) protègent des intempéries et sont en bon état.
- Les revêtements de sol et de murs ne présentent aucun risque pour la santé (peinture au plomb, amiante)
- Le système de réseaux électriques et de gaz sont conformes aux normes en vigueur.

### Quelles sont les obligations du locataire ?

Le locataire se doit d'entretenir le logement et d'effectuer les petits travaux qui le maintiendront en bon état.

Il existe une liste qui répertorie tous ses menus travaux assumés par le locataire (*décret n° 87-712 du 26 août 1987, J.O. du 30*).

En voici quelques-uns :

- L'entretien des ouvertures (portes, fenêtres, volets...)
- Le bon entretien du sol et des murs
- L'électricité (changement des ampoules, fusibles, gaines de protection...)
- La plomberie et le chauffage (nettoyage du calcaire, entretien de la robinetterie, ramonage des conduits de chauffage...)
- Sanitaires (changement des joints usés...)
- Maisons individuelles ou jardin (entretien des allées et du jardin, nettoyage des gouttières et cheneaux...)



Pour aller plus loin

## En cas d'infestation d'espèces nuisibles ou de parasites :

- Le propriétaire se doit de louer un logement non infesté.
- Si le locataire est responsable de l'infestation ou bien s'il refuse l'accès du logement pour la désinsectisation/dératisation, il doit assumer le coût des produits.

En cas d'humidité :

- Le propriétaire doit prendre en charge tous les travaux concernant une mauvaise isolation ou un problème d'étanchéité
- En revanche, si le problème d'humidité est la conséquence d'un calfeutrage des aérations ou par exemple, le locataire n'a pas changé un joint qui fuit, il sera considéré comme responsable.

Attention, en cas de vétusté ou cas de force majeure, les travaux incombent au propriétaire. En effet, si malgré toutes les précautions d'entretien du locataire, le système de chauffage datant de plus de 20 ans, tombait en panne et devait être changé, cela serait aux frais du propriétaire. De même que suite à une tempête, le logement subissait des dégâts.



Que faire si une panne importante ou de gros travaux étaient à effectuer ?

- Si le locataire constate que des réparations importantes devaient être faites. Il doit prévenir rapidement le propriétaire. Ce dernier pourra alors mandat et l'entreprise qui convient afin de réaliser les travaux.
- Lors des travaux : le propriétaire doit respecter les horaires et jour de mise à disposition du logement par le locataire. Excepté si ces travaux sont urgents !
- Si le propriétaire ne donne pas suite à vos demandes de travaux. Il faudra alors lui rédiger une lettre en recommandé avec accusé de réception le sommant de réaliser les travaux nécessaires au bon état d'un logement.
- Si ces travaux devaient rendre inhabitable le logement durant leur durée, le propriétaire n'a pas d'obligation de relogement de son locataire. Cependant, le locataire peut demander à résilier le bail sans préavis.

OLIVIA IBANEZ-FERRY  
ASSISTANTE SOCIALE DU  
TRAVAIL

OLIVIA.IBANEZ@SOCIOBEL.FR  
TEL : 07 85 71 41 59