

Extrait d'acte de naissance

Location : travaux à la charge du bailleur

Critère de performance énergétique minimale - 13 mars 2017

La loi n°2015-992 du 17 août 2015

prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire, un logement respectant un critère de performance énergétique minimale. Le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 définit ce critère, ainsi qu'un calendrier de mise en ½uvre échelonnée (1er janvier et 1er juillet 2018). Les informations contenues dans cette page seront complétées lors de l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Mis à jour le 08 septembre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Le bailleur a l'obligation de délivrer un logement en bon état. Les travaux ne relevant pas des réparations locatives sont à la charge exclusive du bailleur. Il doit les faire réaliser sous réserve d'en informer le locataire dans les formes. Une réduction de loyer doit être prévue si les travaux excèdent un certain délai.

▣ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Délivrance d'un logement en bon état

Sauf exception, le bailleur doit délivrer au locataire un logement en bon état général.

Principe

Outre l'obligation de délivrer un logement décent (particuliers), le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement :

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

respectant un critère de performance énergétique minimale.

Exception

Toutefois, si le logement loué n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, les parties 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 modalités de son dédommagement.

Nature des travaux

Le bailleur est obligé d'entretenir le logement qu'il loue en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (particuliers) (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 :

- les réparations urgentes (exemple : panne de chauffe-eau en hiver),
- les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble (réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade...),
- les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...),
- les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante...),
- les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.

Image not found

A noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certains travaux relevant normalement des réparations locatives restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) ou la force majeure.

Exécution des travaux

Obligation d'information

Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception. Cette notification précise la nature et les modalités d'exécution des travaux.

Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire doit permettre l'accès à son logement :

- tous les jours sauf les samedis, dimanche et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord),
- moyennant réduction de loyer si les travaux durent plus de 21 jours.

Dédommagement du locataire

Si les travaux :

- présentent un caractère abusif,
- ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de travaux,
- ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse,

le tribunal d'instance peut, sur demande du locataire, demander l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Le locataire peut également solliciter la résiliation du bail si les travaux rendent le logement inhabitable.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

Non-exécution des travaux

Démarches

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur si un dommage apparaît.

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

Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire peut saisir :

- une commission départementale de conciliation (particuliers),
- ou le greffe du tribunal d'instance (particuliers).

Lettre type : Réclamer au propriétaire l'exécution de grosses réparations (particuliers)



Attention : même si le bailleur n'effectue pas des travaux qui relèvent de ses obligations, le locataire doit continuer de payer son loyer.

Sanctions

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut :

- contraindre le bailleur à les exécuter,
- autoriser le locataire à les réaliser lui-même, à charge pour le bailleur de le rembourser,
- accorder au locataire des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Travaux à l'initiative du locataire

Travaux d'aménagement

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, rafraîchissement des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de gros travaux de transformation du local ou de ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de doute (pose d'une peinture criarde sur des murs initialement blancs par exemple), mieux vaut

demander l'autorisation du bailleur.

À défaut, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le propriétaire peut exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du locataire.

En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge (particuliers).

Travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie

Le locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie (personnes âgées dépendante) peut réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement. Il peut s'agir des travaux suivants :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Le locataire doit adresser une demande au propriétaire par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans cette lettre, le locataire :

- décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés,
- indique l'entreprise chargée d'exécuter les travaux,
-

écrit les éléments suivants : "*En application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état.*"

Le bailleur a 4 mois pour répondre à compter de la date de réception de la demande. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Dans un délai de 2 mois après l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux pour les travaux réalisés.

▣ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Délivrance d'un logement en bon état

Sauf exception, le bailleur doit délivrer au locataire un logement en bon état général.

Principe

Outre l'obligation de délivrer un logement décent (particuliers), le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement :

- en bon état d'usage et de réparations,
- doté d'équipements en bon état de fonctionnement,
- respectant un critère de performance énergétique minimale.

Exception

Toutefois, si le logement loué n'est pas en bon état d'usage à l'entrée dans les lieux, les parties 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 modalités de son dédommagement.

Nature des travaux

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 (particuliers) (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 :

- les réparations urgentes (exemple : panne de chauffe-eau en hiver),
- les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble (réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade...),
- les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...),
- les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante...),
- les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.

Image not found

À noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : certains travaux relevant normalement des réparations locatives restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la État d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. (particuliers) ou la force majeure.

Exécution des travaux

Obligation d'information

Avant le début des travaux, le bailleur est tenu d'informer le locataire de leur réalisation par une notification :

- remise en mains propres,
- ou adressée en recommandé avec accusé de réception.

Cette notification doit obligatoirement préciser :

- la nature des travaux, (amélioration, urgence, performance énergétique...),
- et les modalités de leur exécution (date de début, durée, nécessité d'accès etc...).



Attention : les travaux ne peuvent pas être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord écrit du locataire.

Dédommagement du locataire

Le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du bailleur.

Toutefois, si ces réparations ou travaux durent plus de 21 jours, une baisse de loyer proportionnelle à leur durée doit être consentie.

Par ailleurs, si les travaux :

- présentent un caractère abusif,
- ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de travaux,
- ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse,

le tribunal d'instance peut, sur demande du locataire, demander l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Le locataire peut également solliciter la résiliation du bail si les travaux rendent le logement inhabitable.

Tribunal d'instance (TI)

Non-exécution des travaux

Démarches

Le locataire est tenu d'avertir le bailleur si un dommage apparaît.

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

Sans accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire peut saisir :

- une commission départementale de conciliation (particuliers),
- ou le greffe du tribunal d'instance (particuliers).

Lettre type : Réclamer au propriétaire l'exécution de grosses réparations (particuliers)



Attention : même si le bailleur n'effectue pas des travaux qui relèvent de ses obligations, le locataire doit continuer de payer son loyer.

Sanctions

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut :

- contraindre le bailleur à les exécuter,
- autoriser le locataire à les réaliser lui-même, à charge pour le bailleur de le rembourser,
- accorder au locataire des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Travaux à l'initiative du locataire

Travaux d'aménagement

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, rafraîchissement des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de gros travaux de transformation du local ou de ses équipements sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de doute (pose d'une peinture criarde sur des murs initialement blancs par exemple), mieux vaut demander l'autorisation du bailleur.

À défaut, le propriétaire peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le propriétaire peut exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du locataire.

En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge (particuliers).

Travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie

Le locataire handicapé ou en situation de perte d'autonomie (personnes âgées dépendante) peut réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement. Il peut s'agir des travaux suivants :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

Le locataire doit adresser une demande au propriétaire par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans cette lettre, le locataire :

-

décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés,

- indique l'entreprise chargée d'exécuter les travaux,
- écrit les éléments suivants : "*En application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état.*"

Le bailleur a 4 mois pour répondre à compter de la date de réception de la demande. L'absence de réponse dans ce délai vaut accord.

Dans un délai de 2 mois après l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux pour les travaux réalisés.

Pour en savoir plus

- Travaux d'adaptation (handicap, perte d'autonomie) et contrat d'assurance - Information pratique - Institut national de la consommation (INC)
- Votre logement : qui répare, qui entretient ? - 1.1 MB - Information pratique - Ministère chargé du logement

Services et formulaires en ligne

- **Réclamer au propriétaire l'exécution de grosses réparations**
- Lettre type
- **Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc public**

- Formulaire - Cerfa n°13967*01

- **Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc privé**

- Formulaire - Cerfa n°13968*01

Voir aussi...

- **Obligations du locataire : entretien courant et réparations locatives (particuliers)**

Où s'adresser ?

3939 Allô Service Public

- Pour obtenir une information complémentaire

Par téléphone

3939

Coût : 0,15 ¢ / minute + prix de l'appel (en savoir plus)

Du lundi au vendredi de 8h30 à 18h.

Répond aux demandes de renseignement administratif concernant les droits et démarches.

Depuis l'étranger ou hors métropole : +33 (0)1 73 60 39 39 uniquement depuis un poste fixe (coût d'une communication + coût de l'appel international variable selon les pays et les opérateurs).

Références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 6 - Obligations du bailleur
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux 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 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire - Travaux d'adaptation



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F31699>