

MISE EN LOCATION D'UN LOGEMENT

Guide à l'attention du bailleur

Documents et informations nécessaires

Définition d'un logement décent

Travaux



Quelques
éléments de
réponse ...



Sommaire

Préambule	p.2
Documents et informations nécessaires	p.3
Définition d'un logement décent	p.6
Habitat indigne : quelques notions	p.19
Les travaux	p.21
L'entretien du logement	p.27
Lexique	p.28

Préambule

Dès la mise en location d'un logement, des droits et des obligations s'imposent au bailleur et au locataire.

Les droits et obligations du propriétaire bailleur

Le bailleur :

- doit être payé du loyer et des charges aux termes convenus,
- peut autoriser ou non les travaux de transformation envisagés par son locataire,
- doit pouvoir accéder au logement loué, sous conditions, pour effectuer les travaux nécessaires,
- peut exiger tous les ans l'attestation annuelle d'assurance habitation du locataire.

Le bailleur doit :

- remettre au locataire un logement décent, en bon état d'entretien et de réparation,
- délivrer au locataire un logement et ses équipements en bon état d'usage (sur la base d'un état des lieux),
- éviter de troubler le locataire dans l'occupation du logement,
- répondre des vices et défauts qui affectent le logement,
- entretenir les locaux et faire les réparations autres que locatives,
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire,
- remettre gratuitement une quittance de loyer et de charges.

Les droits et obligations du locataire

Le locataire doit :

- pouvoir jouir des locaux de façon exclusive en respectant la destination des locaux,
- payer le loyer au terme convenu dans le bail,
- payer les charges locatives,
- prendre en charge l'entretien courant du logement,
- répondre des dégradations et pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement,
- laisser l'accès au logement pour la réalisation des éventuels travaux,
- s'assurer contre les risques locatifs,
- ne pas transformer les lieux sans autorisation du propriétaire.

Documents et informations nécessaires

Le contrat de bail et ses annexes

Le bail (ou contrat de location) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Certaines mentions et informations doivent obligatoirement y figurer.

Forme du contrat de bail

Le contrat de bail doit être établi par écrit en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (propriétaire, locataire, colocataires, caution...).

Il peut prendre la forme d'un acte sous-seing privé ou d'un acte authentique.

Il doit être conforme au contrat de bail type réglementaire.

Contenu du contrat de bail

Le contrat de location doit obligatoirement contenir un certain nombre d'informations concernant les parties contractantes, le logement et le loyer.

Les parties peuvent prévoir d'y inclure d'autres clauses sous réserve qu'elles ne figurent pas parmi la liste des clauses abusives (clauses ignorées si incluses dans contrat).

Informations concernant les parties

Le bail doit préciser :

- le nom et le domicile du propriétaire, celui du gestionnaire le cas échéant si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire ;
- les nom et prénom du ou des locataires ;
- la date de prise d'effet et la durée du bail.

Informations concernant le logement

Le bail doit aussi préciser :

- la consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou autre) ;
- la description du logement (maison ou appartement, nombre de pièces) et de ses équipements à usage privatif et commun ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location ;
- la surface habitable du logement.

Documents et informations nécessaires

Le contrat de bail et ses annexes : l'établissement des diagnostics

La loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur d'annexer au contrat de location plusieurs diagnostics techniques. Cette obligation légale vise à informer le candidat locataire sur certains aspects du logement qu'il envisage de louer.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, qui permet de vérifier la qualité thermique du logement, d'estimer sa consommation énergétique et son taux d'émission de gaz à effet de serre,
- le constat de **risque d'exposition au plomb (CREP)** prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique pour les logements construits avant le¹ 1 janvier 1949, qui précise la présence ou non de plomb, notamment dans les peintures,
- un **état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS)**, en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement. (Se renseigner auprès de sa commune pour connaître si le logement est situé dans une zone concernée). Ce diagnostic renseigne sur la présence éventuelle d'un risque technologique, naturel et radon,
- un état de l'installation intérieure de l'**électricité** et du **gaz** si l'installation a plus de 15 ans. Ces diagnostics permettent de vérifier la conformité aux normes de sécurité afférentes,
- une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou procédés de construction contenant de l'**amiante** (décret à paraître).

Pour faire établir ces diagnostics, le bailleur doit s'adresser à un ou plusieurs professionnels certifiés (expert en bâtiment, expert immobiliers, diagnostiqueur).

Documents et informations nécessaires

Le contrat de bail et ses annexes : les autres documents nécessaires

L'état des lieux :

L'état des lieux est établi lors de la remise des clés. C'est un document essentiel qui décrit en début et fin de bail le logement loué, pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte.

Il doit être établi avec minutie et doit comporter depuis le 1 juin 2016 les mentions obligatoires (date d'établissement, adresse du logement, relevé individuels des compteurs, type d'état des lieux, entrée ou sortie...).

La comparaison de l'état des lieux de sortie avec celui de l'entrée permet de déterminer, en cas de réparations nécessaires, celles qui incombent au propriétaire et/ou celles qui incombent au locataire.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et dès lors que le bailleur ne s'est pas opposé à son établissement, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état.

L'attestation d'assurance

L'attestation d'assurance contre les risques locatifs à laquelle le locataire doit obligatoirement souscrire doit être annexée au contrat de location. Trois risques sont visés : dégâts des eaux, explosion et incendie.

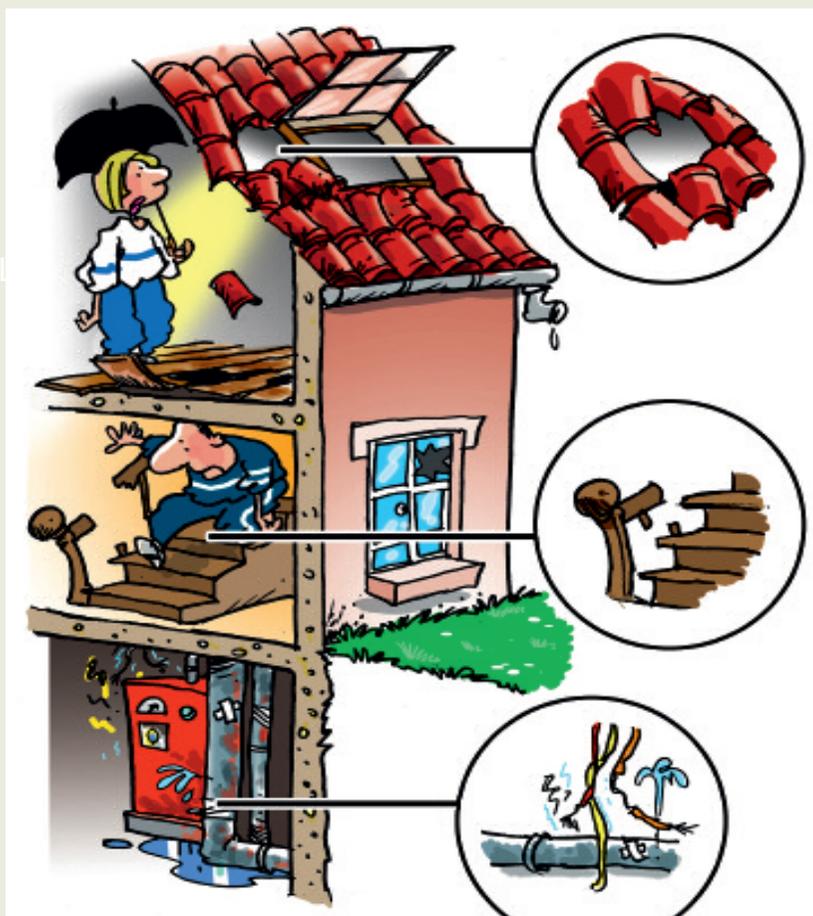
Notice d'information

La notice d'information destinée à mieux informer le bailleur et le locataire sur leurs droits et leurs obligations respectifs est une pièce obligatoire à joindre au contrat de bail.

Un logement décent...

...répond aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Les articles 2 à 4 du décret définissent les caractéristiques d'un logement décent. Ces articles sont repris et explicités dans les pages suivantes.



Tout logement loué doit être décent

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence *.

Trois principes permettent d'évaluer la conformité aux caractéristiques de décence :

1 - le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants

2 - le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants

3 - le logement doit être pourvu des équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

Le caractère manifeste des risques signifie qu'ils sont visibles et détectables par toute personne à l'occasion d'une visite attentive, sans aide d'un professionnel

Dans certains cas, seuls des signes laissant supposer l'existence d'un risque pourront être établis.

Si vous le souhaitez, vous pouvez faire appel à un professionnel pour vérifier et confirmer ou non la présence du risque.

La vérification de la conformité du logement loué ou sous-loué aux caractéristiques de décence peut intervenir à tout moment de la location :

- à l'entrée dans les lieux, lors de la signature du bail et de l'état des lieux,

- en cours de bail, lorsque le locataire habite déjà dans le logement.

En tant que propriétaire, vous devez vérifier que le logement que vous donnez en location respecte les caractéristiques de décence.

Ce guide a pour but de vous aider à évaluer votre logement et à repérer quelques situations qui ne répondent pas aux exigences fixées.

** Définies par deux textes :*

- l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000;

- son décret d'application n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par décret n°2017-312 du 9 mars 2017

Tout logement loué doit être décent

Le clos et le couvert

Article 2 – al.1 « Le logement assure le clos et le couvert. Le gros-œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation».



Des signes de non-décence

Le gros œuvre est en mauvais état d'entretien et de solidité.

Les sols ne sont pas solides.



Des signes de non-décence

La toiture, les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau et à l'air.

Le logement présente des traces d' humidité ou des infiltrations d'eau par le sol.

Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux.

Tout logement loué doit être décent

L'étanchéité à l'air

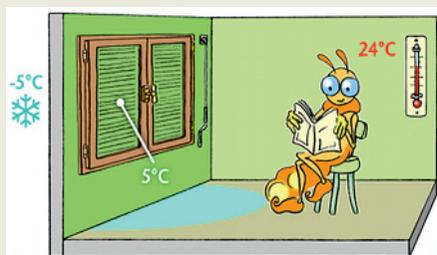
Article 2 – al.2 « le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes».



Des signes de non-décence

Les fenêtres ne sont pas étanches à l'air et, malgré un moyen de chauffage performant, il fait froid dans le logement.

Les fuites d'air parasites entraînent une déperdition de chaleur et augmente la facture de chauffage.



Tout logement loué doit être décent

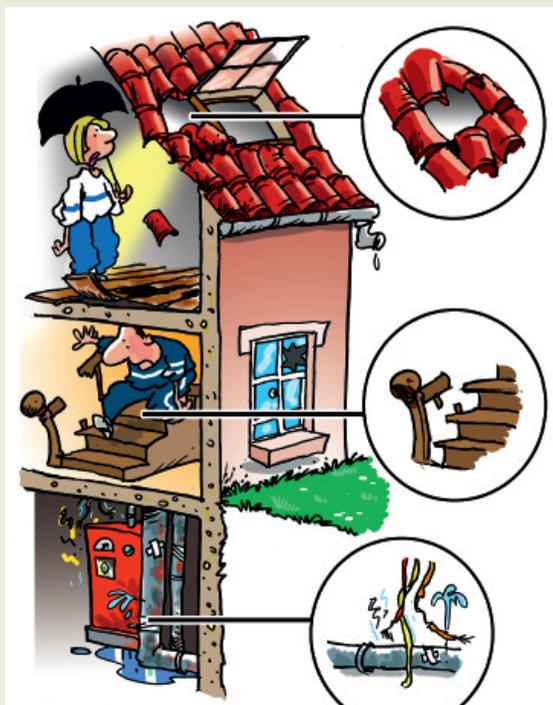
Les dispositifs de retenue

Article 2 – al.3 « Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ».



Des signes de non-décence

La structure du logement : le garde-corps est détérioré.



Des signes de non-décence

La structure du logement : la rampe d'escalier est détériorée.

Tout logement loué doit être décent

L'état de conservation et d'entretien

Article 2 – al.4 « La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires »



Des signes de non-décence

Les plafonds et les sols du logement sont abîmés

Les canalisations de gaz sont détériorées.

Le plomb

Certaines peintures anciennes contenant du plomb présentent un danger lorsqu'elles sont dégradées. En cas de doute le diagnostic d'un expert est nécessaire.



L'amiante

Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés contenant de l'amiante.

Tout logement loué doit être décent

Les réseaux et les branchements

Article 2 – al.5 « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Des signes de non-décence

L'installation électrique _____ est mal entretenue, les fils sont dénudés ou les prises et interrupteurs détériorés.

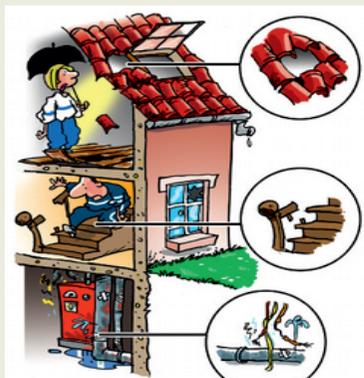


L'électrocution

Une prise défectueuse fait passer le courant électrique et présente un risque pour l'occupant.

L'explosion

Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.



Des signes de non-décence

Les canalisations d'eau et de gaz sont en mauvais état.

Tout logement loué doit être décent

Les ouvertures, la ventilation, l'éclairage

Article 2 – al.6 « Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements».

Article 2 – al.7 « Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre ».

Le salon, la salle-à-manger et les chambres d'un logement décent doivent avoir au moins une fenêtre qui s'ouvre vers l'extérieur.



Des signes de non-décence

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques.

L'**humidité** par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence ! Vérifiez que la ventilation est assurée.



Des signes de non-décence

L'ouverture ne permet pas un renouvellement de l'air suffisant. La pièce est sans éclairage naturel ou non-ouvrant sur l'extérieur.

En l'absence d'ouverture donnant sur l'extérieur, le local ne peut pas être considéré comme une pièce habitable.

Tout logement loué doit être décent

Les éléments d'équipement et de confort

Article 3 – al.1 « le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ».

Article 3 – al.2 « le logement comporte une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ».

Article 3 – al.3 « le logement comporte des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ».

Article 3 – al.6 « le logement comporte un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants ».



Le chauffage électrique : il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs ...).

Le chauffage à combustion : Il faut une arrivée d'air + une évacuation + un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie + des appareils de chauffage (radiateurs...).



Des signes de non-décence

Le chauffe-eau présente un danger de fuites de gaz et l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.



Des signes de non-décence

Absence d'eau chaude et manque de pression et de siphon.



Electricité : Il faut au moins une prise ou un éclairage dans chaque pièce.

Tout logement loué doit être décent

Les éléments d'équipement et de confort

Article 3 – al.4 « le logement comporte une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées »

La cuisine (ou coin cuisine) doit comporter

- un **point d'eau potable** avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.

- une **alimentation électrique protégée et adaptée** pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.



Mode de cuisson électrique :

Il faut une prise de courant adaptée à la puissance d'une plaque chauffante, celle-ci pouvant être fournie par le locataire.



Mode de cuisson gaz :

Le local doit être ventilé par deux bouches d'aération (entrée + sortie) ou une bouche de sortie + entrées d'air dans les pièces principales.



Tout logement loué doit être décent

Les éléments d'équipement et de confort

Article 3 – al. 5 « le logement comporte une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ».



La salle d'eau dans un logement décent de plus d'une pièce comporte :

- de l'**eau chaude et froide** avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant.
- des **sanitaires séparés** de la pièce principale permettant ainsi l'intimité des personnes.

Des signes de non-décente

L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité.



L'éclairage dans la salle d'eau n'est pas protégée et présente un risque d'électrocution.



Des signes de non-décente

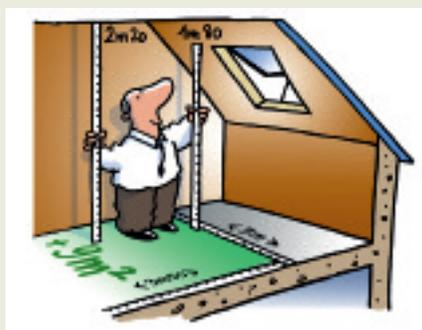
Les WC sont à l'extérieur du bâtiment.

Tout logement loué doit être décent

Les éléments d'équipement et de confort

Article 4 – « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes .

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéa de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation ».

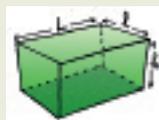


Calcul surface



Longueur (L) x largeur (l)

Calcul volume



Longueur (L) x largeur (l) x hauteur (h)

Au moins une **pièce principale** doit avoir une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m ou un volume habitable de 20 m³ calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.

Tout logement loué doit être décent

Décence et allocation logement (AL)

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est aujourd'hui une condition pour bénéficier de l'allocation logement (AL) versée par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (MSA). Cette conformité résulte de l'attestation du bailleur complétée lors de la demande d'allocation logement.

Les organismes payeurs peuvent faire vérifier sur place la conformité de votre logement aux caractéristiques de décence. Si les résultats de la vérification conduisent à constater la **non conformité** du logement, alors :

- Le **bailleur** est mis dans l'obligation par l'organisme payeur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement dans un délai ne pouvant excéder 18 mois.
- Le **droit à l'allocation logement** (AL) est maintenu mais son montant est conservé par la CAF ou la MSA jusqu'à la réalisation des travaux.
- Le **locataire** n'est tenu de régler au propriétaire que le montant résiduel du loyer (déduction du montant de l'AL) + les charges.



Ces règles s'appliquent tant en versement direct au locataire qu'en tiers payant au bailleur.

Le règlement du résiduel ne peut pas être considéré par le bailleur comme une absence de paiement et ne peut donc pas justifier la résiliation du bail.

Une fois les **travaux réalisés**, le montant de l'AL conservé par l'organisme payeur est directement reversé au bailleur.

En l'**absence de réalisation des travaux** par le propriétaire ou si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence :

- le droit à l'allocation logement est définitivement perdu.
- le locataire peut faire valoir ses droits en justice.

Habitat indigne : quelques notions

Constituent un **habitat indigne** (loi MOLLE du 25 mars 2009) :

- les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ;
- les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique, ou à leur santé.

Manquement à la salubrité :

Il s'agit :

- soit d'une infraction aux règles fixées dans chaque département par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dans lequel sont définies les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

- soit d'un manquement à des règles d'hygiène.

L'**autorité compétente** en la matière est le maire de la commune.



Exemples :

- *mauvais état des portes et fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété,*
- *absence de locaux sanitaires,*
- *ventilation insuffisante ,*
- *absence de pièce mesurant au moins 9 m²*
- *mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.*

Les normes sanctionnées au titre du RSD et du décret décence sont très proches. Un bailleur peut ainsi être mis en cause au titre des deux procédures de manière concomitante.

Habitat indigne : quelques notions

Péril ordinaire et péril imminent :

L'arrêté de péril est une mesure spéciale qui concerne des ouvrages qui par leur mauvais état compromettent la sécurité des occupants et/ou des usagers du domaine public.

Relèvent de la procédure de **péril imminent** tous les édifices faisant peser une menace grave et immédiate sur la sécurité des occupants et/ou du public et justifiant ainsi la prise de mesures provisoires et urgentes pour protéger les personnes.

Le **péril ordinaire** concerne des désordres portant atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments intérieurs ou extérieurs. Il est destiné à réparer la construction.

Le péril imminent protège, le péril ordinaire répare.

L'**autorité compétente** en la matière est le maire de la commune ou le président de la communauté de communes ou d'agglomération, lorsque le maire lui a transféré son pouvoir de police spéciale.

Exemples : menace d'effondrement d'un mur, d'un plancher, de gouttière, de balcon etc.

Insalubrité :

L'immeuble vacant ou non, est considéré insalubre lorsqu'il est dangereux pour la santé des occupants ou pour celle du voisinage, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. L'insalubrité résulte d'un désordre grave ou d'un cumul de désordres. Il existe deux types d'insalubrité :

- **insalubrité remédiable** : des mesures peuvent être prises afin de remédier à l'insalubrité.
- **insalubrité irrémédiable** : il n'existe aucun moyen technique de mettre fin à l'insalubrité, ou bien les travaux nécessaires à sa résorption sont plus coûteux que la reconstruction.

L'**autorité compétente** en la matière est le préfet pour la rédaction de l'arrêté préfectoral, le maire pour l'exécution des mesures visées.

Exemples : mauvaise qualité ou dégradation des structures du bâtiment (fondations, murs, planchers), défauts d'étanchéité ou d'isolation ; risque d'incendie, présence de plomb, d'amiante etc.

Les travaux

Délivrance d'un logement en bon état

Le bailleur doit délivrer au locataire un logement en bon état général.

Principe

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

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

Clause travaux

Les parties peuvent se mettre d'accord sur la prise en charge et l'exécution par le locataire de certains travaux nécessaires à sa remise en l'état.

Si nécessaire, cette option doit être prévue dans le contrat de bail 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,
- les modalités de son dédommagement en cas de départ anticipé du locataire.



Les travaux relatifs à cette clause ne doivent en aucun cas être des travaux qui relèvent de la non-décence du logement, lesquels sont à la seule charge du bailleur.

Les travaux

Nature des travaux

Obligation d'entretien du logement

En dehors de tout ce qui concerne les **réparations locatives** (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire – décret 87-712 du 26 août 1987), le bailleur est obligé d'entretenir le logement qu'il loue.

Sont à la charge du bailleur :

- les réparations nécessaires constatées lors de l'entrée dans les lieux,
- les réparations urgentes (panne de chauffe-eau en hiver par exemple),
- 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...), si le logement ne peut pas être chauffé convenablement,
- les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent.

A noter :

Certains travaux, relevant normalement des réparations locatives, restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la vétusté, la mal façon (vice de construction) ou la force majeure.

Le locataire a l'obligation d'entretenir son logement. Le défaut d'entretien, de menues réparations peut être invoqué par le bailleur lorsque le mauvais état du logement résulte d'une faute locative. Ce recours devra être présenté devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Les travaux

Exécution des travaux

Obligation d'information

Au moins 7 jours 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 autoriser 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 ou occasionnent des troubles de jouissances manifestes.

Dédommagement du locataire

Si les travaux :

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

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

Si le locataire refuse la réalisation des travaux, le bailleur doit le faire constater. Il peut demander l'autorisation judiciaire de rentrer dans les lieux devant le juge d'instance. Il doit également en informer la CAF / MSA le cas échéant.

Les travaux

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 par lettre recommandée avec avis de réception

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

- le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).
- une commission départementale de conciliation, ou le tribunal d'instance.



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

Sanctions

Le juge, s'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, peut :

- demander la réduction du montant du loyer,
- contraindre le bailleur à exécuter les travaux,
- 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.

Les travaux

Les aides possibles aux travaux

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous louez ou vous apprêtez à louer. Vous souhaitez y réaliser des travaux, vous pouvez bénéficier de financements, aides fiscales ou subventions pour vous aider à réaliser votre projet.

Les principales aides

L'éco-prêt à taux zéro : il finance sans conditions de ressources des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements construits avant 1990 jusqu'à 30.000 euros.

Certificats d'économie d'énergie (CEE) :

Ce sont des aides sous forme de primes, subventions, prêts à taux bonifiés, réductions sur facture, qui sont délivrées par les fournisseurs d'économie d'énergie dans le cadre de travaux de rénovation énergétique.

Les aides fiscales

Le **taux réduit de TVA de 5,5 %** s'applique aux travaux de rénovation énergétique éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ainsi qu'aux travaux induits indissociablement liés.

Le **taux réduit de TVA de 10 %** s'applique aux autres travaux de rénovation dans le parc privé.

Les subventions de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat)

Sous certaines conditions, et en contrepartie de divers engagements formalisés par une convention d'une durée de 9 ans (loyer modéré ; locataire avec revenu inférieur à des plafonds...), vous pouvez bénéficier d'une aide financière de l'Anah et d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers bruts pouvant aller jusqu'à 85 %. Pour être subventionné, le projet de rénovation doit répondre à :

- des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- des travaux lourds pour habitat dégradé,
- des travaux pour la lutte contre la précarité énergétique,
- des travaux pour l'autonomie de la personne.

Cette aide peut dans certains cas être complétée d'une aide de la collectivité et de la Région Occitanie.

Les travaux

Les aides possibles aux travaux

L'aide apportée au montage d'un dossier

Dans le cadre de votre projet de rénovation, un opérateur « habitat » peut vous accompagner.

Il réalise gratuitement les évaluations et diagnostics nécessaires. Il vous aide dans le montage de votre dossier (besoins en travaux, analyse des devis, établissement du plan de financement prévisionnel, conseils fiscaux..) et dans le dépôt de demande de subvention auprès de l'Anah.

Comment entrer en contact avec un opérateur « habitat »

Pour connaître le nom de l'opérateur qui pourra vous accompagner dans votre projet de rénovation, vous pouvez prendre contact auprès des conseillers du réseau FAIRE de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), dont les coordonnées sont renseignées en fin de fascicule.

En fonction du lieu où se situe votre projet sur le département du Tarn et de la nature des travaux souhaités, vous serez dirigé vers le bon opérateur, lequel vous accompagnera tout au long de votre projet de rénovation.

L'ADIL du Tarn peut également vous informer et vous conseiller gratuitement sur toutes les questions relatives au logement. Elle est agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère du Logement.

Elle constitue un outil gratuit, neutre et objectif au service du public et des acteurs de l'habitat.

Par contre si vous n'êtes pas éligible à l'aide de l'Anah vous pouvez toutefois conclure avec celle-ci une convention sans travaux d'une durée de 6 ans et bénéficier éventuellement d'un avantage fiscal.

L'entretien du logement

Les bons conseils à donner au locataire

Agir contre l'humidité

1. Aérer le logement en ouvrant tous les jours les fenêtres au moins 10 min le matin et 10 min le soir.
2. Ne pas boucher les entrées d'air et nettoyer régulièrement les aérations.
3. Ne pas éteindre la VMC (ventilation mécanique contrôlée). Elle doit fonctionner en permanence.
4. Eviter autant que possible le séchage du linge à l'intérieur du logement.
5. Laisser entrer la lumière du jour le plus longtemps possible.
6. Eviter l'utilisation d'un chauffage d'appoint, en particulier l'utilisation d'un poêle à pétrole qui augmente l'humidité et qui peut être à l'origine d'une intoxication au monoxyde de carbone.
7. Chauffer l'ensemble des pièces modérément (20° pour les pièces de vie ; 18° pour les chambres).

Agir contre les nuisibles (blattes, souris...)

1. Aérer le logement chaque jour permet de ne pas favoriser leur prolifération.
2. Nettoyer de façon quotidienne le logement.
3. Sortir les poubelles tous les 2 jours.
4. Réparer les fuites d'eau ; l'humidité attire les blattes.

Lexique

Surface habitable : surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

Volume habitable : le volume habitable correspond au total des surfaces habitables définies précédemment, multiplié par les hauteurs sous plafond.

Flocage : technique d'isolation utilisée dans le bâtiment, consistant à accumuler sur une paroi une couche de matériau par agglutination et collage et destinée à la protéger ou à l'isoler phoniquement ou thermiquement.

Calorifugeage : technique visant à isoler les installations de circulation d'eau chaude ou de chauffage (tuyauteries, réservoirs, citernes...) afin d'éviter les pertes de chaleur.

Sous-seing privé : un acte sous signature privée ou acte sous seing privé est un acte juridique rédigé par les parties à l'acte ou par un tiers dès lors que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public (exemple : un avocat qui rédige un contrat). Les actes sous seing privé ne sont soumis à aucun formalisme, sauf la signature.

Acte authentique : acte signé obligatoirement par un officier public, par exemple par un notaire.

Clauses abusives : clauses qui créent, au détriment du locataire, un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties du contrat de location.

Adresses et contacts utiles

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le logement Centre d'information sur l'Habitat

Pour obtenir des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement,

ADIL du Tarn : 3 Bd Lacombe
81 000 ALBI
Tél. : 05 63 48 73 80
www.adiltarn.org

UNPI Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

Place 7 place Sainte Claire
81000 ALBI
Tél : 05 63 54 89 62

30 rue Emile Zola
81100 CASTRES
Tél : 05 63 59 53 03

FNAIM Fédération Nationale de l'Immobilier

fnaim-tarn@gmail.com

ANAH Agence Nationale pour l'Habitat

Pour obtenir des subventions afin d'améliorer le confort dans l'habitat privé,
www.anah.fr
ou auprès de la délégation locale.

DDT – Direction Départementale des Territoires du Tarn Délégation locale de l'ANAH

Pour connaître la réglementation, vos droits et vos obligations,

19 rue de Ciron
81 000 ALBI
Tél : 05 81 27 50 02

PDLHI - Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Direction Départementale des Territoires
19 rue de Ciron
81 000 ALBI
Tél : 05 81 27 50 49