

FICHE PRATIQUE DE L'ALPIL

// RÉPARATIONS IMPUTABLES AU PROPRIÉTAIRE

- >> Règles générales
- >> Intérieur du logement
- >> Extérieur du logement



www.habiter.org

01 RÈGLES GÉNÉRALES



Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 : le logement ne doit pas comporter de risque manifeste pour la santé et la sécurité, être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites et doit être pourvu des équipements habituels permettant un usage normal des lieux.

Si le logement ne répond pas aux conditions de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité. En cas d'indécence constatée par un organisme, la CAF peut consigner les aides au logement qui ne seront plus versées au propriétaire tant qu'il n'aura pas fait les travaux nécessaires.

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Le propriétaire doit délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation. Les équipements mentionnés dans le contrat de location doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire assume les réparations importantes du logement.

Le propriétaire doit ainsi entretenir les locaux et réaliser toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire (voir fiche pratique «Réparations imputables au locataire»). Le propriétaire doit assumer les réparations liées à la vétusté, à un vice de construction ou un cas de force majeure. La vétusté correspond à l'usure des lieux par l'effet du temps.

Le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la structure du logement. Les travaux de peinture sont acceptés par exemple.

Le propriétaire doit assurer au locataire un usage paisible du logement.

02 INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Accès au logement

- » Contrôle et remplacement de la sonnerie électrique de la porte d'entrée
- » Vérification et remplacement des loqueteaux magnétiques, boutons, poignées

Mobilier du logement

- » Réparation ou remplacement des fermetures des placards coulissant, meubles sous évier

Entretien du logement

- » Entretien et vérification des bouches d'aération (VMC)
- » Entretien ou remplacement des mécanismes de vidage (siphons, robinetterie)
- » Manœuvre et vérification de l'étanchéité du robinet d'eau
- » Entretien ou remplacement du réservoir et de la pipe WC
- » Entretien ou remplacement de l'habillage de la baignoire
- » Entretien de la trappe de visite gaine technique
- » Désinsectisation

Normes d'habitabilité obligatoires

- » Vérification du tableau électrique
- » Entretien ou remplacement des interrupteurs, des télérupteurs et des prises de courant
- » Tuyauterie (eau/gaz)
- » Vérification ou remplacement de la chaudière/cumulus
- » Entretien ou vérification des radiateurs gaz

03 EXTÉRIEUR DU LOGEMENT

- » Toiture
- » Façade
- » Garde-corps balcons et fenêtres
- » Entretien ou remplacement des prises d'antenne
- » Entretien ou réparation des ascenseurs



Document mis à jour en 2023