

ETAT DE LA RÉGLEMENTATION

L'obligation d'informer le locataire en cas de travaux dans son logement

La loi du 6 juillet 1989 qui régleme les baux d'habitation contient depuis longtemps des dispositions obligeant le locataire à permettre l'accès à son logement pour effectuer certains travaux.

Ce n'est qu'en 2010 avec la loi ENL que le législateur a étendu cette obligation aux travaux d'entretien effectués sur le logement loué. A noter d'ailleurs que cette modification de la législation avait été demandée et obtenue par le secteur HLM pour anéantir une jurisprudence de la Cour de cassation qui avait rappelé que le locataire pouvait s'opposer aux travaux d'amélioration des lieux loués. Auparavant, le locataire devait laisser l'accès à son logement pour permettre uniquement des travaux sur des parties communes ou sur d'autres logements que le sien (logements voisins).

En revanche, la loi ENL n'avait posé aucune condition à la réalisation de ces travaux. La loi ALUR du 24 mars 2014 vient remédier à cette lacune.

Quels travaux obligent le locataire à laisser l'accès à son logement pour leur réalisation ?

- Les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ;
- Les travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués ;
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- Les travaux qui permettent de rendre le logement décent.

Quel est le contenu de l'obligation d'information à fournir par le bailleur au locataire ?

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 est clair : "Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception". Le texte laisse donc au bailleur l'initiative dans le choix de la date des travaux. En revanche les travaux réalisés les samedis, dimanches et jours fériés doivent obligatoirement être effectués avec l'accord du locataire.

Quelles sont les sanctions ?

La loi n'a prévu de sanction que pour le bailleur. Ainsi, le locataire peut demander au juge l'interruption des travaux ou leur interdiction dans les cas suivants :

- Si les travaux présentent un caractère abusif ou vexatoire ;
- Si les travaux ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ;
- Si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse.

Ces nouvelles obligations sont d'ores et déjà applicables à tous les contrats en cours, à la fois dans le secteur privé, mais également dans le secteur social.

CONTACT

CGL
29, rue des Cascades
75020 PARIS
Tél. : 01 40 54 60 80
info@lacgl.fr
www.lacgl.fr