



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Location immobilière : travaux à la charge du bailleur

Vérfifié le 09 décembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)


A la mise en location, le bailleur doit délivrer un logement (vide ou meublé) en bon état. Durant le bail, les travaux qui ne sont pas des réparations locatives (petites réparations et entretien courant à la charge du locataire) ou qui ne sont pas imputables à une faute du locataire, sont à la charge exclusive du bailleur. Il a l'obligation de les faire réaliser. S'il ne le fait pas, le locataire dispose de voies de recours.

### Durant le bail

#### Travaux à la charge du bailleur

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) (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 :

- Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives : *titleContent* du même immeuble (installation d'un digicode, ...)
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste, ...)
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante, ...)
- Travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>)
- Entretien des toitures et façades végétalisées

 **A noter** : certains travaux relevant normalement des réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) restent à la charge du bailleur lorsqu'ils sont occasionnés par la vétusté : *titleContent* ou la force majeure.

#### Avant de réaliser les travaux

##### Informier le locataire

Avant le début des travaux, le propriétaire a l'obligation d'informer le locataire de leur réalisation. Il doit adresser une notification : *titleContent* par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit obligatoirement préciser :

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

Si ces travaux sont urgents (exemple : chauffe-eau en hiver), le locataire doit permettre l'accès à son logement pour leur préparation et leur réalisation. Il n'est pas obligé de permettre l'accès les samedis, dimanches et jours fériés.

##### Dédommager le locataire

Le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du propriétaire.

Toutefois, si ces réparations ou travaux durent plus de 21 jours, le propriétaire doit lui accorder une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

Par ailleurs, si les travaux :

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

le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement pour demander :

- l'interdiction des travaux entrepris
- ou l'interruption des travaux entrepris
- ou la résiliation du bail, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

## Lorsque le bailleur ne fait pas les travaux

### Vidéo : que faire lorsque le bailleur ne fait pas les travaux ?

Crédits : Service Public (DILA)

[Voir la version texte](#)

Conversation entre deux amis, par SMS

- \* Je n'ai toujours pas d'eau chaude
- \* Encore ?? Ton propriétaire n'a toujours rien fait ?
- \* Je l'ai appelé mais toujours rien
- \* Arrête de payer le loyer tant qu'il ne fait pas les réparations !

Idée reçue ?

Avez-vous le droit d'arrêter de payer votre loyer si votre propriétaire ne fait pas les travaux ? Non !

Réponse de l'expert Service-Public.fr

Non, vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même. Vous devez respecter l'obligation de payer le loyer sinon votre bail risque d'être résilié.

Dans un premier temps, vous devez vérifier que les réparations ne font pas partie de la liste des réparations locatives, c'est-à-dire les petites réparations assimilées à l'entretien courant du logement qui sont à la charge du locataire.

Si cette réparation n'incombe pas au locataire, le propriétaire a l'obligation d'effectuer cette réparation pour rétablir l'eau chaude. Vous devez donc l'informer du problème rencontré.

S'il ne répond pas, vous devez le mettre en demeure d'effectuer cette réparation par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse de sa part, vous avez la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation.

Et en dernier recours, vous pouvez saisir la justice.

Points clés à retenir

- Vous devez payer votre loyer
- Vérifiez qui doit réaliser les travaux
- Le propriétaire doit rétablir l'eau chaude
- Vos démarches :
  1. Alerte le propriétaire
  2. Mettez-le en demeure
  3. Saisissez la commission départementale de conciliation
- Dernier recours : saisissez la justice

### Démarches

Lorsque le bailleur ne fait pas les travaux, le locataire doit avertir le bailleur si un dommage apparaît.

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

---

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/de-grosses-reparations-sont-necessaires-cest-au-propretaire-quelles-incombent>)

Lorsque dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le locataire et le bailleur ne parviennent pas à un accord ou que le bailleur ne répond pas, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) ou le greffe du tribunal.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

**⚠ Attention :** même si le bailleur n'effectue pas des travaux qu'il doit faire, le locataire doit continuer à payer son loyer.

S'il estime que les travaux relèvent des obligations du bailleur, le juge peut contraindre le bailleur à les exécuter. Il peut également autoriser le locataire à les réaliser lui-même et charger le bailleur de rembourser le locataire.

Le juge peut en outre accorder au locataire des dommages et intérêts pour *trouble de jouissance*.

## À la mise en location

Le bailleur doit délivrer au locataire un logement en bon état général. Toutefois, le bailleur et son locataire peuvent s'accorder en vue de sa remise en état.

### Obligation de mettre en location un logement en bon état

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un [logement décent](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>), c'est-à-dire un logement qui est notamment :

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

### Exception

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



### Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 6 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475062&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)  
*Obligations du bailleur*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 ↗ ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000038834730/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/))  
*Information du locataire et adaptation du logement*
- Code civil : article 1755 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006443127&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Travaux en cas de vétusté ou force majeure*
- Code civil : articles 1714 à 1751-1 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*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 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000217471/>)  
*Logement décent*
- Décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016 sur les travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033166515>)  
*Travaux d'adaptation*
- Réponse ministérielle du 9 novembre 2018 sur l'entretien des toitures et des façades végétalisées ↗ (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-7421QE.htm>)

### Services en ligne et formulaires

- Réclamer au propriétaire l'exécution de grosses réparations (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1746>)  
Modèle de document
- Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc public (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R10933>)  
Formulaire
- Attestation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pouvant donner lieu à une participation du locataire du parc privé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13706>)  
Formulaire

### Pour en savoir plus

- [Caractéristiques du logement décent](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471)  (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471)  
*Legifrance*
- [Travaux d'adaptation \(handicap, perte d'autonomie\) et contrat d'assurance](https://www.inc-conso.fr/content/travaux-dadaptation-du-logement-la-charge-du-locataire)  (https://www.inc-conso.fr/content/travaux-dadaptation-du-logement-la-charge-du-locataire)  
*Institut national de la consommation (INC)*

## Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

## Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://www.gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr)

## Nos partenaires

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0