

Dans quel cas le bailleur doit-il prendre en charge le relogement du locataire pendant des travaux ?

Ce qu'il faut retenir

- En cas d'insalubrité, le locataire doit quitter le logement et le propriétaire doit organiser son relogement pendant les travaux.
- Le bailleur peut également réaliser des travaux en cours de bail, même si le logement n'est pas qualifié d'insalubre, sous certaines conditions.
- Le locataire peut avoir droit à un relogement ou indemnisation dans ce cas-là.

Vous êtes au bon endroit

Lisez les lignes qui suivent en toute confiance ! BailFacile aide déjà plus de 100 000 propriétaires-bailleurs à gérer leurs locations en totale autonomie. Conformité des documents et démarches, automatisations, signatures électroniques, finances, support...

Il peut arriver que des aménagements ou des réparations soient nécessaires ou souhaités dans un logement en cours de location. Dans ce contexte, quels sont les droits et les obligations du **propriétaire et du locataire en cas de travaux** ?

Dans cet article, nous allons détailler dans quels cas le bailleur doit prendre en charge le relogement du locataire pendant les travaux.

Quand un propriétaire doit-il reloger son locataire pour travaux ?

Le propriétaire-bailleur doit prévoir le relogement du locataire pendant les travaux si le logement devient insalubre. Qu'est-ce que cela signifie et que dit précisément la loi ?

Le relogement du locataire est obligatoire en cas d'insalubrité

Un bailleur privé est dans l'obligation de reloger son locataire si le logement loué est jugé insalubre. L'article L1331-22 du Code de la santé publique qualifie d'insalubre un habitat qui constitue « un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes ». Par exemple, un logement qui contient des revêtements dont la teneur en plomb est supérieure à la limite admise peut être qualifié d'insalubre.

Un logement insalubre est strictement inhabitable et aucun propriétaire n'est en droit de le louer. Par conséquent, si un logement devient insalubre tandis qu'un bail de location est en cours, le locataire doit quitter les lieux. Dans ce cas, le bailleur a le devoir de reloger le locataire. Cette obligation est établie par l'article L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Si des travaux peuvent résoudre le problème de salubrité, le bailleur est responsable du relogement du locataire pendant les travaux. Si l'insalubrité est irrémédiable, le relogement du locataire doit être permanent.

Pas d'obligation de relogement en cas de sinistre

L'obligation de relogement du locataire pendant les travaux ne s'applique pas dans le cas d'un sinistre. Un sinistre (incendie, dégât des eaux, etc.) peut rendre le bien partiellement ou totalement inhabitable. C'est l'assurance habitation du locataire qui doit prendre en charge son éventuel relogement.

Qui peut déclarer un logement inhabitable en état d'insalubrité ?

L'état d'insalubrité du logement doit être avéré pour justifier le relogement du locataire pendant les travaux ou de façon permanente. C'est le préfet de département qui détient l'autorité de déclarer un logement insalubre. Sa décision est appuyée par un rapport établi par l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou par le directeur du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHC).

En fonction du degré d'insalubrité du logement, le préfet décide de l'étendue et de la durée des interdictions ou des obligations appliquées. Le propriétaire du logement peut se voir imposer :

- L'obligation de remettre le logement en conformité par le moyen de travaux ;
- L'obligation de démolir le logement partiellement ou totalement ;
- L'interdiction temporaire ou permanente d'utiliser le bien.

Dans tous les cas, l'état d'insalubrité du logement entraîne l'impossibilité de louer le bien en tant qu'habitation. Comme évoqué plus haut, si le bien immobilier est en cours de location, le propriétaire doit assurer le relogement du locataire.

Quelle sanction pour le bailleur en cas de location d'un logement insalubre ?

En cas de location d'un logement insalubre, le propriétaire est coupable d'une infraction pénale. Il s'expose à une sanction allant jusqu'à un an de prison et 50 000 € d'amende.

Quelles sont les conséquences du relogement obligatoire du locataire ?

Dès lors que le logement est en état d'insalubrité, le contrat de location est au minimum suspendu. Le locataire n'est donc plus tenu de régler le loyer. Le bailleur doit trouver des solutions de relogement qui répondent aux besoins du locataire. Les conditions de logement doivent être équivalentes ou supérieures à celles du logement d'origine.

Si des travaux peuvent rendre le logement salubre, le bail est simplement suspendu jusqu'à la fin des travaux. Le propriétaire doit alors prévoir le relogement du locataire pendant les travaux.

Si l'insalubrité du logement est irrémédiable, le bail est alors rompu. Le bailleur doit proposer jusqu'à trois solutions de relogement permanent. Il doit aussi dédommager le locataire en lui versant des frais de réinstallation. Cette indemnité s'élève à 3 mois du nouveau loyer.

Quelle sanction pour le bailleur en l'absence de solution de relogement ?

En cas de refus du bailleur de reloger le locataire, le propriétaire est passible de 100 000 € d'amende et trois ans de prison. La peine pourra aussi s'accompagner de la confiscation du bien immobilier et de 10 ans d'interdiction d'en acheter un autre pour le louer.

Le relogement du locataire pendant des travaux à l'initiative du propriétaire

Le bailleur peut également décider de réaliser des travaux, même si le logement n'est pas qualifié d'insalubre. Quels sont les travaux autorisés en cours de bail et à quelle compensation peut prétendre le locataire ?

Quels travaux un bailleur peut-il réaliser en cours de bail ?

L'article 1724 du Code Civil autorise le bailleur à réaliser des réparations urgentes qui ne peuvent pas attendre l'échéance du bail.

Le propriétaire a également le droit d'envisager des travaux non urgents comme :

- L'amélioration des parties communes ou privatives ;
- Des travaux pour entretenir ou maintenir le bon état du logement ;
- Des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bien comme, par exemple, un changement des menuiseries ;
- Le maintien ou la mise aux normes du caractère décent de l'habitation.

Dans tous les cas, les travaux initiés par le bailleur ne peuvent pas avoir lieu les samedis, dimanches ou jours fériés, sauf sur accord express de l'occupant.

Une indemnisation du locataire est possible même en l'absence d'obligation de relogement

Dans le cas de travaux initiés par le propriétaire et en l'absence d'insalubrité, le relogement du locataire pendant les travaux n'est pas obligatoire. Toutefois, le locataire peut être en droit de demander un **dédommagement sur le loyer** pour les désagréments causés.

En effet, l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 établit que "le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement". Cette condition doit être remplie tout au long du bail de location, y compris pendant la réalisation de travaux.

Or, des travaux qui imposent des nuisances excessives au locataire empêchent le locataire de jouir paisiblement du bien qu'il loue. Par exemple, les travaux peuvent

générer des nuisances sonores ou priver le locataire de l'usage normal d'une partie du logement comme, par exemple, le fait de réisoler une toiture par l'intérieur.

Si les travaux durent moins de 21 jours, le bailleur peut offrir au locataire une indemnisation s'il la juge justifiée. En revanche, s'ils durent plus de 21 jours, il a l'obligation d'accorder une **baisse de loyer pour travaux non réalisées** ou pour la gêne occasionnée.

Par ailleurs, si l'ampleur des travaux est telle que le logement est inhabitable, le locataire est en droit de résilier le bail.

Quels sont les droits et les protections du locataire en cas de travaux en cours de location ?

Voyons quelques-uns des **droits du locataire en cas de gros travaux** pris en charge par le propriétaire.

Un locataire peut-il refuser la visite de son propriétaire pour travaux ?

Le locataire a l'obligation d'accorder l'accès au logement au propriétaire si celui-ci envisage des travaux. Le propriétaire doit au préalable notifier le locataire en précisant notamment :

- La nature des travaux envisagés ;
- La date de début et la durée de l'intervention ;
- Ses besoins en termes d'accès.

Le locataire peut refuser la visite du propriétaire ou la réalisation des travaux en dehors des jours ouvrés.

Un locataire peut-il refuser des travaux ?

Il se peut que le **locataire refuse l'accès au logement pour travaux**. Cependant, il faut savoir qu'il ne peut pas s'opposer à la réalisation de travaux urgents et non

urgents qui entrent dans les catégories listées plus haut.

Toutefois, le locataire a le droit de s'opposer aux travaux s'il n'en a pas été dûment informé au préalable.

De plus, en cas de litige avec le bailleur, le locataire peut saisir le tribunal d'instance s'il estime que les travaux présentent un caractère abusif, présentent un danger ou rendent le logement inutilisable.

Un locataire peut-il refuser le relogement proposé par le bailleur ?

Oui, le locataire est en droit de refuser les propositions de relogement faites par le bailleur. Dans ce cas, le relogement du locataire peut être organisé par la mairie, aux frais du bailleur.

**Gérez vos locations en totale
autonomie avec BailFacile**

Je fais un essai gratuit