

CONSEIL ANAIS - DE L'ENTRETIEN DU LOGEMENT

Locataire ou Propriétaire, qui doit l'entretien du logement ?



Le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable a publié un guide détaillant les travaux d'entretien du logement qui incombent au propriétaire et ceux qui sont du ressort du locataire.

ANAI met ici à votre disposition l'essentiel de ses conseils imagés.

Ce diaporama nécessite JavaScript.

Quels sont les risques ?



Faire prendre des risques aux autres et sans doute ce qu'il y a de plus dangereux... juridiquement. Témoin le fait suivant :

En ce début d'année 2017, le tribunal correctionnel de Paris a condamné en même temps un propriétaire, un architecte, un entrepreneur et une agence immobilière pour leur responsabilité dans la mort d'une jeune personne entraînée par la chute de son balcon. La fixation n'avait pas été réparée à temps...

Dès les temps les plus anciens, on trouve ce commandement divin dans le livre biblique du Deutéronome : « *Si tu bâtis une maison neuve, alors tu devras faire un parapet pour ton toit, afin de ne pas mettre de sang sur ta maison parce que quelqu'un pourrait en tomber.* » A cette époque, c'était œil pour œil... la peine de mort en cas de négligence.

Finalement, avec des amendes et de la prison, les négligents d'aujourd'hui s'en tire plutôt bien, non ?

Que faut-il entretenir en priorité dans un logement ?

Tout ce qui a trait à la sécurité des personnes. Il n'est pas possible de faire une liste exhaustive, mais il y a des éléments incontournables :

- Les chaudières et tous les appareils à combustion doivent faire l'objet d'un contrôle à minima annuel. Il s'agit d'ailleurs d'une obligation légale (Décret n°2009-649 du 9 juin 2009 et

arrêté du 15 septembre 2009 relatifs à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter aussi les [articles R224-41-4 à R224-41-9](#) du Code de l'environnement). Les risques sont importants en cas de défaut d'entretien. Un appareil mal réglé produit des [gaz toxiques](#) et tout particulièrement du monoxyde de carbone (CO) inodore et mortel !

- Les rambardes de sécurité doivent être à une hauteur minimale de 1 mètre de toute marche. Elles doivent évidemment être solidement fixées pour retenir la chute d'un corps.
- Les installations électriques seront pourvues de toutes les protections nécessaires, en état de marche.
- ...

Comment éviter les litiges ?

Voici quelques conseils de bon sens :

- La première chose à faire est de rédiger un contrat en bonne et due forme, en respectant la réglementation. Pour ce faire, il est conseillé de se faire accompagner par un professionnel de l'immobilier.
- Prévoyez dès le départ de faire réaliser l'ensemble des [diagnostics immobiliers obligatoires](#) pour que chacun sache quel est l'état du bien loué.
- Vérifiez que la copropriété ait bien missionné un expert pour obtenir un [Diagnostic Technique Global](#) (DTG) de l'immeuble. Le DTG permet justement de contrôler les règles de sécurité à appliquer.

Il est maintenant notable que le propriétaire est tenu responsable de tout accident lié à un mauvais entretien de l'installation électrique. Il en est forcément de même pour le gaz, l'amiante et le plomb. La loi pour le logement décent a d'ailleurs renforcé les devoirs des propriétaires.

- Donc, il est prudent de prévoir l'entretien du logement et de faire réaliser rapidement les travaux qui permettront de lever les anomalies mentionnées dans les diagnostics.
- Enfin, pour éviter les discussions inutiles et pénibles, ANAIS vous recommande grandement de faire réaliser vos états des lieux par nos experts. L'état des lieux étant réalisé par un professionnel indépendant, son contenu sera considéré comme impartial.

Etat des lieux

Pour toute demande d'information, nous vous remercions de remplir notre [formulaire de contact](#) simplifié ou de nous appeler au [09.8008.5008](#).

