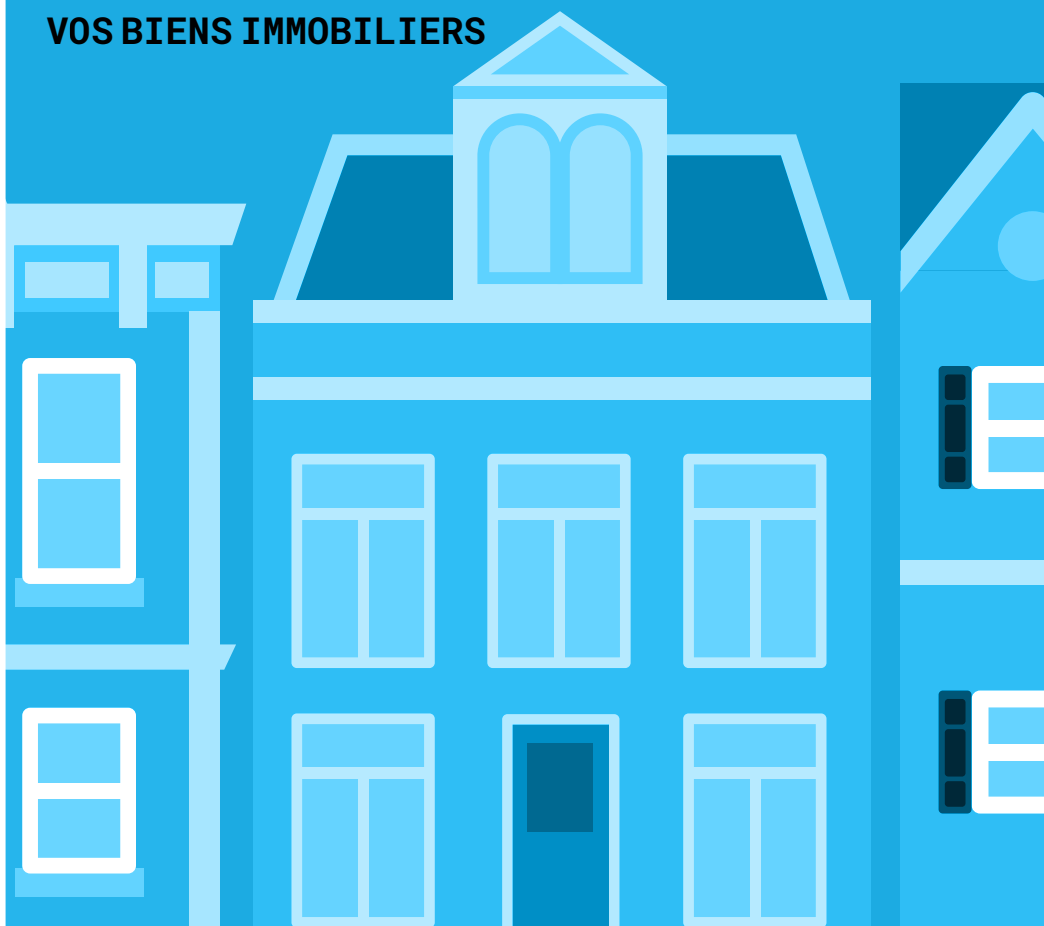


MEMENTO DU BON ENTRETIEN DES IMMEUBLES EN CENTRE-VILLE

**RETROUVEZ TOUS LES CONSEILS
UTILILES POUR ENTREtenir
VOS BIENS IMMOBILIERS**





Vigilance sur différents points.

*Dès lors que vous constatez
ne serait-ce qu'un seul de ces
désordres, il vous faut agir.*

SOMMAIRE

Les types de désordres

page 3

J'ai constaté des problèmes

page 4

**Des obligations s'imposent au locataire
pendant toute la durée du bail**

page 5

**Des obligations s'imposent au bailleur
pendant toute la durée du bail**

page 6

Fondations et infrastructures :

- J'ai constaté des mouvements de fondation de type :
 - fissures en diagonale
 - fissures horizontales et verticales sur les murs extérieurs
- J'ai constaté un phénomène de tassement (déformation verticale des fondations)
- J'ai constaté un affaissement de sol (effondrement du sol en surface)

Humidité et infiltration :

- J'ai constaté de l'humidité en sous-sol de type
 - eaux de ruissellement
 - remontées capillaires
 - réseaux fuyards

Éléments de structure :

- J'ai constaté les désordres sur les éléments suivants :
 - arcs et voûtes
 - pans de bois
 - maçonneries (briques, béton, pierres, etc.)
 - piliers et poutres
 - dalles porteuses et planchers
 - cage d'escalier

Charpentes et Couvertures :

- J'ai constaté des désordres suivants :
 - infiltrations par points de couverture (solin, faîtage, noue, etc.)
 - infiltrations par toitures terrasse
 - déformations de fermettes industrialisées
 - déformations des charpentes traditionnelles en bois
 - détérioration des souches de cheminée
 - présence de champignons lignivores

Éléments de façade :

- J'ai constaté des désordres sur les éléments suivants :
 - frontons
 - corniches
 - balustres et garde-corps
 - les enduits extérieurs

Suivi réalisé :

- déclaration auprès de la compagnie d'assurance réalisée ?
- réalisation d'un diagnostic structurel ?
- mise sous surveillance des fissures ?

Votre action diffère selon que vous êtes locataire ou propriétaire

Si vous êtes locataire d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial, vous devez saisir par écrit le propriétaire-bailleur des désordres que vous avez constaté, au besoin en lui demandant de venir visiter le logement, lui adresser des photos illustrant les désordres.

Vous pouvez également solliciter une visite de la part des services municipaux.

Si vous êtes propriétaire, il faut impérativement faire appel à un expert bâtiment. Il réalisera une expertise fissures sur vos murs puis vous informera sur les potentiels travaux à réaliser pour que les désordres structurels disparaissent. Pour obtenir une indemnisation, vous devez effectuer une déclaration de fissure à votre assurance.

Vous êtes également invité à avoir la plus grande vigilance à la relecture de votre contrat d'assurances Propriétaire/Copropriété concernant la prise en charge des désordres structurels. Vous pouvez également solliciter une visite de la part des services municipaux.

Si des travaux de remédiation ne sont pas effectués alors que le Maire a dû les prescrire auprès du propriétaire, le Maire est amené à prendre un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

La non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté mise en sécurité peut vous exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (1 000 € par jour de retard) assortie d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22.

Est ainsi puni :

- d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits,
- de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
- d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :
 - 1 - Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;
 - 2 - Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1 - La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
- 2 - L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;
- 3 - L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Des obligations s'imposent au locataire pendant toute la durée du bail

En tant que locataire, vous vous engagez à **respecter certaines obligations** en signant le bail. Si vous ne les respectez pas, le bailleur peut **saisir la justice** pour le rompre. Ces obligations consistent à :

- payer le loyer et les charges
- respecter l'usage prévu du logement
- respecter l'usage des locaux
- ne pas transformer les lieux
- répondre des dégradations
- laisser l'accès au logement pour des travaux
- prendre en charge l'entretien courant du logement

Exemples de réparations à la charge du locataire

Entretien des parties extérieures à usage privatif

- Entretien courant du jardin (tonte, taille, élagage)
- Remplacement des arbustes
- Enlèvement des mousses sur auvents et terrasses
- Dégorgement des conduits d'eau pluviale

Frais liés aux ouvertures (portes, fenêtres, vitrages, stores)

- Graissage
- Remplacement des poignées de portes, des gonds, des joints et des mastics
- Remplacement des vitres abîmées

Parties intérieures

- Maintien en état de propreté
- Raccords de peinture, papier peint, revêtement de sol
- Entretien courant des surfaces vitrées
- Réparation des placards et de leur dispositif de fermeture

Installations de plomberie

- Débouchage de canalisations d'eau, remplacement des joints et colliers
- Vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance
- Petites réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires de canalisations de gaz
- Nettoyage des dépôts de calcaire
- Remplacement des flexibles de douches

Électricité

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, ampoules

Autres équipements

- Ramonage des conduits de fumée, gaz et ventilation
- Entretien courant des appareils mentionnés dans le bail : machine à laver, réfrigérateur, sèche-linge, hotte aspirante, pompe à chaleur

Si vous êtes locataires d'un bail commercial, les mêmes charges que le locataire d'un bail d'habitation vous incombent. Néanmoins, dans un bail commercial, le propriétaire peut mettre à votre charge les travaux d'embellissement à condition que leur coût n'excède pas le coût de remplacement à l'identique de l'élément changé. Par ailleurs, si le bail est signé avant le 5 novembre 2014, il peut comprendre une clause dérogatoire mettant à votre charge, de manière explicite, les gros travaux. Dans cette situation d'ailleurs, vous avez l'obligation d'effectuer les gros travaux si vous avez pris le local en l'état sans émettre aucune réserve, ou si vous avez entrepris de vous-même ces travaux sans avoir préalablement demandé au propriétaire de les réaliser.

Des obligations s'imposent au bailleur pendant toute la durée du bail

Lorsque vous louez votre logement, vous vous engagez à **remplir certaines obligations** vis-à-vis de votre locataire. Ces obligations sont **rappelées dans le bail** :

- fournir un logement en bon état
- assurer la tranquillité du locataire
- assurer la jouissance paisible du logement
- transmettre les quittances de loyer
- entretenir le logement

Le logement que vous fournissez au locataire doit répondre aux caractéristiques de la décence. Le logement doit être en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état à l'entrée dans les lieux, il est possible de se mettre d'accord avec le locataire pour qu'il réalise les travaux nécessaires (à l'exception de ceux liés à la décence).

Cet **accord** devra être **inscrit dans le bail** et préciser :

- la nature des travaux,
- les conditions selon lesquelles le montant des travaux va être déduit du loyer,
- la durée pendant laquelle le loyer va être réduit,
- si le locataire quitte le logement avant la fin du bail, les conditions selon lesquelles les travaux vont lui être remboursés.

En cours de bail, le bailleur doit réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et au maintien en état du logement (hors réparations locatives). Avant de commencer des travaux, le locataire doit être informé par une **notification de travaux** précisant **la nature et les modalités d'exécution des travaux** remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Les travaux ne peuvent pas avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire. Si les travaux durent plus de 21 jours, le locataire peut demander **une réduction de loyer**.

Exemples de réparations à la charge du bailleur

Réparations urgentes

- Panne de chauffe-eau
- Soutènement d'une poutre qui menace de rompre

Travaux d'amélioration des parties communes

- Réfection de la cage d'escalier
- Ravalement de façades

Travaux nécessaires au maintien en l'état du logement

- Réparation des volets défectueux
- Réparation de la robinetterie défectueuse

Certains travaux normalement à la charge du locataire sont à votre charge s'ils sont dus au **vieillessement naturel du logement** ou à un **cas de force majeure (par exemple à la suite d'une tempête)**.

Des aides à destination des propriétaires existent pour réaliser les travaux

Des aides peuvent être versées dans le cadre du dispositif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat, sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants, ou de plafonnement des loyers pour les propriétaires bailleurs, et en fonction de la localisation des biens.

Pour tout renseignement vous pouvez joindre la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat à : urbanisme@meaux.fr

*Pour toute question
vous pouvez adresser
un message à l'adresse
email suivante :*
desordresimmeublescv@meaux.fr

