

Réparations : comment obtenir les travaux nécessaires

Cette fiche d'information explique :

- Les responsabilités de votre propriétaire, et les vôtres en tant que locataire
- Ce qu'il faut faire lorsqu'une réparation est nécessaire
- Ce qu'il faut faire si votre propriétaire n'effectue pas les travaux
- Comment demander des améliorations dans votre logement
- Ce qu'il faut faire si l'on vous demande de quitter votre logement

Veuillez noter que cette fiche d'information ne s'applique qu'aux contrats de bail, et non aux contrats de licence.

Votre propriétaire est toujours responsable des réparations à effectuer sur :

- La **structure et l'extérieur** du logement (c'est-à-dire les murs extérieurs, les planchers, les fenêtres et la toiture).
- La salle de bains et les autres **installations sanitaires** (tuyaux et canalisations, chauffage et eau chaude)
- Les **appareils à gaz**. Les appareils fonctionnant au gaz doivent être installés et entretenus en toute sécurité, et faire l'objet d'une inspection annuelle par un ingénieur agréé Gas Safe. Le propriétaire doit vous remettre une copie du certificat de contrôle de sécurité du gaz avant votre emménagement, puis dans les 28 jours suivant chaque contrôle ultérieur.
- **Câblage électrique**. Le propriétaire doit s'assurer que l'installation électrique est sûre, notamment les prises, les interrupteurs, les luminaires ainsi que tous les appareils qu'il fournit (par exemple la cuisinière et le réfrigérateur). Votre propriétaire doit faire réaliser un contrôle de sécurité électrique au moins tous les cinq ans.
- **Sécurité incendie**. Votre propriétaire doit suivre les règles de sécurité incendie, et notamment installer un détecteur de fumée à chaque étage du logement et un détecteur de monoxyde de carbone dans chaque pièce contenant un appareil à combustible solide (p. ex., un poêle à bois). Vérifiez que les issues de secours restent toujours dégagées et accessibles, et assurez-vous que les meubles et l'ameublement fournis par le propriétaire sont résistants au feu.

- Tout **dommage causé par le propriétaire** lors de travaux de réparation. Le propriétaire doit remettre les lieux en état, notamment en procédant à la remise en peinture ou en redécorant si nécessaire une fois le problème résolu. Votre propriétaire est généralement responsable des réparations dans les parties communes, par exemple les cages d'escaliers dans les immeubles. En cas de doute, vérifiez votre contrat de bail.
- Le propriétaire peut parfois ne pas être en mesure d'intervenir immédiatement s'il doit obtenir l'autorisation du propriétaire de l'immeuble ou de l'autorité locale (« council »). Toutefois, cela ne le dispense pas de ses obligations à votre égard.

Les responsabilités qui vous incombent :

- Réparer les appareils ou les meubles qui vous appartiennent.
- Tout dommage que vous avez causé, ainsi que ceux causés par les membres de votre famille ou vos invités.
- Assurer les petits entretiens courants, comme le remplacement des ampoules et des piles des détecteurs de fumée, ainsi que toute réparation mineure prévue dans votre contrat de bail.
- Prendre toutes les mesures raisonnables pour éviter que les tuyaux, les canalisations ou les toilettes ne se bouchent.

Vous n'êtes pas responsable de l'usure normale de votre logement, comme une moquette usée, des poignées de porte desserrées ou de la peinture écaillée. Si vous quittez votre logement sans réparer les dommages que vous avez causés, votre propriétaire peut déduire de l'argent de votre dépôt de garantie ou intenter une action en justice contre vous pour obtenir le remboursement des coûts correspondants.

Si votre logement a besoin de réparations :

Contactez votre propriétaire. Conservez, autant que possible, une trace écrite de vos échanges (courriels ou SMS), cela pourra vous aider si votre propriétaire ne répond pas ou si vous devez ensuite solliciter votre autorité locale (« council ») ou engager une action en justice. Signalez immédiatement tout problème susceptible de présenter un danger pour votre santé ou votre sécurité, par exemple un câblage électrique

défectueux. Vous devez continuer à payer votre loyer en attendant la réalisation des réparations. Demandez à votre propriétaire dans quel délai il compte intervenir et indiquez-lui que vous le relancerez si les travaux ne sont pas effectués dans un délai raisonnable (14 jours, sauf en cas de danger immédiat).

Pas de réponse après un délai raisonnable ? Envoyez un nouveau courriel ou SMS à votre propriétaire en précisant : le problème, la date à laquelle vous l'avez déjà signalé, les éventuels effets sur votre santé physique ou mentale, et un nouveau délai raisonnable pour obtenir une réponse. Envisagez de mettre en copie le service d'hygiène environnementale (« environmental health department ») de votre autorité locale (« council »).

Impliquer votre autorité locale. Si le problème persiste au-delà du délai raisonnable que vous avez fixé, sollicitez une inspection de votre logement par votre autorité locale (« council »). Cette autorité peut procéder à une évaluation de la santé et de la sécurité du logement, appelée « Housing Health and Safety Rating System » (« HHSRS »). Si cette évaluation constate que le logement est dangereux, un **avis formel d'amélioration** sera adressé au propriétaire. Cet avis l'**oblige** à effectuer les réparations nécessaires. Une amende peut également être infligée au propriétaire, pouvant atteindre 7 000 livres sterling pour chaque danger grave (catégorie 1) constaté. Gardez à l'esprit que les autorités locales sont fortement sous-dotées en personnel et peuvent ne pas être en mesure de vous aider dans tous les cas.

Selon le nombre de personnes qui vivent dans le logement et l'endroit où il se trouve, votre propriétaire peut être tenu de détenir une licence. Si c'est le cas, votre autorité locale pourra parfois intervenir plus rapidement. Votre autorité locale doit tenir un registre public des logements sous licence (« licensed homes ») que vous pouvez consulter ; merci de nous signaler si ce n'est pas le cas pour la vôtre.

Saisir la justice. Vous pouvez engager une action en justice contre un propriétaire négligent en vertu de la **Homes (Fitness for Human Habitation) Act 2018** ou de l'article 11 de la Landlord and Tenant Act 1985. Les constats issus de l'inspection réalisée par votre autorité locale (« council »)

peuvent vous être utiles, et cette action est aussi possible si votre autorité locale ne répond pas à vos demandes. Vous pouvez saisir la justice à tout moment, à **condition que vous ayez signalé le problème pendant que vous occupiez le logement.**

Pour en savoir plus, cliquez ici :

<https://www.gov.uk/government/publications/homes-fitness-for-human-habitation-act-2018/guide-for-tenants-homes-fitness-for-human-habitation-act-2018>

Vous trouverez ici une liste d'organisations spécialisées susceptibles de vous conseiller : www.generationrent.org/find_expert_advice

Comment demander des améliorations :

- Formulez votre demande par écrit en adoptant un ton poli et cordial.
- Expliquez en quoi l'amélioration demandée serait utile, notamment si elle est liée à un handicap, à votre santé ou à la sécurité dans le logement.
- Demandez l'autorisation de votre propriétaire si vous souhaitez réaliser vous-même l'amélioration, y compris lorsqu'il s'agit simplement de travaux de décoration.
- Soyez prêt(e) à négocier avec le propriétaire si l'amélioration n'est pas urgente, car il pourrait demander une augmentation de loyer en contrepartie.
- Assurez-vous que tout accord est consigné par écrit, en précisant ce qui a été convenu, qui paie quoi, le calendrier des travaux et tout arrangement concernant le loyer.

Si votre propriétaire vous demande de quitter le logement :

Votre propriétaire ne peut plus vous notifier un avis d'expulsion en vertu de l'article 21 (« Section 21 eviction notice ») parce que vous avez demandé une réparation ou une amélioration. Il peut toutefois vous demander de déménager temporairement afin de réaliser des travaux de réparation importants dans votre logement. Dans ce cas, il doit suivre la procédure d'expulsion appropriée et vous en informer clairement.

Si votre logement a été endommagé par un incendie ou une inondation, l'assurance de votre propriétaire peut couvrir les dégâts et lui permettre de financer les réparations.

Si votre propriétaire vous demande de quitter le logement pour une courte durée, assurez-vous d'avoir quelque part où aller avant d'accepter. Demandez-lui également de confirmer par écrit :

- la durée pendant laquelle vous devrez quitter le logement ;
 - le montant du loyer que vous devez payer, le cas échéant ;
 - votre droit à revenir dans le logement une fois les travaux terminés, et les indemnités ou frais (déménagement, stockage, hôtel, etc.) qu'il est prêt à prendre en charge.
- Votre propriétaire dispose peut-être d'une assurance couvrant ces frais.

Consultez le site de Shelter pour en savoir plus à ce sujet, ici

https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/moving_out_during_repairs

Pour trouver l'autorité locale dont vous dépendez, cliquez ici :

<https://www.gov.uk/find-local-council>

En savoir plus sur HHSRS :

<https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-hhsrs-tenant-guide>