

CE QUE DIT LA LOI FRANCAISE EN MATIERE DE NUISIBLES

1. La responsabilité du propriétaire en matière de dératisation et désinsectisation

La loi du 6 juillet 1989, à travers son article 6 nous enseigne sur les obligations du propriétaire d'un bien qui est garant de la décence de son bien qu'il met en location :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant apparaître aucun risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé (...)

Depuis 2018, la loi ELAN est venue compléter l'article précédent en y imposant un critère essentiel : le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Pour résumer, tout propriétaire se doit de vérifier, avant la conclusion d'un bail, que son appartement ou sa maison ne présente pas de trace d'infestation, que ce soit par les rongeurs ou par les insectes (blattes, cafards, punaises de lit...).

2. La responsabilité du locataire en matière de dératisation et désinsectisation

Le locataire, lui, a pour obligation d'entretenir le logement dont il a la charge et, s'il est négligent et que la présence de nuisibles peut lui être imputé (insalubrité du logement), alors le propriétaire pourra le contraindre à dératiser ou désinsectiser son bien.

Ce sera au propriétaire d'en apporter la preuve et, dans le cas d'un refus manifeste du locataire de prendre les mesures nécessaires, le propriétaire pourrait le cas échéant demander la résiliation du bail pour non-respect des obligations.

3. La responsabilité du Syndic en matière de dératisation et de désinsectisation

C'est par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que les Syndics de copropriétés ont la charge d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Deux cas de figures peuvent se présenter :

Les nuisibles se sont établis dans les parties privatives uniquement :

Dans ce premier cas, le Syndic a un devoir d'information auprès des copropriétaires et doit prévenir du risque de propagation de l'infestation et, le cas échéant, proposer une solution d'intervention contre les nuisibles.

Les nuisibles sont détectés dans les parties communes :

La mission de maintien et d'entretien du Syndic l'oblige à mandater une société experte dans le traitement des nuisibles afin de les éradiquer au plus vite.

4. Qui doit payer la dératisation ou la désinsectisation ?

A noter que seul le coût des produits liés à la désinsectisation peuvent-être imputés au locataire, ceux en rapport avec la main d'œuvre et l'éradication des nuisibles restent à la charge du propriétaire.

Si le locataire a rempli les conditions d'entretien du bien en question mais qu'il est confronté à une infestation de nuisibles, il devra alors en informer son propriétaire qui devra réagir rapidement et réaliser les travaux nécessaires. Si ce dernier ne répond pas ou refuse de traiter son logement, alors le locataire sera en droit de le contraindre par voie légale et de demander des dommages et intérêts pour préjudice.

Bien entendu, s'il est prouvé que le locataire est négligent et que, par son manque d'hygiène, le bien était infesté, alors l'ensemble des frais de traitement seront à sa charge.

En ce qui concerne les Syndics, si l'infestation de nuisibles est constatée dans les parties communes et nécessite l'intervention par une société spécialisée dans le traitement des nuisibles, alors le coût sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires (sans vote en assemblée générale car ce sont des actions nécessaires à la bonne tenue de la copropriété).