BAILLEUR ET LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

Nuisibles : rats, cafards, punaises de lit, termites

Rats, cafards, punaises de lit ou termites : une infestation se traite vite et à deux. Ce guide explique ce que dit la loi, qui paie le traitement, comment l'organiser étape par étape et comment prévenir les nuisibles sous un climat tropical comme celui de la Guadeloupe.

Logement décent = sans nuisibles | Bailleur paie en principe | Prévenir par écrit sans attendre | Termites : déclaration en mairie sous 1 mois

L'ESSENTIEL

- Un logement loué doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et de parasites. C'est un critère du logement décent depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.
- Le locataire doit prévenir le bailleur par écrit dès les premiers signes, puis suivre les consignes du professionnel.
- Le bailleur paie la détection et le traitement.
- Le locataire ne doit jamais arrêter de payer son loyer, même si le bailleur tarde à agir.
- Les insecticides du commerce sont inefficaces contre les punaises de lit : il faut un professionnel.
- En cas de désaccord : commission départementale de conciliation (gratuite), puis juge des contentieux de la protection.
- La présence de termites doit être déclarée en mairie dans le mois qui suit sa découverte, par l'occupant, ou par le propriétaire si le logement est inoccupé.

SOMMAIRE

1. Ce que dit la loi
2. Qui fait quoi, qui paie
3. La marche à suivre
4. En copropriété
5. Termites : des règles à part
6. Prévenir sous climat tropical
7. Si le désaccord persiste
8. Modèles de lettres
9. Questions fréquentes
10. Dans Mes locations
11. Se faire aider
12. Sources officielles

1 Ce que dit la loi

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 142), l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précise que ce logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Service Public le résume ainsi : un logement décent n'est pas infesté par des animaux nuisibles, comme les rats, ni par des parasites, comme les punaises de lit ou les cafards. Cette règle s'applique aussi en Guadeloupe.

- Animaux nuisibles : rats, souris.
- Insectes et parasites : cafards (ravets), punaises de lit, puces.
- Insectes qui attaquent le bois : termites. Ils abîment la structure du logement et font l'objet de règles spécifiques.

BON À SAVOIR

Pas une question d'hygiène

Selon l'ANIL, la présence de punaises de lit n'a pas de lien avec un manque d'hygiène. Elles arrivent surtout de l'extérieur : bagages, vêtements ou meubles d'occasion, chambres d'hôtel.

2 Qui fait quoi, qui paie

Le locataire

Il prévient le bailleur par écrit dès les premiers signes. Il entretient le logement, limite l'encombrement, laisse l'accès au professionnel et applique ses consignes de préparation. Il continue à payer son loyer.

Le bailleur

Il organise et paie la détection et le traitement. Il prévient le locataire de l'intervention et vérifie le résultat. Il fait traiter la cause si elle vient du bâti (trou, gaine, canalisation).

Cas particulier

Si le bailleur estime que l'infestation résulte d'un défaut d'entretien du locataire, il doit pouvoir le prouver (état des lieux, rapport du professionnel). En cas de désaccord, renseignez-vous auprès de l'ADIL.

ATTENTION

Ne pas suspendre le loyer

Service Public est clair : le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer tout ou partie de son loyer, même si le bailleur ne respecte pas ses obligations. Seul le juge peut réduire ou suspendre le loyer.

Si le bailleur refuse d'agir, le site officiel stop-punaises.gouv.fr indique que le locataire peut faire intervenir une entreprise en l'ayant notifié au bailleur, puis lui demander le remboursement. Avant de le faire, il vaut mieux appeler l'ADIL au 0 806 706 806 (prix d'un appel local).

3 La marche à suivre

1

1. Signaler

Dès les premiers signes

Le locataire prévient le bailleur par écrit, avec des photos (traces, déjections, insectes, piqûres groupées). Une lettre recommandée avec accusé de réception est conseillée si la situation traîne ou en cas de désaccord.

2

2. Faire constater

Le bailleur fait passer un professionnel pour confirmer l'espèce, l'étendue et l'origine probable. Pour les punaises de lit, certaines entreprises utilisent des chiens détecteurs. Vérifiez que l'entreprise a un certificat Certibiocide de moins de 5 ans.

3

3. Obtenir un devis

Demandez un devis écrit qui précise le produit ou la méthode, le nombre de passages, les consignes de préparation et la garantie. Comparez si possible deux devis.

4

4. Prévenir de l'intervention

Le bailleur informe le locataire de la date, par lettre recommandée avec accusé de réception ou en main propre. Le locataire doit laisser l'accès. Il n'est pas tenu d'accepter une intervention le samedi, le dimanche ou un jour férié sans son accord.

5

5. Préparer le logement

Le locataire suit les consignes du professionnel. Pour les punaises de lit, c'est souvent : laver le linge à plus de 60 °C, le sécher, aspirer, désencombrer, ranger les affaires dans des sacs fermés.

6

6. Traiter

Le professionnel intervient. Les produits chimiques et fumigènes ne doivent pas être utilisés sans professionnel. Pour les rats et les cafards, il faut aussi boucher les points d'entrée.

7

7. Contrôler

Demandez au professionnel s'il prévoit un passage de contrôle et ce que couvre sa garantie. Le locataire signale tout nouveau signe. Gardez le rapport et la facture.

BON À SAVOIR

Infestation légère de punaises de lit

En attendant le professionnel, l'ANIL et stop-punaises.gouv.fr conseillent des gestes sans insecticide : linge lavé à plus de 60 °C, sèche-linge au moins 30 minutes, aspiration, nettoyage vapeur, congélation des petits objets.

4 En copropriété

Si les nuisibles viennent des parties communes (local poubelles, caves, gaines techniques, vide-ordures), prévenez le syndic par écrit. Le traitement des parties communes est décidé et organisé par la copropriété.

Le bailleur reste l'interlocuteur du locataire. Il transmet le signalement au syndic, suit l'intervention et fait traiter son propre logement si besoin.

Pour les termites en copropriété, la déclaration en mairie des parties communes revient au syndicat des copropriétaires.

5 Termites : des règles à part

Dès que l'occupant a connaissance de termites dans un immeuble, il doit le déclarer en mairie dans le mois qui suit. Si l'immeuble n'est pas occupé, c'est au propriétaire de le faire. La déclaration se fait par lettre recommandée avec accusé de réception ou par dépôt en mairie contre récépissé. Cette obligation s'applique partout, pas seulement dans les zones à risque.

Le préfet peut délimiter par arrêté des zones contaminées ou à risque. Dans ces zones, des règles en plus s'appliquent : bois contaminés incinérés sur place en cas de démolition, état relatif à la présence de termites à fournir en cas de vente (valable 6 mois), protection des bois à la construction.

Pour savoir si votre commune de Guadeloupe est couverte par un arrêté préfectoral, renseignez-vous en mairie ou auprès de la préfecture. Service Public propose aussi un outil de recherche des zones à termites par commune.

ATTENTION

Côté bailleur

Les termites attaquent la charpente, les menuiseries et les meubles. Faites traiter rapidement par un professionnel : c'est le bâti, donc à la charge du propriétaire.

6 Prévenir sous climat tropical

Chaleur et humidité favorisent les cafards, les rats et les termites toute l'année. Quelques gestes simples limitent les risques.

- Fermer les poubelles et les sortir souvent, surtout en saison des pluies.
- Ranger la nourriture dans des boîtes fermées, ne pas laisser de vaisselle sale la nuit.
- Vider les eaux stagnantes autour du logement (soucoupes, gouttières, fûts).
- Boucher les trous autour des tuyaux, des gaines et sous les portes.
- Éloigner le bois mort, les cartons et les déchets verts des murs.
- Contrôler les bagages au retour de voyage et les meubles ou vêtements d'occasion avant de les rentrer.
- Après un cyclone ou de fortes pluies, surveiller les rats. L'ARS Guadeloupe rappelle le risque de leptospirose : dératiser la maison et ses abords en cas de traces, porter des gants et des bottes pour nettoyer.

Pour le bailleur : vérifiez le logement entre deux locations, faites réparer les fuites, entretenez les boiseries et notez dans l'état des lieux d'entrée l'absence de nuisibles, avec photos.

7 Si le désaccord persiste

1

Mise en demeure

Le locataire met le bailleur en demeure de traiter le logement, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si l'organisme qui verse l'aide au logement informe le bailleur de son obligation de mise en conformité, cela vaut aussi mise en demeure.

2

Conciliation

Le locataire ou le bailleur peut saisir la commission départementale de conciliation ou un conciliateur de justice. C'est gratuit. Ce n'est pas obligatoire pour demander des travaux, mais une tentative amiable est obligatoire avant de saisir le juge pour réclamer une somme de 5 000 € ou moins.

3

Juge

2 mois après la mise en demeure

Sans réponse ou en cas de désaccord 2 mois après la mise en demeure, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection. Le juge peut fixer les travaux et leur délai, réduire le loyer ou suspendre son paiement.

4

Signalement

Selon le département, le locataire peut aussi signaler la non-décence sur le service Signal Logement pour être accompagné par les services de l'État.

Ligne Info logement indigne (ADIL) : 0 806 706 806, de 9h à 12h et de 14h à 17h, prix d'un appel local.

8 Modèles de lettres

Signalement d'infestation par le locataire

[Prénom et nom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Prénom et nom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

À **[ville]**, le **[date]**

Objet : signalement d'une infestation de **[rats / cafards / punaises de lit / termites]** dans le logement loué

Madame, Monsieur,

Je loue le logement situé **[adresse du logement]** depuis le **[date d'entrée]**.

Depuis le **[date]**, je constate la présence de **[nature des nuisibles]** dans **[pièces concernées]**. Les signes observés sont les suivants : **[description : traces, déjections, insectes vus, piqûres, bois abîmé]**. Vous trouverez des photos en pièce jointe.

Un logement loué doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Je vous remercie de bien vouloir faire intervenir un professionnel pour établir un diagnostic et traiter le logement dans les meilleurs délais.

Je reste disponible pour convenir d'une date d'intervention et je suivrai les consignes de préparation du logement. Vous pouvez me joindre au **[téléphone]** ou à **[adresse e-mail]**.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

Pièces jointes : **[photos datées]**

Réponse du bailleur organisant le traitement

[Prénom et nom du bailleur]
[Adresse du bailleur]

[Prénom et nom du locataire]
[Adresse du logement loué]

À **[ville]**, le **[date]**

Objet : organisation du traitement contre **[nature des nuisibles]**

Madame, Monsieur,

J'ai bien reçu votre signalement du **[date du signalement]** concernant la présence de **[nature des nuisibles]** dans le logement situé **[adresse du logement]**.

J'ai fait appel à l'entreprise **[nom de l'entreprise]**, **[coordonnées]**. Elle interviendra le **[date]** à **[heure]** pour **[un diagnostic / le traitement]**. **[Un second passage est prévu le [date].]**

Pour que le traitement soit efficace, merci de préparer le logement selon les consignes suivantes, transmises par l'entreprise : **[consignes : laver le linge à plus de 60 °C, désencombrer, ranger les affaires dans des sacs fermés, libérer l'accès aux plinthes et aux meubles, etc.]**.

Si cette date ne vous convient pas, merci de me proposer une autre date avant le **[date limite]**.

Le coût du diagnostic et du traitement est à ma charge.

Merci de me signaler tout nouveau signe d'infestation après le traitement.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[Signature]

9 Questions fréquentes

Le locataire peut-il arrêter de payer le loyer tant que les nuisibles sont là ? –

Non. Il doit continuer à payer. Seul le juge peut réduire ou suspendre le loyer.

Le bailleur peut-il faire payer le locataire ? –

En principe non : les sources officielles mettent la détection et le traitement à la charge du bailleur. En cas de désaccord sur l'origine, demandez conseil à l'ADIL.

Un insecticide du commerce suffit-il contre les punaises de lit ? –

Non. Les insecticides du commerce sont inefficaces contre les punaises de lit. Il faut un professionnel.

Le locataire doit-il laisser entrer l'entreprise ? –

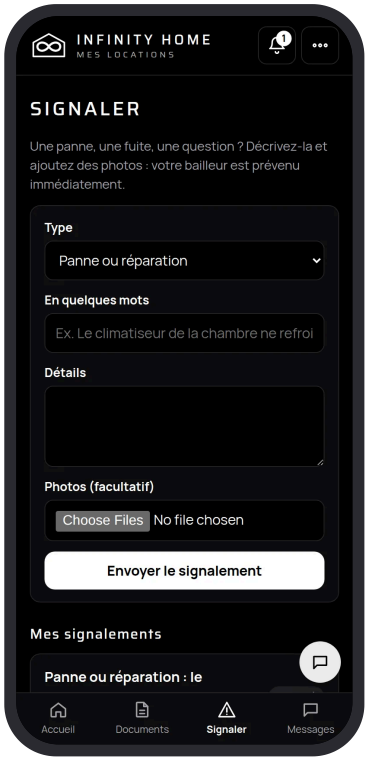
Oui, il doit permettre l'accès pour les travaux à la charge du bailleur, après avoir été prévenu. Il peut refuser les samedis, dimanches et jours fériés.

Qui déclare les termites en mairie ? –

L'occupant, ou à défaut le propriétaire, dans le mois qui suit la découverte. En copropriété, le syndicat des copropriétaires pour les parties communes.

10 Dans Mes locations

- Locataire : ouvrez l'onglet « Signaler », décrivez le problème et ajoutez des photos des traces ou des insectes. Votre bailleur est prévenu.
- Bailleur : le signalement apparaît sur votre Accueil et dans la rubrique « Signalements » de la fiche du locataire.
- Locataire et bailleur : échangez les dates d'intervention et les consignes de préparation par « Messages » (onglet « Messages » pour le locataire, rubrique « Messages » de la fiche pour le bailleur).
- Bailleur : en cas de désaccord, envoyez une lettre recommandée depuis la rubrique « Courriers recommandés » de la fiche (« Envoyer un courrier »).
- Bailleur : notez l'absence de nuisibles, avec photos, dans l'état des lieux d'entrée, et rangez devis, rapport et facture du professionnel dans la rubrique « Documents » de la fiche.



Côté locataire : l'onglet « Signaler »

11 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

12 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Logement à louer décent · version du 21 mars 2025
2. ANIL – Parole d'expert : logement et punaises de lit · à jour au 15 mars 2022
3. ANIL – Logement infesté de punaises de lit · consultée le 13 octobre 2026
4. Gouvernement – stop-punaises.gouv.fr · consultée le 13 octobre 2026
5. Assemblée nationale – Question écrite n° 6123 (punaises de lit), réponse ministérielle citant l'article 142 de la loi ELAN · réponse publiée au JO le 11 avril 2023
6. Service Public – Droit de visite et accès au logement pour travaux · version du 28 mai 2025
7. Ministère de la Transition écologique – Lutte contre les termites, insectes xylophages, mérules · page datée du 11 mai 2021
8. Service Public – Consulter les zones infestées par les termites · version du 24 février 2026
9. ARS Guadeloupe – Protégez-vous contre la leptospirose · consultée le 13 octobre 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales