Image not found or type unknown

Répartions des charges locatives

publié le **04/08/2016**, vu **2914 fois**, Auteur : Cabinet Conseils de Jay

Il s'agit ici de dire qui est responsable en matière de contrat de bail signé entre un locataire et bailleur.

Vous êtes locataire, votre appartement ou votre immeuble a besoin de travaux (fuite d'eau, volets, serrures, ascenseur, cage d'escalier…) vous vous demandez qui doit faire effectuer ces travaux ? Quels sont les travaux que la loi met à la charge du propriétaire ?

Le propriétaire doit faire faire les travaux qui augmentent la valeur de l'immeuble ou du bien loué. Il est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaire au maintien en état et à l'entretien normal des lieux.

Le bailleur est tenu des « grosses réparations » concernant notamment le clos et le couvert.

Exemples de grosses réparations :

Le bailleur est responsable des dégradations occasionnées par la vétusté du logement ou des équipements.
Le propriétaire doit remplacer les tuiles ou ardoises, les gouttières, les cheminées, balcon, terrasse, volets, portes, installation électrique défectueuse, boite aux lettres…
Les obligations administratives : raccordement à l'égout, enfouissement des lignes téléphoniques ou électriques, mises aux normes d'ascenseur, porte coupe-feu…

Quels types de travaux la loi met-elle à votre charge ?

L'entretien du logement et les réparations locatives sont à la charge du locataire. L'entretien courant est assumé par le locataire, il s'agit des « des petites réparations », mesures à prendre au fil des jours à peu de frais pour éviter une lente dégradation des lieux. La liste de ces réparations figure au décret n°87-712 du 26 août 1987.

Exemples de réparations locatives :

Réfection des mastics des vitrages
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles, ampoules…
Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver, hottes…s'ils sont mentionnés au bail
Graissage
Raccords de peinture
Remplacement des joints, flotteurs des chasses d'eau

Sur qui pèsent les frais de remise en état des lieux lors de votre entrée dans les locaux ?

Les frais de remise en état lors de l'entrée dans les lieux d'un locataire sont à la charge du bailleur, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il s'agit de réparation d'entretien courant ou non. Le propriétaire doit vous fournir un logement décent, c'est-à-dire un logement ne présentant pas de risque pour la sécurité et la santé des occupants, et pourvu des équipements habituels permettant son utilisation.
Le propriétaire peut-il vous demander d'exécuter des travaux que la loi met à sa charge ?

Le propriétaire peut demander, contractuellement, au locataire d'effectuer la mise en état des lieux que la loi met à sa charge. La clause du contrat entre le bailleur et le locataire, doit énumérer expressément les travaux que le locataire exécutera.

Le propriétaire ne peut pas mettre à votre charge les travaux d'entretien que la loi met à sa charge (liste en question 1).
Avez-vous droit à une indemnité lorsque vous effectuez les travaux contractuellement mis à votre charge par votre propriétaire ?

L'exécution par le locataire de travaux incombant normalement au bailleur s'accompagne d'une contrepartie financière qui consiste en une compensation du coût des travaux avec le montant des loyers. Cette contrepartie doit être convenue avant travaux.
Le propriétaire peut-il mettre contractuellement à votre charge tous les travaux qu'il doit effectuer ?

Le propriétaire ne peut pas faire exécuter, contractuellement, par le preneur des travaux de mise en conformité du local aux normes réglementaires.

Seule peut faire l'objet d'aménagements conventionnels, l'obligation du bailleur de délivrer un logement en bon état ; l'obligation d'entretien ne peut pas être mis à la charge du locataire conventionnellement.
Votre propriétaire peut-il vous empêcher d'effectuer certains travaux ?

Par principe, le propriétaire ne peut pas s'opposer aux travaux que vous faites dans le local loué, néanmoins vous n'êtes pas autorisé à faire des transformations de la chose louée, le propriétaire peut donc s'opposer aux transformations.

Exemples de transformations auxquels le bailleur peut s'opposer :

Percer les gros murs
Déplacer ou abattre des cloisons
Supprimer un escalier
Elargir une porte…

Exemples d'aménagements, auxquels le bailleur ne peut pas s'opposer :

Changer le papier mural
Changer la moquette
Renforcer l'isolation phonique ou thermique

A la différence des aménagements que le locataire est libre d'effectuer sans en informer le bailleur, les transformations doivent être autorisées par le propriétaire, par écrit, en principe avant les travaux mais rien n'interdit une régularisation postérieure.
Que se passe-t-il si vous effectuez des transformations sans l'autorisation de votre propriétaire ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le locataire peut être tenu de remettre en état le local à moins que le bailleur ne préfère conserver à son profit les ouvrages réalisés, sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

La remise en état ne peut être imposée qu'au départ du locataire des lieux.
Comment informer le propriétaire de la nécessité des travaux ?

Il vous appartient de prévenir votre propriétaire de la nécessité de réaliser diverses réparations. Cette information doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.
Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire peut-il effectuer les travaux à sa place ?

Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire doit le mettre en demeure et se faire autoriser en justice à se substituer au bailleur. Le locataire doit faire une demande auprès du tribunal d'instance du lieu où est situé le bien loué.

L'autorisation de justice préalable est nécessaire pour que le locataire puisse se faire rembourser par le bailleur, si cette exigence n'est pas respectée le locataire ne pourra prétendre à aucun remboursement.
Le locataire peut-il être dispensé de son obligation d'entretien ?

L'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le locataire cesse en cas de force majeure, vétusté, malfaçon, vice de construction ou cas fortuit. Les petites réparations et les réparations locatives restent alors à la charge du bailleur.
Quelles sont les limites à l'obligation d'entretien du bailleur ?

L'obligation d'entretien du bailleur ne lui impose aucunement d'améliorer le logement, il n'est pas tenu de rendre le logement plus agréable ou commode. De plus, l'obligation d'entretien n'impose pas au bailleur de reconstruire l'immeuble en cas de perte totale ou partielle, lorsque la destruction de la chose ne résulte pas du fait du bailleur.

Si la ruine provient d'un défaut d'entretien du bailleur, qui n'a pas effectué à temps les réparations nécessaires, ce dernier est alors tenu de reconstruire le bâtiment ou d'indemniser le locataire.
Jusqu'à quelle date le locataire est-il lié par son obligation d'entretien ?

L'obligation de réparations locatives pèse sur le locataire pendant toute la durée du bail et jusqu'à la remise des clés au bailleur, lorsque celle-ci a lieu après l'expiration du bail.
Quelles sont les sanctions pour le propriétaire qui n'effectue pas les travaux ?

Si le bailleur n'exécute pas son obligation d'entretien, le locataire peut s'adresser au tribunal d'instance du lieu de situation du bien loué, après avoir mis en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux. Si le bailleur ne s'exécute pas le locataire peut :

Demander au juge une condamnation du bailleur à exécuter les travaux dans un délai déterminé sous astreinte.
Demander à être autorisé par le juge à effectuer lui-même les travaux avec compensation des sommes avancées avec le loyer dus au bailleur.
Le locataire peut aussi demander la résiliation judiciaire du bail assortie d'une demande de dommages et intérêts si le bailleur s'abstient de faire les réparations qui lui incombent.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

NB : le locataire ne peut pas refuser de payer le loyer au motif que le bailleur n’exécute pas les obligations qui lui incombent, sauf en cas d’impossibilité absolue d’utiliser les lieux.
Quelles sont les sanctions pour le locataire ?

Si le locataire n’assure pas ses obligations d’entretien, le bailleur dispose de deux actions contre celui-ci :

Le bailleur peut contraindre le locataire à exécuter son obligation.
Le bailleur peut demander la résiliation judicaire du bail assortie d’une demande de dommages et intérêts, auprès du juge d’instance du lieu de situation du bien loué.

NB : dans cette hypothèse le bailleur ne peut pas appliquer la clause résolutoire, permettant la résiliation automatique du bail sans l’intervention du juge.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés