



Obligation d'entretien et de travaux : Propriétaire ou locataire ?

publié le **10/06/2013**, vu **3345 fois**, Auteur : [Camille CIMENTA](#)

En matière de baux d'habitation, la répartition des charges d'entretien et de réparation entre le propriétaire et le locataire est une question récurrente dans la vie courante.

C'est pourquoi il me paraît intéressant de refaire un petit point sur les obligations en matière d'entretien qui pèsent sur le propriétaire et celles qui pèsent sur le locataire.

Concernant les obligations du propriétaire, l'article 1719 du code civil dispose que ce dernier est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. L'article 1720 précise lui, que le bailleur est tenu des réparations autres que locatives. En fait, à défaut de clauses contraires, le propriétaire sera donc tenu d'effectuer les grosses réparations qui ne sont pas dues par l'usage normal du bien.

Dans le même temps, l'article 1720 dispose que le locataire sera tenu des réparations locatives. Ces réparations sont définies à l'article 1754 mais l'article n'ayant pas été modifié depuis 1804, il faut se référer aujourd'hui au décret de 1987 qui fixe une liste des réparations locatives. Ce que l'on peut retenir, c'est qu'elles concernent uniquement les parties du logement dont l'usage est exclusivement réservé au locataire, parmi lesquelles notamment les parties extérieures (jardin privatif, terrasse...),

- ouvertures intérieures (portes et fenêtres, vitrages, stores...),
- parties intérieures (maintien en état de propreté, raccords des peintures, papiers peints, revêtements de sol, menuiseries...),
- installations électriques (interrupteurs, prises de courant, ampoules...),
- installations de plomberie (canalisations d'eau et de gaz, fosses septiques, appareils de chauffage et d'eau chaude...)

Cependant ce qu'il faut absolument préciser c'est que **toutes ces règles ne sont pas d'ordre public. Ainsi, le propriétaire peut tout à fait modifier la répartition des charges d'entretien et de travaux par des clauses au contrat de bail.** Il peut notamment stipuler qu'aucune réparation ne sera à sa charge durant l'exécution du bail.

Par conséquent, il est très important pour le locataire de bien examiner le contrat de bail avant de s'engager.

Enfin dans le cas d'un bail de droit commun dans lequel aucune clause particulière n'a été prévue, en **cas de travaux important devant être effectué, le locataire devra systématiquement mettre en demeure le propriétaire de les exécuter.** Il doit absolument l'en informer. Dans le cas contraire, le locataire ne saurait être fondé à demander le remboursement des travaux au

propriétaire après l'exécution des travaux fait par sa seule initiative. Il s'agit d'une jurisprudence constante qui vient tout juste d'être confirmée dans un arrêt de la 1er chambre civile du 23 mai 2013.

<http://info-juriste.com/>