



# Le locataire et le contenu de son obligation d'entretien et réparation :

publié le **24/03/2015**, vu **12284 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Le locataire étant tenu « l'entretien courant du logement et de ses équipements », il est donc conseillé au bailleur d'énoncer précisément les équipements rattachés au logement dont le locataire doit assurer l'entretien pour éviter toutes difficultés.**

L'article 7 alinéa « d » de la loi du 6 juillet 1989, le locataire à l'obligation de « *prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives.* »

Le locataire étant tenu « *l'entretien courant du logement et de ses équipements* », il est donc conseillé au bailleur d'énoncer précisément les équipements rattachés au logement dont le locataire doit assurer l'entretien pour éviter toutes difficultés.

Si les biens ne sont pas mentionnés au contrat de bail, le bailleur peut être fondé à demander l'entretien des équipements non mentionnés, si le locataire en a l'usage.

Toutefois, le locataire qui ne jouit pas des équipements non-mentionnés au contrat de bail pourra s'opposer à la demande d'entretien du bailleur.

La notion d'entretien courant consiste à réaliser l'ensemble des opérations d'entretien permettant d'éviter autant que possible une dégradation du logement suite à l'occupation du logement par le locataire. (Vernissage du parquet, changement d'ampoules, raccords de peinture, entretien cuisinière et frigo garnissant le logement, plomberie, chauffage).

Le bailleur quant à lui sera tenu de réaliser l'ensemble des réparations relevant de l'entretien normal, permettant de maintenir le bon état structurel et bon état fonctionnel de l'immeuble (ravalement de l'immeuble, remplacement chaudière, changement des volets).

En pratique, de nombreux contrats de bail insèrent des clauses stipulant que le locataire doit souscrire un contrat d'entretien auprès d'un prestataire de service.

La jurisprudence a admis la validité de ces clauses (cour d'appel de Colmar du 15 janvier 1998) ; la clause qui imposera cependant un prestataire choisi par le bailleur au locataire serait abusive et réputée non écrite ;

L'article 7 alinéa « d » de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire ne peut être tenu des réparations qui ont été mentionnées précédemment « *si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.* ».

Le locataire ne saurait cependant se décharger de l'entretien courant du logement ou des équipements pour ces raisons, seuls les réparations ne seront pas à sa charge.

Si le locataire est tenu de l'entretien courant, il est également tenu des menues réparations et des réparations locatives.

Ces réparations sont listées par un décret du 26 août 1987, cependant celui-ci n'est en rien exhaustif, ce qui donne lieu à beaucoup de contentieux.

Ainsi, la Cour de cassation a considéré que la réparation d'un écrou se situant à la base d'un embout à l'extrémité d'une canalisation métallique faisant partie d'une tuyauterie fixe, ne constituait pas une réparation locative (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 10 mars 1999).

De même, en l'absence de dégradations imputables au locataire, la cour d'appel de Paris a jugé que les travaux de réfection d'un plancher et d'une porte-fenêtre de l'appartement, ne constituaient pas une réparation locative (cour d'appel de Paris, 6<sup>ème</sup> chambre A, 3 avril 1996).

Ainsi, le bailleur veillera à rechercher l'imputabilité du dommage à réparer avant de procéder aux réparations, qui bien souvent sont le fait de locataires peu attentionnés, occasionnant ainsi des frais élevés au bailleur.

Toutefois, en cas de vétusté, de malfaçons, de vices de construction, de cas fortuit ou de force majeure, le locataire est tenu de l'entretien, mais pas des réparations qui en découlent.

En cas de manquement du locataire à ses obligations d'entretien et de réparation, le bailleur pourra demander en justice l'exécution de celles-ci par le locataire ou demander la résiliation judiciaire du bail et éventuellement l'octroi de dommages et intérêts.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)