



Réparations locatives et entretien du domicile en bon père de famille par le locataire

publié le 26/02/2015, vu 10852 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le locataire est tenu de veiller au bon entretien du logement dont il a la jouissance en vertu de son contrat de bail.

Selon les termes même de l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989 :

« Le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ».

Ainsi, le locataire est tenu de veiller au bon entretien du logement dont il a la jouissance en vertu de son contrat de bail.

A défaut, le locataire a l'obligation de procéder aux réparations utiles à la restauration du bien loué.

Cette exigence est fixée conformément à l'article 7, d de la loi du 6 juillet 1989, qui dispose que le locataire est obligé :

« 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 définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

Les dégradations qui concernent une atteinte structurelle (par exemple, le ravalement) ou fonctionnelle de l'immeuble (par exemple, maintien de l'immeuble en l'état de servir à l'usage prévu) sont à la charge du propriétaire. Elles rentrent dans le champ de « l'entretien normal » du logement.

En revanche, les autres dégradations sont considérées comme intégrant le champ de « l'entretien courant » du logement et sont à la charge du locataire.

Partant, la constatation par le bailleur d'un jaunissement des murs blancs au départ de son locataire semble entrer dans le cadre de cet « entretien courant ». Dès lors, le locataire sera considéré comme négligent si cette hypothèse se réalise.

Un jugement prononcé en ce sens a été censuré. Selon la Cour de cassation, le jugement avait a tort énoncé que c'était à bon droit qu'un bailleur avait retenu l'intégralité du dépôt de garantie de son locataire et exigé de ce dernier qu'il prenne en charge une partie des frais de peinture pour la remise en état du logement.

Dans cette affaire, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, le 20 mai 2014, a en effet affirmé que :

« le preneur n'est tenu qu'aux réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location, (ainsi) la juridiction de proximité, qui n'a pas caractérisé que le jaunissement des peintures ait été dû à un usage anormal ou illicite de la chose louée, n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Les dégradations minimales, c'est-à-dire celles à la charge du locataire doivent aussi refléter une usure « anormale » ou être la fruit d'un usage « illicite de la chose louée ».

Un locataire qui quitte son logement en laissant une peinture dégradée, mais dont l'usure n'est pas anormale, a respecté l'obligation faite à tout locataire d'utiliser son logement « en bon père de famille » selon les termes mêmes de l'articles 625 du Code civil et suivants.

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