



BAIL D'HABITATION : ENTRETIEN DU LOGEMENT ET REPARATIONS LOCATIVES

publié le **20/08/2012**, vu **15984 fois**, Auteur : [Maître Olivier FACHIN](#)

Titulaire d'un bail d'habitation non meublé, à quoi est tenu le locataire concernant l'entretien des lieux et les réparations ? Cet article synthétique présente les obligations du locataire, les exceptions et les sanctions prévisibles.

BAIL D'HABITATION : ENTRETIEN DU LOGEMENT ET REPARATIONS LOCATIVES

Titulaire d'un bail d'habitation non meublé, à quoi est tenu le locataire concernant l'entretien des lieux et les réparations ?

I. Le contrat

La première des choses à faire est de relire le contrat de bail qui renseignera sur ses obligations. Attention toutefois aux bailleurs indécents qui seraient tentés d'insérer des clauses contraires à la loi.

Si le bail d'habitation est soumis à la loi du 6 juillet 1989 dite « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 », celle-ci qui organise le régime des obligations du preneur.

II. Le principe :

Le locataire est tenu d'entretenir le logement et procéder aux réparations locatives.

La règle est logique : c'est le locataire qui jouit du logement et qui est à l'origine de l'usure progressive des équipements et des revêtements.

- L'entretien courant du logement et des équipements :

Cette notion concerne le logement et les équipements "mentionnés au contrat". Il est donc important de faire mentionner au contrat l'ensemble des équipements (dont annexes) qui devront être entretenus par le locataire.

Que se passe-t-il en cas de contrat qui omet de mentionner certains équipements ?

Par un raisonnement a contrario, on peut affirmer que le locataire n'est pas tenu d'entretenir des éléments qui n'ont pas été listés, **dans la seule mesure ou il n'en profite pas.**

En effet, il serait difficile pour un locataire d'invoquer une absence d'obligation d'entretien

d'équipements dont il jouit quotidiennement dans le logement, même s'ils n'ont pas été répertoriés dans le contrat de bail.

- Les menues réparations et les réparations locatives :

Afin de faciliter l'identification de ses obligations par le locataire, le législateur est intervenu par un décret n° 87-712 du 26 août 1987, lequel définit en son article 1^{er} les réparations locatives :

"Les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif".

Le texte réglementaire est suivi en annexe d'une liste organisée en thèmes :

Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif / Ouvertures intérieures et extérieures / Parties intérieures / Installations de plomberie / Équipements d'installations d'électricité / Autres équipements mentionnés au contrat de location.

Attention toutefois car la liste n'est pas limitative et certaines réparations qui ne figurent pas dans la liste peuvent être mises occasionnellement à la charge du preneur. (Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 7 avril 1994)

III. L'exception :

- En matière d'entretien courant :

Le locataire ne peut invoquer la vétusté, une malfaçon ou une autre exception prévue par la loi pour échapper à son obligation (Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 23 février 1994)

Cette affirmation procède d'une analyse des termes de l'article 7 D de la loi qui ne réserve l'exonération aux seules hypothèses des réparations locatives, même si l'interprétation contraire a pu être soutenue devant les tribunaux.

- En matière de réparations locatives :

Le locataire n'est donc pas tenu aux réparations locatives si elles sont dues à une vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Si le locataire démontre la cause des désordres, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives restent alors à la charge du bailleur (Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 20 décembre 1995).

L'état de vétusté, qui se caractérise comme une lente dégradation, ne peut être invoqué par le preneur que s'il ne résulte pas de sa négligence ou d'un défaut d'entretien (Cour de Cassation, 3^e chambre civile, 25 mai 1976).

Dans chaque cas d'espèce, les juges devront faire la part des choses et apprécier si les dégradations sont imputables à la vétusté, à la carence du locataire ou aux deux à la fois.

Ainsi, à titre d'exemple, l'usure normale des peintures est assimilable à la vétusté lorsqu'aucune remise à neuf n'a été faite depuis quinze ans (Cour d'Appel de Paris, 5 janvier 1990).

A contrario, il sera très difficile d'invoquer la vétusté si la dégradation est la conséquence de la

fumée de cigarette du locataire, alors que les équipements avaient été remis à neuf 5 années auparavant.

Le bailleur, quant à lui, ne peut insérer des clauses qui étendraient la responsabilité du locataire aux grosses réparations ou à celles du fait de la vétusté ou de la force majeure.

Enfin, l'article 4 f de la loi du 6 juillet 1989 interdit que le bailleur fixe unilatéralement et par avance une somme que le locataire lui devrait au titre des réparations locatives.

IV. Les sanctions

Que se passe-t-il lorsque le locataire refuse d'exécuter ses obligations tant d'entretien que de réparations locatives ?

Le problème peut notamment se poser si par manque d'entretien, un équipement est tombé en panne et nécessite d'exposer des frais.

La loi du 6 juillet 1989 n'organise pas de régime de sanction et il convient de se référer au droit commun du louage d'ouvrage.

Le bailleur dispose donc de la possibilité :

- De contraindre le locataire à respecter ses obligations sous astreinte, au moyen notamment d'une procédure urgente de référé,

Ou

- De solliciter la résiliation judiciaire du bail s'il estime que la violation du preneur présente une gravité avérée, que les juges contrôleront,

Dans tous les cas :

- De réclamer l'allocation de dommages intérêts s'il prouve l'existence d'un préjudice en relation directe avec la faute du locataire.

Il faut savoir également que le bailleur ne peut insérer une clause de résiliation de plein droit dans le contrat de bail si le locataire n'entretient pas le logement ou ne procède pas aux réparations locatives.

En effet, cette faculté de résiliation automatique est strictement encadrée et réservée aux domaines suivants : non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou de non-respect de l'obligation d'usage paisible des lieux loués.

En conséquence, face à un locataire négligent, seule la voie judiciaire est ouverte au bailleur s'agissant de l'entretien courant et des réparations locatives.

Bonus :

Si le locataire est tenu aux obligations qui ont été exposées dans cet article, rien ne lui interdit d'entreprendre une démarche amiable envers son bailleur si les réparations projetées s'avèrent

très coûteuses (ex : repeindre entièrement un appartement de 120m²). Il est donc important de maintenir de bonnes relations avec son bailleur pour que ce genre de négociations aient une chance d'aboutir. Un accord pourra porter notamment sur une participation du bailleur aux frais.

Je me tiens à votre disposition par email pour toute information complémentaire.