

ENTRETIEN LOCATAIRE

Rappels

Location : la liste des réparations que le locataire doit assumer

Un décret de 1987 répartit les réparations entre le locataire et le bailleur. Sol, murs, installations électriques : que doit faire le preneur du logement ? Réponses !

Sommaire

1. Réparations locatives : que dit la loi ?
2. Quelles réparations locatives le preneur doit-il assumer ?
3. Le locataire peut-il faire des travaux sans l'accord du propriétaire ?



Réparations locatives : que dit la loi ?

La première obligation du locataire reste le paiement des loyers et des charges. Il doit en outre s'acquitter de l'entretien du logement et de ses équipements et effectuer les réparations locatives qu'un décret met à sa charge. Concrètement, les menues réparations relèvent du locataire, tandis que les travaux lourds sont assumés par le propriétaire.

L'objectif de l'entretien courant et des réparations locatives est de conserver en bon état le logement loué. Mais qu'en est-il si le locataire n'effectue pas les réparations qui s'imposent ? L'article 7 c de la loi de 1989 prévoit la responsabilité du locataire pour les dégradations et les pertes qu'il occasionne dans le logement. À une exception près : s'il peut prouver qu'elles sont imputables à la vétusté, à une malfaçon, à un vice de construction, à un cas fortuit ou à la force majeure.

Par ailleurs, le bailleur ne peut pas inclure dans le bail une clause prévoyant la résiliation de plein droit à défaut d'entretien. Les seules possibilités qui lui sont offertes sont :

- Engager une procédure en référé, pour mettre en demeure le locataire d'assumer ses obligations locatives ;
- Demander la résolution judiciaire du bail, si la violation des obligations présente une gravité avérée, appréciée par les juges.

Quelles réparations locatives le preneur doit-il assumer ?

Le locataire dispose de la jouissance du logement. Les revêtements et équipements s'usent au fil de leur utilisation, d'où l'obligation d'entretien et de réparation.

Les réparations à l'intérieur du logement

À l'intérieur du logement, le locataire doit s'occuper :

- Des plafonds, murs et cloisons ;

ENTRETIEN LOCATAIRE

Rappels

- Des revêtements de sol ;
- Des placards et menuiseries ;
- De la plomberie pour l'eau et le gaz ;
- Des petites installations électriques ;
- Des équipements qui figurent dans le bail, comme le lave-linge, le sèche-linge, le frigo ou encore le lave-vaisselle.

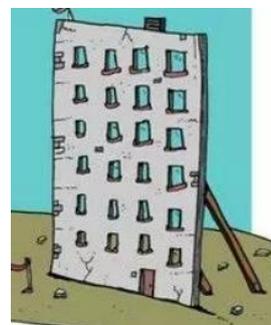
Le locataire peut par exemple procéder au remplacement de lames de parquet tachées ou abîmées ou de matériaux de revêtement comme les faïences, graisser les menuiseries ou encore changer les tuyaux flexibles.

À savoir : l'entretien de la chaudière est à la charge du locataire, sauf si le bail en dispose autrement.

Les réparations à l'extérieur du logement

S'il a accès à un jardin ou à une véranda, le locataire doit entretenir :

- Les allées ;
- La pelouse ;
- Les massifs ;
- La piscine ;
- Les arbres et arbustes ;
- Les gouttières.



Le locataire peut-il faire des travaux sans l'accord du propriétaire ?

Si le preneur reste libre d'entreprendre des menus travaux sans l'accord de son propriétaire, par exemple le rafraîchissement des peintures murales, à condition de choisir une tonalité neutre. Mieux vaut toutefois demander l'avis du bailleur avant de se lancer, pour éviter toute mauvaise surprise à la sortie des lieux, comme une retenue sur le dépôt de garantie.

En revanche, pour les travaux de plus grande ampleur, qui transforment le logement ou ses équipements, le locataire doit obtenir une autorisation écrite du bailleur. À défaut, le propriétaire pourra :

- Exiger la remise en état par le locataire ;
- Imposer la remise en état pour les installations dont le fonctionnement est mis en péril par les transformations ;
- Conserver les travaux réalisés sans indemniser le locataire

Le locataire doit effectuer sa demande par lettre recommandée avec avis de réception. Sans réponse du bailleur dans un délai de 2 mois, les travaux sont réputés acceptés. Il ne pourra plus par la suite exiger une remise en état des lieux.

Enfin, le locataire peut également réaliser, à ses frais, et sans que le bailleur puisse demander une remise en état, des travaux d'adaptation du domicile à une situation de handicap ou de perte d'autonomie et des travaux de rénovation énergétique.