

## GESTION LOCATIVE

# ENTRETIEN DU LOGEMENT ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Le propriétaire est tenu de délivrer au locataire des locaux en bon état d'entretien et de réparation. En cours de bail, le locataire est tenu quant à lui de prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations des locaux dont il a la jouissance exclusive et des équipements mentionnés au bail.

**A noter :** le locataire doit 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.

## 1/ RÉPARATIONS LOCATIVES ET ENTRETIEN COURANT

Sont des 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.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987 (cf. annexe ci-après).

Cependant, cette liste n'est pas exhaustive<sup>(1)</sup> et d'autres réparations peuvent être considérées comme locatives, dès lors qu'elles correspondent à une menue réparation.

**A noter :** afin de savoir si nous sommes en présence d'une menue réparation, il convient de se reporter à un faisceau d'indices. Les éléments à prendre en considération peuvent être nombreux et variés selon chaque situation. Ainsi, il est notamment possible de se référer au coût engendré, à la nature des travaux, à la nécessité de faire intervenir un prestataire, aux pièces à changer, à la durée d'occupation du logement, à l'état de la pièce à l'entrée dans les lieux, à l'entretien réalisé par le bailleur ou le locataire...

Parmi les tâches d'entretien courant figurent par exemple :

- le nettoyage des grilles de ventilation et la vérification du fait qu'elles ne sont pas obstruées
- la lutte contre la condensation
- l'entretien des appareils de chauffage et la production d'eau chaude
- le détartrage des robinets
- le ramonage au moins une fois par an des cheminées et des conduits d'évacuation des gaz brûlés (chaudière, chauffe-eau...)

- en période hivernale, la mise hors gel du logement
- la vérification de l'état des joints d'étanchéité des éléments sanitaires...

**Attention :** le remplacement d'un robinet et le détartrage d'un chauffe-eau électrique avec dépose du bloc résistance ne sont pas des réparations locatives.

## 2/ EXCEPTIONS À L'OBLIGATION D'ENTRETIEN

Le locataire se trouve exonéré de son obligation de réparation s'il prouve qu'elles sont occasionnées par :

- vétusté
- malfaçons
- vice de construction
- cas fortuit
- force majeure

Ainsi, s'il s'avère que certains équipements sont vétustes, le locataire est exonéré de toute réparation. La vétusté est la conséquence de l'usure normale des lieux. Cette vétusté varie d'un élément à l'autre (cf. fiche pratique « Etat des lieux »)

**A noter :** dans le cadre de son obligation générale de diligence, le locataire doit signaler tous dysfonctionnements et anomalies, ainsi que tous sinistres au gestionnaire du bien.

## 3/ SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT PAR LE LOCATAIRE DE SES OBLIGATIONS

La vérification du bon état d'entretien et de réparation du local ne se fera qu'en fin de bail lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Le locataire devra alors indemniser le propriétaire du préjudice subi du fait de ce défaut d'entretien. Le coût de la remise en état peut être retenu sur le montant du dépôt de garantie.

**A noter :** à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie.

## ANNEXE : LISTE DES RÉPARATIONS LOCATIVES

Liste des réparations ayant un caractère de réparations locatives (décret n° 87-712 du 26 août 1987)

### I - Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

### II - Ouvertures intérieures et extérieures

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage.

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes

### III - Parties intérieures

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries : remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matières plastiques ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries tels que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture : fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

## **IV - Installations de plomberie**

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ;

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisances :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Éviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches

## **V - Équipements d'installations d'électricité**

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminesux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

## **VI - Autres équipements mentionnés au contrat de location**

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 avril 1994.