

Entretiens et réparations locatives

L'entretien courant et les petites réparations incombent au locataire et les gros travaux au bailleur.

Selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, 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** ».

De son côté, le propriétaire doit selon l'article 6 de cette même loi, « **entretenir les locaux et y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués** ». En d'autres termes, le bailleur assure, le clos, le couvert et la structure du gros œuvre et le locataire, l'entretien courant et les réparations locatives inscrites dans le décret du 27 août 1987 sauf vétusté, force majeure...

Les obligations du locataire

Elles comprennent l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le bail et les réparations locatives définies dans le décret.

L'entretien courant du logement et des équipements

Le locataire doit assurer l'entretien courant du logement. Une notion à distinguer de « l'entretien normal » à la charge du bailleur. Par entretien courant, il faut entendre les mesures à prendre au fil des jours à peu de frais pour éviter une lente dégradation des lieux (graissage, revernissage, raccords de peinture, changement de petites pièces). L'entretien courant porte aussi, selon ce même article, sur les équipements mentionnés dans le bail. Il est donc indispensable d'inscrire et de décrire ces équipements dans le contrat et non seulement ceux qui sont à l'intérieur du logement (ballon d'eau chaude, baignoire, évier, WC...) mais aussi les équipements annexes trop souvent oubliés dans la mesure où ils se trouvent à l'extérieur du logement (bassin, piscine, tennis...). La question se pose donc de savoir si le locataire est dispensé d'entretenir les équipements ne figurant pas dans le contrat, d'autant plus que s'ils ne sont pas mentionnés dans le bail, cela signifie qu'ils sont exclus de la location. Cependant, cette solution n'est valable que dans la mesure où le locataire n'utilise pas ces équipements : le preneur ne peut en effet prétendre à la fois jouir de ces équipements et se refuser à les entretenir.

Réparations locatives :

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations définies par décret sauf s'il peut prouver l'un des cas d'exclusion prévus par la loi. Le décret donne une liste des réparations locatives. Ainsi le locataire doit changer les joints des robinets, détartrer les ballons d'eau chaude, faire des menus raccords de peinture, graisser les gonds des portes et des fenêtres, reboucher les trous des murs intérieurs, remplacer les flotteurs des chasses d'eau, changer les fusibles, entretenir la chaudière... A défaut d'assurer ces réparations, le locataire peut se voir assigner devant le tribunal.