

Les réparations locatives

article 7 de la loi du 6 juillet 1989 –
décret du 26 août 1987

définition

- Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant de son logement et des équipements mentionnés dans le contrat (article 7 de la loi du 6 juillet 1989).
- A ce titre, le locataire doit effectuer des « 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 ».

• Les obligations du locataires

- Le locataire peut être dans l'obligation de souscrire un contrats d'entretien, par exemple pour le chauffe-eau.
- Il doit entretenir régulièrement les sols, moquettes, carrelages ou planchers, dans toutes les pièces, les vitres, les traces de doigts sur les interrupteurs et les portes. Les appareils sanitaires: éviers, baignoires, lavabos, douches, -les W-C doivent être désinfectés.
- La liste des réparations locatives figure au décret du 26 aout 1987.

Et les autres travaux?

- Les travaux autre que locatifs sont à la charge du bailleur (article 6 de la loi du 6/07/89).
- Le locataire doit « subir » les travaux d'amélioration et les travaux de reprise des malfaçons, vice de construction : il peut donc voir immobiliser tout ou partie de son logement, sous réserve d'être indemnisé pour le trouble de jouissance.
- Cette indemnisation est de droit si elle dure plus de 40 jours (article 1740 du code civil).

Suite

- Depuis loi du 25 mars 2009, le bailleur peut récupérer une partie des frais qu'il aura exposés pour la réalisation d'économies d'énergie. Il existe néanmoins des limites à la contribution du locataire.
- Le bailleur peut aussi demander aux locataires de participer financièrement aux travaux de réhabilitation de l'immeuble sous réserve que ceux-ci fassent l'objet d'un accord collectif.

Remarques

- Le bailleur ne peut pas :

- facturer les frais d'une dépense d'investissements, comme un ravalement par exemple.

- répercuter sur le loyer ou les charges les frais de mise aux normes du logement par rapport aux règles relatives à la décence du logement, ex : mise en conformité du réseau électrique etc.

- facturer le remplacement d'éléments atteints par la vétusté. Dans la pratique, il est assez difficile de distinguer ce qui relève de l'entretien et ce qui relève de la vétusté, ce qui donne lieu parfois à contentieux.

Conseils pratiques

- Il est nécessaire de connaître l'origine du problème afin de déterminer si la dépense doit être réalisée par le bailleur ou le locataire (vétusté, malfaçon, mauvaise utilisation?).
Demandez à votre bailleur de faire intervenir un professionnel afin de poser un vrai diagnostic.
- Les réparations locatives ne doivent pas dépasser un montant raisonnable (quelques dizaines d'euros maximum).