

## **Entretien et gros travaux, qui paie quoi ?**

**Si le locataire s'acquitte des menus travaux, les plus importants restent à la charge du propriétaire.**

**Cependant, ce partage ne va pas toujours de soi...**

Qui doit s'occuper des travaux dans une location ? Et, surtout, qui doit les financer ? Des litiges surviennent à ce propos à trois occasions : lors de l'emménagement, au cours du bail et lorsque le locataire rend les clés. La loi rappelle les devoirs de chacun dans ce domaine.

Outre l'obligation qu'a le bailleur de fournir un logement décent et en bon état, il doit l'entretenir et prendre à sa charge toutes les réparations « autres que locatives ».

À lui donc de financer les grosses réparations et les remises à neuf; à vous de supporter les frais de petit entretien courant.

## **Définition d'un logement décent**

Les caractéristiques requises pour qu'un logement soit jugé décent ont été précisées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (J.O. du 31). D'une superficie de 20 m<sup>2</sup> minimum, il doit être salubre, sans risque pour les occupants et comporter au minimum une pièce d'au moins 9 m<sup>2</sup>

## **un cadre de vie convenable**

Au moment où vous prenez possession de votre logement, le propriétaire a l'obligation de s'assurer qu'il est décent et en bon « état d'usage ». Cela ne signifie pas qu'il soit remis totalement à neuf, mais que tous les équipements fonctionnent et ne présentent aucun risque pour votre santé et votre sécurité.

Par exemple, les systèmes de chauffage et de ventilation doivent être opérationnels. Le gros œuvre, la toiture, les portes et les fenêtres sont réputés vous protéger des intempéries et des infiltrations d'eau. Les rampes, les balcons et les escaliers doivent être suffisamment solides. Les revêtements de mur et de sol ne comporteront aucun danger (pas de peinture au plomb, par exemple). Quant aux réseaux et aux branchements d'électricité et de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, leur conformité aux normes de sécurité en vigueur est obligatoire.

## **Une remise en état à négocier**

Ce n'est pas le cas ? Les juges sont intraitables. Ainsi, ils ont considéré qu'une propriétaire dont l'appartement présentait une importante condensation en raison d'une aération inefficace et d'un manque d'étanchéité entre la salle de douches et la pièce à vivre avait failli à son obligation de délivrance et d'entretien d'un logement décent. Elle a été condamnée verser des dommages et intérêts à son locataire qui n'a pas pu rester dans les lieux.

Vous êtes donc en droit d'exiger de la part du propriétaire ces travaux de mise aux normes.

Mais le plus souvent, même en présence de problèmes d'intendance, les locataires sont pressés d'entrer dans les lieux. Pour ne pas attendre que le bailleur, ou son représentant, effectue les travaux de remise en état, il est d'usage que le locataire négocie la réalisation de l'ouvrage par ses soins contre une remise sur les loyers pendant quelques mois.

Cet accord doit être inscrit dans le bail ou faire l'objet d'un avenant qui engage les deux parties.

## **Un accord écrit pour transformer les lieux**

Vous pouvez aménager le logement à votre goût mais pas le transformer sans l'autorisation écrite du propriétaire. Vous aurez le loisir de changer la moquette, tapisser les murs, mais, sans le feu vert de votre bailleur, impossible d'aménager une cuisine dans une chambre, de remplacer une baignoire par une douche, de supprimer ou de construire des cloisons, d'abattre des arbres dans le jardin, d'élargir une porte, d'installer une véranda ou de recouvrir les murs de couleurs autres que neutres. Vous courrez le risque, au moment de votre départ, de devoir payer les frais de remise en état.

C'est ce qui est arrivé à un locataire dont le bailleur ne partageait pas les goûts picturaux. La cour d'appel de Grenoble (1<sup>re</sup> chambre civile, 25 octobre 2001, no 09/01414) a ainsi condamné ce

locataire à prendre à sa charge une partie des frais de peinture réglés par son propriétaire après son départ. Pendant le bail, il avait orné de rouge vif la totalité d'une chambre, en rose les carreaux de faïence autour de la baignoire et du lavabo, et les murs du salon, en vert les encadrements de la salle de bain, les plinthes et la porte...

### **une liste de travaux à interpréter**

Si certains travaux vous incombent — ceux nécessaires au maintien en bon état du logement que vous occupez — , d'autres, en revanche, pèsent sur le propriétaire. Comment faire le tri et ne payer que ceux que vous devez assumer sans vous quereller avec votre bailleur? Les menues réparations (on parle de réparations locatives) sont à votre charge et les gros travaux (les remplacements de matériel important) à celle du bailleur.

Pour vous aider à distinguer les réparations d'entretien des autres, une réglementation répertorie de façon très précise les menus travaux que vous devez assurer.

Ainsi, une locataire qui avait négligé d'entretenir les passages et les chemins d'accès à une maison s'est vu réclamer des dommages et intérêts par le propriétaire lorsque celui-ci a découvert sa négligence après son départ.

Même si la liste se veut très détaillée (elle va jusqu'à évoquer le remplacement des targettes et les allumages piézoélectriques des appareils à gaz), elle n'est pas exhaustive. De fait, elle ne peut pas tout passer en revue et certains points donnent lieu à l'interprétation des juges en cas de conflit, d'autant que, depuis sa publication en 1987, les équipements et les éléments de confort ont singulièrement évolué.

### **L'intervention de l'assurance**

En cas de vétusté (l'usure normale), de vice de construction (un défaut d'étanchéité, une fissure dans un mur) ou de force majeure (une tempête, un glissement de terrain, un tremblement de terre), l'obligation de réparer ne vous incombe plus. Si, par exemple, la chaudière vieille de vingt ans, régulièrement entretenue, tombe en panne et rend l'âme, au bailleur de supporter les frais de son remplacement. Même chose, si après un fort orage, et malgré toutes vos précautions (vous aviez bien fermé fenêtres et vasistas), des infiltrations d'eau se produisent.

Certes la multirisque habitation que vous avez obligatoirement souscrite indemniser les frais que vous engagez pour la remise en état des lieux ou pour remplacer les papiers peints, les revêtements de sol, des meubles ou équipements endommagés. Mais les travaux indispensables pour remédier aux infiltrations (réfection de la toiture, rebouchage d'une fissure) sont toujours imputables au propriétaire.

### **La réactivité du bailleur**

Afin que votre bailleur puisse entreprendre les travaux qui lui reviennent, il vous appartient de le prévenir au plus vite. Dès que vous découvrez un appareil en panne ou tout autre gros défaut, contactez-le par téléphone et expliquez-lui précisément ce qui se passe. Gardez le contact pour suivre les travaux du professionnel : organisez le rendez-vous et le cas échéant, soyez présent pour accueillir les ouvriers.

Si votre bailleur, ou son représentant, ne fait rien, mettez-le en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de procéder aux réparations dans un délai précis. Toujours rien ?

Saisissez la commission départementale de conciliation.

### **Ne stoppez pas le paiement de vos loyers !**

Si des travaux échoient au propriétaire et qu'il tarde à les mettre en route, ne commettez pas l'erreur de stopper le règlement de vos loyers pour faire pression sur lui. Vous vous mettriez dans votre tort. Ainsi, un locataire qui avait arrêté de payer a été condamné car les magistrats ont considéré que « l'inexécution de travaux de réparation par une bailleuse ne pouvait dispenser le preneur de payer le loyer » Seul le juge a la possibilité de réduire le montant du loyer ou de suspendre, avec ou sans consignation, son paiement jusqu'à l'exécution des travaux.

### **Une gêne supportable... ou pas**

Une fois que le propriétaire accepte de faire les travaux, il faut vous entendre avec lui pour fixer les jours et les heures d'intervention. Si les réparations sont urgentes, vous ne pouvez les différer et

vous devez les supporter quelle que soit la gêne occasionnée. Toutefois, si le chantier s'étale sur plus de quarante jours, le montant du loyer sera diminué à proportion de la durée des travaux et de la partie de votre habitation dont vous êtes privé. Si les réparations rendent votre logement totalement inhabitable, sachez que la loi n'impose pas à votre bailleur de vous reloger, mais vous pourrez demander à résilier votre bail sans préavis.

## **CE QUE LA LOI MET À LA CHARGE DU LOCATAIRE...**

### **OUVRANTS, MURS ET SOLS : MÉNAGER L'USAGE**

Portes, grilles et fenêtres. Graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations des boutons et poignées de portes, gonds, crémones et espagnolettes des fenêtres ; remplacement de boulons, clavettes, targettes, clés égarées ou détériorées des portes et grilles ; réfection des mastics, remplacement des vitres cassées.

Stores et volets. Graissage du mécanisme ; remplacement des cordes, poulies et de quelques lames.

Murs et sols. Lessivage des murs ; petits raccords de peinture, de tapisserie, de moquette ; rebouchage des trous sur les murs ; remplacement des carrelages ou lames de parquet cassés ; encaustiquage et entretien de la vitrification des parquets ; shampooinage des moquettes.

### **INSTALLATIONS INTÉRIEURES MAINTIEN EN ÉTAT**

Sanitaires. Dégorgement; remplacement des joints et des colliers des canalisations d'eau ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ; nettoyage des dépôts de calcaire; remplacement des flexibles de douches ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

Plomberie, chauffage. Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération remplacement périodique des tuyaux de raccordement ; remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumages piézoélectriques, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz.

Placards. Entretien courant et menues réparations; remplacement des tablettes et tasseaux et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

### **MAISONS INDIVIDUELLES : L'EXTÉRIEUR AUSSI**

Dégorgement des descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières.

Entretien des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; arrosage, taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations d'arrosage.

Vidange des fosses septiques, d'aisance et puisards.