

L'entretien et les réparations dans un bail locatif


Formation 2025 CTRC - Mélanie GARDIE



INTRODUCTION

Environ 30% des conflits entre bailleurs et locataires concernent la répartition des charges d'entretien et des réparations.

- Comment connaître la répartition de la responsabilité des tâches d'entretien et de réparation entre locataires et propriétaires ?
- Est-ce que les tâches d'entretien du logement sont explicitement prévues par la loi ?
- Concernant les réparations, est-ce le jeu de la responsabilité ?
- Que faire en cas d'urgence ?



QUIZ : D'accord ou pas d'accord ?



Sommaire

- 1** Quels textes applicables ?
- 2** Sur quoi porte l'obligation de réparation locative ?
- 3** Clauses contractuelles
- 4** Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?
- 5** Les aménagements légers et les transformations du logement
- 6** La vétusté du logement
- 7** Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

5 Quels textes ?

- **Article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989** : le locataire est obligé :
“d) 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.
- **Liste non exhaustive** des réparations locatives du décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7

O

Quels textes ?

- *L'article 7 fait contre-points à l'article 6 qui oblige le bailleur "d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux."*

02

Sur quoi porte l'obligation d'entretien ?

Obligations du propriétaire

Voici les principales responsabilités du propriétaire :

- L'entretien des parties communes dans le cas d'une copropriété
- Les réparations affectant la structure du bâti (murs porteurs, toiture, charpente)
- Le maintien en état des équipements essentiels (chauffage, électricité, plomberie)
- La mise en conformité aux normes de sécurité et de salubrité
- Les travaux d'amélioration si nécessaires pour maintenir le logement décent

02

Sur quoi porte l'obligation d'entretien ?



À LA CHARGE DU LOCATAIRE

- Les parties intérieures et extérieures
- Les portes et fenêtres
- L'électricité
- La plomberie



À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

- Les travaux de rénovation
- Les travaux d'amélioration des parties privatives ou communes de l'immeuble
- Les travaux liés à la vétusté

02

Sur quoi porte l'obligation d'entretien ?

- Sur les locaux
- Sur les équipements
- Pas sur les parties communes

L'annexe au décret 87-712 du 26 août 1987 prévoit 6 catégories :

I. – Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif

II. – Ouvertures intérieures et extérieures

III. – Parties intérieures

IV.- Installations de plomberie

V. – Équipements d'installations d'électricité

VI. – Autres équipements mentionnés au contrat de location

ATTENTION : c'est une liste indicative et non limitative. Il existe de nombreuses jurisprudences et réponses ministérielles qui éclaircissent la notion de réparation locative.

02

Sur quoi porte l'obligation d'entretien ?

Quelques exemples : Locatives ou pas ? Dans quelle catégorie la réparation se situe (prendre document décret) ?

- Graissages de gonds?
- Remplacement d'une porte palière?
- Remplacements des interrupteurs ?
- Remplacements des tuyaux flexibles de douches ?
- Remplacement d'un robinet ?
- Travaux de réfection du conduit d'évacuation du chauffage ?
- Remplacement des arbustes ?

02

Sur quoi porte l'obligation d'entretien ?

- Graissages de gonds : **oui - catégorie 2**
- Remplacement d'une porte palière : **non (catégorie 2)**- Réponse ministérielle 9 mai 1994
- Remplacements des interrupteurs : **oui - catégorie 5**
- Remplacements des tuyaux flexibles de douches : **oui - catégorie 4**
- Remplacement d'un robinet : **non - catégorie 4** Rép. min. JOAN Q.22 août 1994
- Travaux de réfection du conduit d'évacuation du chauffage : **non - catégorie 6**
- Remplacement des arbustes : **oui - catégorie 1**

03 **Clauses contractuelles**

Le bail peut-il prévoir des réparations locatives et mettre à la charge le locataire certains travaux d'entretien non prévu par la loi ?



03

Clauses contractuelles

Oui, mais seulement pour les travaux d'amélioration locative.

Définition des travaux d'amélioration locative

À distinguer des travaux d'entretien et de réparation courante, les travaux d'amélioration sont ceux venant apporter un nouvel équipement ou accroître le confort du logement. Il s'agit par exemple de la mise en place d'un chauffage central ou d'une isolation thermique, de l'installation d'une cuisine intégrée, du remplacement des anciennes huisseries par une porte blindée et des fenêtres à double vitrage...

3

Clauses contractuelles

Travaux à la charge du locataire

Le bail peut-il prévoir des réparations locatives et mettre à la charge le locataire certains travaux d'entretien non prévu par la loi ?

Il faut toujours se référer à la liste du décret 1987 sauf s'il y a une clause "travaux" qui ne sont pas liés à mise en conformité de l'obligation de décence du logement et qui restent aux frais du propriétaire.

Ce sont la réalisation de certains travaux de rénovation, de réparation ou d'amélioration du logement, en contrepartie d'une réduction du loyer. Attention : c'est un accord écrit entre bailleur et locataire.

03 **Clauses contractuelles**

Travaux effectués par le locataire

Pour éviter tout litige, la clause « travaux » pour des travaux effectués par le locataire indiquera clairement :

- La nature précise des travaux et l'évaluation de leur coût ;
- Le dédommagement de loyer pour travaux (réduction ou franchise) et sa durée ;
- Le mode de remboursement convenu en cas de départ anticipé du locataire.

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989

3

Clauses contractuelles

Travaux prévus par le propriétaire contre augmentation de loyer

Le propriétaire et son locataire peuvent convenir de la réalisation de travaux d'amélioration en cours de location. Le bailleur prenant en charge leur exécution a la possibilité d'appliquer une augmentation de loyer. Cet accord entre les parties doit cependant être formellement constaté dans la clause « travaux » du contrat de location ou par avenant. Toutes les précisions y sont alors mentionnées, concernant :

- La nature exacte des travaux;
- Les modalités et la durée de leur mise en œuvre;
- Le montant de la majoration de loyer en résultant.

03 **Clauses contractuelles**

Clause légale ou pas légale ?



1. "Le locataire s'engage à effectuer les réparations locatives, tandis que le propriétaire prendra en charge les travaux de gros œuvre et les réparations liées à la vétusté du logement."
2. "Le propriétaire s'engage à prendre en charge les travaux de rénovation de la salle de bain, prévus pour l'année 2025. Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée, avec un préavis de 30 jours au locataire."
3. " Le locataire est tenu de rendre le logement aux normes d'aération et de ventilation prévu au décret du 30 janvier 2002 et de faire les travaux nécessaires."
4. "Le locataire a en charge les travaux de réfection du toit".

03

Clauses contractuelles

Clause légale ou pas légale ?

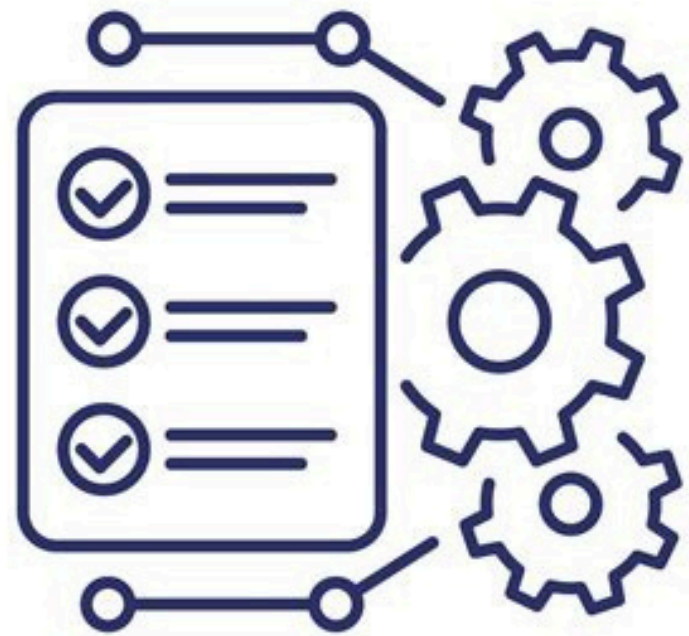


1. "Le locataire s'engage à effectuer les réparations locatives, tandis que le propriétaire prendra en charge les travaux de gros œuvre et les réparations liées à la vétusté du logement." LEGALE
2. "Le propriétaire s'engage à prendre en charge les travaux de rénovation de la salle de bain, prévus pour l'année 2025. Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée, avec un préavis de 30 jours au locataire." LEGALE
3. ~~"Le locataire est tenu de rendre le logement aux normes d'aération et de ventilation prévu au décret du 30 janvier 2002 et de faire les travaux nécessaires."~~
4. ~~"Le locataire a en charge les travaux de réfection du toit."~~

04 Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

Durant toute la durée du bail, le propriétaire doit faire tous les travaux qui ne sont pas à la charge du locataire.

Le locataire doit / peut agir pour que le propriétaire fasse le nécessaire :



- Informer le bailleur
- S'informer auprès des associations de consommateur.ices
- Saisir la commission départementale de conciliation
- Saisir le juge des contentieux de la protection.

04 Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

L'urgence

Plusieurs catégories de travaux urgents :

- Travaux de **mise en sécurité** (électricité, gaz, structure du bâtiment)
- Travaux d'**assainissement** (fuites, infiltrations, moisissures)
- Travaux de **mise aux normes** (amiante, plomb, performance énergétique)

Dispositions légales : loi 1989 + code civil

4 Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

L'urgence

Le propriétaire a plusieurs **obligations** lorsqu'il impose des travaux urgents à son locataire :

1. **Information préalable par écrit** : nature des travaux- durée estimée - impact sur l'usage du logement.
2. **Respect des délais** : Dans un délai raisonnable et conforme à ce qui a été annoncé. Tout retard injustifié peut ouvrir droit à une indemnisation pour le locataire.
3. **Minimisation des nuisances**
4. **Sécurité du chantier** : il faut que le logement reste habitable pendant la durée des travaux.
5. **Compensation financière** : Si les travaux durent plus de 21 jours, le propriétaire doit accorder une réduction de loyer proportionnelle à la durée et à l'ampleur des désagréments subis.

04

Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

L'urgence

Dans certaines situations, les obligations du propriétaire peuvent être renforcées :

- En cas de travaux de désamiantage, des mesures de protection spécifiques doivent être mises en place
- Pour les travaux affectant les parties communes d'un immeuble, le syndic doit être impliqué dans la coordination
- Si les travaux nécessitent un relogement temporaire, le propriétaire doit prendre en charge les frais associés

Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions pour le propriétaire, allant de dommages et intérêts à la résiliation judiciaire du bail à ses torts.

40

Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

Travaux faits par le locataire en urgence

Les seules situations où le locataire peut réclamer le remboursement des travaux qu'il a exécutés sans avoir prévenu préalablement son propriétaire sont les cas d'urgences : réparations qui, si elles ne sont pas réalisées au plus vite, peuvent compromettre l'usage normal du logement ou la sécurité des occupants.

Il peut s'agir, par exemple, d'une panne de chaudière ou d'un radiateur en plein hiver, d'un dysfonctionnement électrique, d'une fuite au niveau de la toiture...

Pour se faire rembourser, le locataire doit présenter à son bailleur toutes les factures. Cependant, les frais doivent être « raisonnables » et doivent s'aligner avec les tarifs pratiqués sur le marché (artisans, matériaux...).

40

Que faire en cas de nécessité de réparation non locative ?

Droits et recours du locataire :

1. **Droit à l'information** : exiger une information claire et détaillée sur la nature, la durée et l'impact des travaux prévus. E
2. **Droit de contestation** : Si le locataire estime que les travaux ne sont pas réellement urgents ou qu'ils causent un préjudice excessif, il peut contester leur nécessité ou leur calendrier.
3. **Droit à la réduction de loyer** : Pour des travaux durant plus de 21 jours, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à la gêne subie.
4. **Droit à l'indemnisation** : En cas de préjudice subi (dégradation de biens personnels, frais supplémentaires), réclamer une indemnisation au propriétaire.
5. **Droit de résiliation** : Si les travaux rendent le logement inhabitable, le locataire peut résilier le bail sans préavis ni indemnité.

Les aménagements légers et les transformations du logement

La loi distingue deux grandes catégories de travaux : les aménagements légers et les transformations du logement. Selon le type de travaux envisagés, une autorisation est soit facultative, soit indispensable.

Voir article 7 f) de la loi

Type de travaux	Exemples	Accord du propriétaire ?
Travaux d'entretien	Repeindre à l'identique, poser un rideau	✗ Non
Aménagements légers	Peindre d'une autre couleur, pose de moquette	✗ Non
Transformations	Abattre une cloison, poser une cuisine équipée fixée	✓ Oui, accord écrit obligatoire

Pour aller plus loin, article sur village justice : <https://www.village-justice.com/articles/location-immobiliere-queelles-sont-les-regles-pour-locataire-matiere-travaux,53150.html>

Les aménagements légers et les transformations du logement

La loi distingue deux grandes catégories de travaux : les aménagements légers et les transformations du logement. Selon le type de travaux envisagés, une autorisation est soit facultative, soit indispensable.

Voir article 7 f) de la loi

Type de travaux	Exemples	Accord du propriétaire ?
Travaux d'entretien	Repeindre à l'identique, poser un rideau	✗ Non
Aménagements légers	Peindre d'une autre couleur, pose de moquette	✗ Non
Transformations	Abattre une cloison, poser une cuisine équipée fixée	✓ Oui, accord écrit obligatoire

Pour aller plus loin, article sur village justice : <https://www.village-justice.com/articles/location-immobiliere-quelles-sont-les-regles-pour-locataire-matiere-travaux,53150.html>

Les aménagements légers et les transformations du logement

Travaux aux frais du locataire dont le propriétaire ne peut refuser ni opposer une remise en l'état :

- des travaux d'adaptation lors d'une situation de **handicap** ou de perte d'autonomie d'une personne occupant le logement

(modification de cloisons ou des portes intérieures, aménagement des toilettes ou de la salle de bain, installation de prises électriques et d'interrupteurs...),

- des travaux de **rénovation énergétique**

(isolation des combles, remplacement du système de chauffage ou d'aération...).

Le locataire doit prévenir le bailleur de son projet en lui adressant une lettre recommandée AR. Le bailleur a deux mois pour répondre.

Le locataire peut saisir la Commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance en cas de refus pour obtenir l'autorisation.

8 La vétusté du logement

Le décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale du 30 mars 2016 apporte une définition de la vétusté. Il s'agit de "l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement."

La réparation des dégradations imputables à la vétusté incombe au propriétaire, même s'il s'agit de réparations locatives qui sont normalement à la charge du locataire.

8 La vétusté du logement

Afin de prendre en compte la vétusté d'un logement, l'idéal est que le bailleur annexe au bail une grille de vétusté .

La vétusté est l'usure naturelle des différents éléments qui composent le logement.

Voir document avec grille de vétusté. Ses avantages :

- Facultative
- Permet d'établir une relation de confiance
- Faciliter le calcul des sommes à retenir sur le dépôt de garantie du locataire en cas de dégradation du logement.
- permet de faire la différence entre l'usure normale et l'usure rapide liée au mauvais entretien

8 La vétusté du logement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, le locataire est en droit de demander l'établissement d'une grille de vétusté annexée au contrat de location. La grille est alors utilisée pour constater l'état des éléments du logement au moment de l'état des lieux de sortie.

D'après le décret de 2016, la grille de vétusté utilisée doit obligatoirement provenir d'un accord collectif de location conclu lors d'une Commission nationale de concertation (CNC) par des représentants de locataires et de bailleurs. Il est toutefois possible d'utiliser une grille qui ne concerne pas le bien visé par le contrat de location, ou qui a été établie suite à un accord collectif conclu dans une autre zone géographique.

Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (art. 1-1 modifié) en pose une définition : "constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés **aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage**, ainsi que **les logements dont l'état, ou celui du bâtiment** dans lequel ils sont situés, expose les occupants à **des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé**".

Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Qui peut agir ?

Pour lutter contre l'habitat indigne, les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale.

L'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN" a amélioré les dispositifs.

Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Six polices administratives spéciales de LHI :

- la sécurité des Établissements recevant du public (ERP) (CCH : L.123-1 et s.) ;
- la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation (procédure ordinaire et urgence) (CCH : L.129-1 et s.) ;
- l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans les immeubles collectifs à usage d'habitation (CCH : L.129-4-1)
- lutte contre le péril (procédure ordinaire et d'urgence) (CCH : L.511-1 et s.).

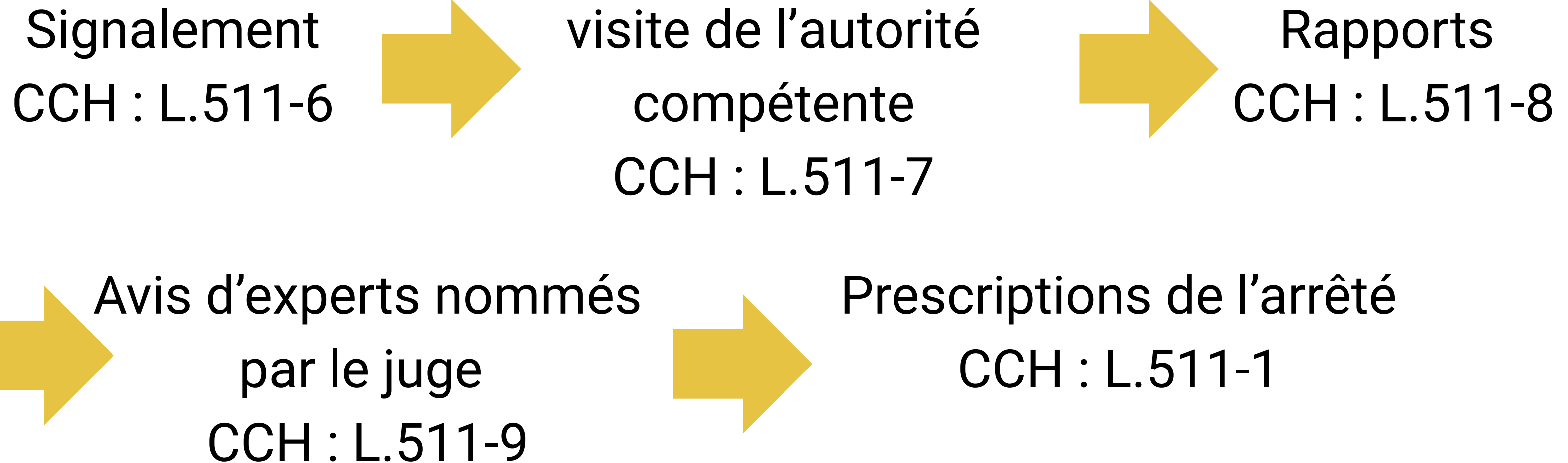
Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Huit autres polices spéciales de LHI sont inscrites dans le Code de la santé publique (CSP). Il s'agit des polices relatives :

- au danger sanitaire ponctuel imminent (CSP : L.1311-4) ;
- à la mise à disposition de locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- à la sur-occupation du fait du logeur (CSP : L.1331-23 du CSP) ;
- aux locaux utilisés à des fins d'habitation et présentant un danger en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24) ;
- aux îlots insalubres (CSP : L.1331-25) ;
- à l'insalubrité (procédure ordinaire et urgence) (CSP : L.1331-26 et L.1331-26-1) ;
- à la présence de plomb dans les revêtements (CSP : L.1334-1 et s.).

Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires **O**d'hygiène et de salubrité

Les différentes étapes de la procédure





Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Conséquences sur le bail

Lorsque l'arrêté comporte une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les baux et contrats d'occupation **poursuivent leurs effets.**

Toutefois, **le loyer ou toute autre somme versée cesse d'être dû** . La cessation du paiement démarre à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité (ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble) et jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les sommes qui n'auraient pas dû être versées doivent être restituées à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

70 Lutte contre l'habitat indigne : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité

Conséquences sur le bail

- Pour une interdiction temporaire, le propriétaire doit assurer l'hébergement décent des occupants correspondant à leurs besoins et possibilités.
- Lorsqu'elle est définitive , le propriétaire doit assurer le relogement des occupants correspondant à leurs besoins et possibilités.

La personne tenue d'exécuter les mesures doit verser aux occupants une indemnité d'un montant égal à 3 mois de leur nouveau loyer pour couvrir leurs frais de réinstallation.

Pour en savoir plus



TEMPO

MERCI BEAUCOUP