

La remise en état du logement en fin de bail



La loi : en fin de bail, le locataire doit rendre son logement dans l'état où il l'a reçu (art. 1730 et s. du CC). Il doit donc l'entretenir et effectuer certaines réparations. Pour les locations nues, une liste, non exhaustive, des réparations à la charge du locataire est fixée par la loi du 6.7.89 et le décret n° 87-712 du 26.8.87. Les bailleurs de meublés peuvent s'y référer dans leur bail, mais n'y sont pas obligés. La jurisprudence : la liste des réparations locatives fixée par les textes est complétée, au cas par cas, par les tribunaux, auxquels il revient de trancher si les travaux incombent, ou non, au locataire. En général, ils mettent à la charge du locataire les travaux qui résultent des dégradations qu'il a commises. Ceux qui découlent de l'usure normale incombent au propriétaire.

Je suis locataire. Est-ce à moi de prendre en charge le ramonage de la cheminée ? Oui

Le locataire doit conserver le logement qu'il loue en bon état

Après le départ de son locataire, un propriétaire peut lui demander le remboursement des dépenses d'entretien et de réparations qui lui incombent pendant la durée du bail et qu'il a négligé de prendre en charge (art. 7-d de la loi du 6.7.89, décret n° 87-712 du 26.8.87).

Le locataire est responsable de l'entretien courant

Le décret du 26 août 1987 prévoit, par exemple, que le locataire doit procéder au ramonage de la cheminée. Dans la mesure où il est difficile de vérifier si cet entretien a bien été fait, les juges précisent qu'il appartient au locataire, lorsqu'il quitte les lieux, de justifier, sur facture, s'il a régulièrement fait ramoner la cheminée (CA d'Amiens du 22.1.09, n° 07/04839). De même, c'est au locataire de faire procéder à la vidange de la

fosse septique (cass. civ 3e du 24.3.10, n° 09-10218) et à l'entretien du jardin : taille des haies et arbustes, débroussaillage, ramassage et désherbage (CA d'Angers du 23.10.07, n° 06/02185). De son côté, le bailleur doit s'occuper de toutes les autres réparations nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux (art. 6-c de la loi de 1989). L'entretien du gros œuvre, du clos et des murs, à la suite de l'effritement de la façade extérieure, revient donc au propriétaire (CA de Chambéry du 18.11.08, n° 07/00754).

Le locataire doit procéder aux menues réparations

Le locataire doit répondre des dégradations qu'il a commises. La liste est établie après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie. Il peut s'agir de déchirures de papier peint, de trous non rebouchés, de carrelage cassé, de joints hors d'usage (CA d'Aix-en-Provence du 10.9.09, n° 07/05929), de prises sorties de leur encastrement, de clés perdues (CA d'Aix-en-Provence du 24.9.09, n° 07/16226), d'interphone et de vitres cassés, de robinet de radiateur et de manivelle de volet roulant manquant (CA d'Angers du 11.3.08, n° 05/00490).

Nous quittons un logement dans lequel nous avons vécu près de 20 ans. Notre propriétaire peut-il nous facturer le remplacement des moquettes ? Non

Le locataire n'est pas responsable de l'usure normale due à la vétusté

Les réparations rendues nécessaires par la vétusté, c'est-à-dire l'usure normale du logement et de ses équipements au fil du temps, ne peuvent pas être mises à la charge du locataire (art. 7-d de la loi de 1989).

La durée d'occupation est prise en considération

En général, les juges estiment que l'usure normale du logement ne peut être imputable au locataire et que plus l'occupation des lieux a été longue, plus il est probable que les dégradations soient la conséquence de la vétusté. Ils ont ainsi considéré que l'état des moquettes d'un logement qui avait été occupé près de 20 ans était lié à la seule vétusté des sols, et que, par conséquent, leur remplacement ne pouvait pas être à la charge des locataires (CA de Caen du 6.10.05, n° 04/01137). Ils ont aussi diminué le montant des réparations dues par un locataire de 10 000 € à 8 000 € pour tenir compte de 12 années

d'occupation (CA de Grenoble du 28.4.08, n° 06/01586). De même, dans une autre affaire, la réfection des peintures, tapisseries et revêtements de sols et les travaux de mise en conformité de l'électricité et de la plomberie, qui après 18 ans d'occupation avaient subi une usure normale, ont dû être pris en charge par le propriétaire (CA d'Angers du 23.10.07 précité p. 62). En revanche, lorsque la nature même des dommages prouve qu'ils ne peuvent être la conséquence d'une usure normale mais qu'ils ont été causés par le locataire (tapisserie arrachée, vitre cassée, porte enfoncée...), c'est à ce dernier de payer les réparations (CA de Bordeaux du 6.9.07, n° 06/00568).

La vétusté est estimée au regard de l'état des lieux à l'entrée

Lorsque le locataire n'a pas commis de dégradations, les tribunaux refusent que la réfection des peintures soit à sa charge si elles étaient signalées en bon état à son entrée dans les lieux (CA d'Amiens du 22.1.09 précité p. 62). Des juges ont, a fortiori, condamné un propriétaire à restituer au locataire son dépôt de garantie car à son entrée dans le logement celui-ci était déjà vétuste et dégradé par l'humidité (CA de Colmar du 2.2.09, n° 07/02592). Un propriétaire ne peut pas non plus exiger du locataire sortant qu'il lui rembourse le nettoyage du toit et des gouttières, si l'état des lieux d'entrée y mentionnait déjà la présence de mousses, ou qu'il prenne en charge le détartrage de la cuvette des W.-C. dès lors que la présence de calcaire y avait déjà été indiquée (CA de Lyon du 30.6.09, n° 08/02644). Dans cette affaire, qui concernait une location nue avec cuisine équipée, les magistrats ont précisé qu'en l'absence de mentions particulières dans l'état des lieux, un équipement est présumé avoir été pris en bon état mais non à l'état neuf. En l'occurrence, l'état des lieux de sortie mentionnait que le four et le four à micro-ondes ne fonctionnaient plus. Les juges ont estimé à 100 € le montant des réparations, compte tenu de la durée du bail (plus de 5 ans), de la durée de vie moyenne de ces équipements, et de l'absence d'élément sur l'origine de la panne.

Mon contrat de bail m'impose de repeindre entièrement le logement avant de partir. Dois-je m'y conformer ? Oui

Une clause du bail peut exiger la remise à neuf du bien par le locataire

Une clause d'un bail d'habitation nue peut prévoir que le locataire devra repeindre les murs avant de quitter le logement qu'il occupe. Les juges ont ainsi accepté la demande en paiement requise par un propriétaire pour que son locataire finance la réfection complète des peintures. Ce dernier s'était, en effet, engagé, lors de la signature du bail, à repeindre entièrement les lieux à ses frais et à remplacer tous les équipements qui pouvaient être détériorés, avant de déménager (CA de Nîmes du 17.9.09, n° 08/04037). Ce type de clause ne fait pas partie de celles que la loi prohibe en matière de baux d'habitation. En revanche, une clause prévoyant que le locataire serait automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement est considérée comme abusive (art. 4-q de la loi du 6.7.89).

En l'absence de clause, la remise à neuf ne s'impose pas

En principe, les travaux rendus nécessaires par l'usure normale des lieux incombent au propriétaire en contrepartie de la perception des loyers. Il ne peut donc pas faire payer au locataire le changement complet d'une fenêtre avec un double vitrage (CA de Metz du 21.9.06, n° 05/01315). En outre, si l'état des lieux de sortie n'indique pas de dégradations importantes et s'il décrit uniquement un logement en état d'usage mais présentant des salissures, des juges ont estimé que la réfection des peintures dans toutes les pièces (environ 9 000 €) ne pouvait pas être à la charge du locataire. En revanche, les frais de nettoyage des murs, s'élevant en l'espèce à 280 €, pouvaient lui être imputés (CA de Pau du 16.10.08, n° 07/03099). Enfin, les tribunaux rappellent que si les locataires doivent, en principe, retirer les chevilles et boucher les trous à leur départ, ils ne peuvent être tenus d'opérer une remise en état complète des murs (CA d'Orléans du 10.3.10, n° 09/02560).

Je n'ai pas fait d'état des lieux à l'arrivée de mon locataire. Pourrai-je garder son dépôt de garantie, à son départ, si je constate des dégâts ?
Oui

En l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état

Si les signataires du bail n'ont pas établi d'état des lieux au moment de l'entrée du locataire dans le logement, celui-ci est supposé l'avoir reçu en bon état (art. 1731 du code civil) et doit donc le rendre dans le même état. Au départ du locataire, si des dégradations sont constatées, c'est a priori lui qui devra en assumer la responsabilité.

Le doute profite au propriétaire

C'est le principe qu'ont rappelé les magistrats dans une affaire où aucun état des lieux n'avait été dressé, ni en début de bail ni en fin, mais où de nombreuses dégradations avaient été relevées par deux constats d'huissier juste après la remise des clés. La maison étant présumée en bon état initial, le propriétaire a été autorisé par les juges à garder le dépôt de garantie (CA de Caen du 5.2.09, n° 07/04051). Attention, pour pouvoir être retenus comme des preuves suffisantes des dégradations, les constats d'huissier ne doivent pas être faits tardivement. Des juges ont refusé de condamner des locataires à réparer des dégâts constatés par un huissier 8 mois après leur départ (CA de Poitiers du 28.11.07, n° 06/01493). Le fait que ce constat ait été effectué de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence des locataires, n'y a rien changé. En l'absence d'état des lieux initial, notez que le propriétaire peut fournir l'état des lieux de sortie du locataire précédent pour montrer que le logement était en bon état lors de leur arrivée (CA de Bordeaux du 21.12.06, n° 05/04418).

Le locataire peut apporter la preuve du mauvais état

La présomption édictée par l'article 1731 du code civil, à savoir que le logement a été remis en bon état au locataire, peut être renversée. Des locataires ont ainsi pu démontrer que leur logement était vétuste et dégradé par l'humidité dès leur arrivée, grâce aux témoignages de personnes les ayant aidés à emménager et à déménager. Celles-ci avaient constaté le mauvais état du logement à l'arrivée des locataires. Les locataires ont pu récupérer leur dépôt de garantie (CA de Colmar du 2.2.09, précité p. 63).

Notre propriétaire peut-il nous réclamer des indemnités alors qu'il n'a pas encore fait de travaux ? Oui

Des indemnités peuvent être réclamées au locataire sur simple présentation d'un devis

À l'issue du bail, le propriétaire peut garder une partie ou la totalité du dépôt de garantie du locataire en paiement des réparations qui lui incombent (art. 7 et 22 de la loi du 6.7.89). Il n'a pas besoin de justifier de l'exécution des travaux : il suffit qu'il apporte la preuve que des dégâts imputables au locataire ont été commis, grâce à la comparaison de l'état des lieux d'entrée avec celui de sortie, et qu'il en donne une évaluation chiffrée

en produisant des devis correspondants aux travaux nécessaires (CA de Montpellier du 4.11.09, n° 08/09290).

Un devis chiffrant le montant des réparations est suffisant

La Cour de cassation a rappelé ce principe dans une affaire où un juge de proximité avait ordonné, à tort, au propriétaire de restituer le dépôt de garantie au locataire sortant, car il ne produisait aucune facture permettant de justifier d'une remise en état effective du logement. La décision du magistrat a donc été annulée (cass. civ. 3e du 16.9.08, n° 07-15789). Le propriétaire doit, en revanche, fournir un devis. Mais, celui-ci doit permettre de distinguer les travaux réparant les dégradations commises par le locataire ou ceux causées par le manque d'entretien du logement. Le devis ne doit pas concerner l'entière réfection des lieux s'ils n'ont été que légèrement dégradés par l'occupant (CA de Metz du 21.9.06, n° 05/01315).

En l'absence de devis, le juge fixe le montant des - réparations

Si l'état des lieux révèle plusieurs dégradations mais que le propriétaire ne fournit de devis que pour l'une d'elles, le juge devra estimer forfaitairement le montant des travaux pour les autres (cass. civ 3e du 8.12.09, n° 08-11911). Il ne peut pas rejeter la demande du propriétaire au seul motif que celui-ci ne fournit pas de devis suffisant.

Le propriétaire peut obtenir une indemnité - supplémentaire

Outre le montant des réparations rendues nécessaires par la faute du locataire, le propriétaire peut obtenir une indemnité si l'importance des travaux l'empêche de relouer dans de brefs délais. Les juges ont octroyé 815 € pour privation de jouissance à des propriétaires n'ayant pas pu louer leur bien pendant un mois (CA de Paris du 29.1.09, n° 08/01055).