

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (1ère partie)

Les réparations et travaux incombant au propriétaire

Les réparations locatives et de menu entretien incombant au locataire

Le locataire doit user du bien loué en bon père de famille. Ainsi, le locataire devra effectuer un certain nombre de travaux: les réparations locatives et le menu entretien. Quand une réparation est-elle locative et qu'est-ce que le menu entretien?

1. Le Code civil

Les articles 1754, 1755 et 1756 du Code civil donnent une liste exemplative des réparations qui doivent être supportées par le locataire ou le propriétaire.

Art.1754. - Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées; au récrépiement du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire n'est pas tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. - Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. - Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du propriétaire, s'il n'y a clause contraire.

2. Les usages

On constate que le texte de loi est fort ancien et ne correspond plus du tout aux aménagements actuels des habitations. Il faut donc rechercher dans les usages et la jurisprudence. On peut dresser une liste des principaux travaux et réparations qui sont à supporter tantôt par le locataire et tantôt par le propriétaire. Cette liste est forcément incomplète, mais elle constitue déjà un premier guide. Il faut aussi ajouter que le Juge de paix disposera d'un pouvoir d'appréciation important et devra dans de nombreux cas prendre l'avis d'experts.

Attendre l'acte authentique pour payer en une fois l'intégralité du prix, protège l'acquéreur des situations ambiguës évoquées plus haut puisque, au moment de la signature de cet acte, l'ensemble des recherches auront été effectuées par le notaire. Mais certains vendeurs risquent de ne pas apprécier pleinement cette mesure. En effet, comme le souligne le notaire Van Beneden, un propriétaire vend parfois pour acquérir une nouvelle demeure et il ne pourra plus disposer, comme auparavant, du montant de l'acompte pour verser à son tour un acompte. De plus, il est courant que des ventes s'effectuent pour payer les dettes du vendeur et devoir attendre l'acte authentique pour disposer de l'intégralité du prix, fait courir des intérêts, quand cela ne crée pas des problèmes supplémentaires. Enfin, lorsque la vente se réalise par le biais

d'un agent immobilier, le propriétaire prélève souvent du montant de l'acompte la commission due à l'agent. Dès lors que le chèque d'acompte est établi au nom du notaire ou que les sommes sont remises en sa présence, cette pratique n'est plus possible, et l'agent immobilier, qui a pourtant fini sa mission, risque de devoir attendre la signature de l'acte pour être payé, sauf au vendeur à le payer avec d'autres fonds.

Rappel

- La répartition donnée ci-après ne vaut pas si le propriétaire et le locataire ont pris d'autres accords à ce sujet, ce qui est fréquent, notamment dans les baux-type.
- Si les réparations sont dues à la faute du locataire, elles seront à sa charge de toute façon.

3. Liste alphabétique des réparations courantes

Appareils électriques: il est d'usage que le preneur installe les appareils électriques. Le preneur est chargé de remplacer les interrupteurs et prises de courant défectueux ainsi que tout autre petit appareillage. Il renouvellera les fusibles brûlés. Si le preneur place des canalisations électriques supplémentaires celles-ci doivent être réglementaires. Le propriétaire peut exiger l'enlèvement à sa sortie de même que pour tout appareillage placé par le preneur, ceci dans les limites de la bonne foi et de l'abus de droit.

Autres: Il est responsable des fêlures et carreaux brisés. Le preneur veillera à laver convenablement les évier et évitera l'emploi de produits corrosifs attaquant l'émail. Il est responsable des éclats, des traces de dépôts calcaires, des dégâts par corrosion à l'émail.

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (2ème partie)

Balcons: le propriétaire en a l'entretien mais le preneur sera responsable des traces de dépôts de bacs à fleurs, de caisses, de bouteilles ou autres objets. Le preneur est responsable des barreaux ou de la barre d'appui qui seraient cassés.

Boiseries: le preneur est responsable des coups, griffes et trous dans les boiseries. Il n'est pas responsable des déboîtements dus à l'ancienneté. Le preneur doit veiller à ce que les écoulements d'eau de condensation des châssis soient libres et est responsable du pourrissement de la boiserie s'il les a obturés. Le preneur est responsable des griffes et coups dans les boiseries vernies. Il peut être tenu de revernir ces boiseries dans ce cas. Si le preneur applique une peinture sur un vernis il sera tenu de décaper et de revernir les boiseries. Il ne sera pas responsable de l'usure du vernis des marches d'escalier aux endroits de foulée. Les armoires devront faire l'objet de soins de la part du preneur, il veillera à ce qu'il ne soit pas fait de taches de dépôts, de griffes, de coups, de trous. Les armoires seront censées disposer d'un rayonnage à l'endroit de chaque baguette de support.

Boîte aux lettres: le preneur est responsable de l'entretien de la boîte aux lettres, de sa serrure et de sa charnière; il est responsable en cas de perte de la clef. Le preneur sera tenu de payer le coût de sa plaquette nominative.

Boiler - Vase d'expansion: les frais de réparations sont à charge du propriétaire. Le preneur est tenu de protéger le vase d'expansion contre les gelées. S'il a raccordé une prise de terre aux canalisations de chauffage, le preneur est responsable de la corrosion du boiler ou du vase d'expansion.

Cafards et autre vermine: le preneur est responsable de la présence de cafards ou autre vermine, qui se développe plus que par le passé, dans les logements. Evidemment le propriétaire est responsable de leur présence en début de location, mais il faudra détecter cette présence lors de l'état des lieux, avant la remise des clés au preneur.

Charnières: le preneur est tenu de les huiler et les refixer. Le propriétaire est tenu de les remplacer, sauf si elles ont été forcées par manque d'entretien.

Chasses d'eau : le preneur est tenu d'entretenir les chasses d'eau de W.C. Il remplacera les joints en cas de fuite de même que le manchon de raccord au tuyau de chute. Le remplacement de l'appareillage en cas de vétusté est à charge du propriétaire. Le preneur est tenu de remplacer la chaîne de tirage et la poignée. Le preneur remplace le flotteur du réservoir de la chasse d'eau.

Chauffage central: le locataire doit entretenir la chaudière: une fois par an, après l'hiver, il la fera nettoyer par un homme de métier. Si la chaudière est en acier il la fera en outre graisser afin de la protéger contre la rouille. Lorsqu'il y a plusieurs locataires dans l'immeuble, il est fréquent que le propriétaire confie l'entretien complet de l'installation à une firme spécialisée, le coût qui en résulte étant mis à charge de tous les preneurs. En ce qui concerne les radiateurs, le preneur devra veiller à les purger régulièrement. Après un certain nombre d'années (de 15 à 25 ans selon la qualité des matériaux) une chaudière peut devenir poreuse: le remplacement en incombe au propriétaire.

Mesures légales tendant à prévenir la pollution atmosphérique lors du chauffage de bâtiments à l'aide de combustibles solide ou liquide (Arrêté royal du 6 janvier 1978 - Moniteur belge du 9 mars 1978). Cet arrêté stipule que les installations de chauffage au mazout et au charbon feront l'objet d'un entretien par an au minimum. Ceci ne concerne donc pas les poêles à mazout. Cet entretien, qui doit être effectué par un technicien qualifié, comprendra le ramonage de la cheminée, le nettoyage de la chaudière, la vérification et la mise au point du brûleur et le contrôle de la combustion. Une fiche de combustion "contrôle d'installation" ainsi qu'un attestation des travaux effectués doivent être complétées et signées par la personne qui a effectué l'entretien. Ces documents doivent être remis à l'utilisateur ou au responsable de l'installation et être conservés pendant une période de deux ans.

Toute nouvelle installation de chauffage ou installation modifiée (par exemple remplacement de la chaudière ou du brûleur) doit faire l'objet d'une vérification de réception par un organisme agréé. Dans les cas où une installation de chauffage est transmise à un autre utilisateur (par exemple vente d'une maison, nouveau locataire), celui-ci doit être en possession de la fiche de contrôle d'installation. Si ces documents n'existent pas, le nouvel utilisateur est tenu avant toute nouvelle utilisation de l'installation, de faire vérifier celle-ci par un organisme agréé à cet effet. Au cas où le rapport de l'organisme agréé conclut à la nécessité de modifier l'installation pour la rendre conforme aux prescriptions, cette modification doit être effectuée dans les trois mois de la remise du rapport et vérifiée par le même organisme. En ce qui concerne les installations au gaz naturel, les articles 519 et 551 du code pénal prévoient des sanctions à l'encontre des personnes qui auront négligé d'entretenir, de réparer ou de nettoyer les fours, cheminées ou usines où l'on fait usage de feu. La loi étant muette quant à la périodicité de ces travaux, on peut en déduire qu'il n'y a lieu de les faire exécuter qu'en cas de nécessité; en effet, la combustion de gaz laisse peu ou pas de dépôts susceptibles d'obturer les conduits ou de provoquer un incendie. Toutefois, la présence possible de nids d'oiseaux, de briques descellées, etc ... justifie la surveillance de la vacuité du conduit. En début de location, le propriétaire est tenu d'expliquer au preneur le fonctionnement de la chaudière et d'autres appareils.

Chauffe-bain - Chauffe-eau: le preneur veille au réglage, au nettoyage, il dégrasse les trous à gaz et remplace les robinets défectueux. Il est tenu d'effectuer un détartrage des appareils au moins tous les ans et notamment lors de sa sortie des lieux à l'occasion de laquelle il produira un certificat de détartrage. Le propriétaire est tenu de remplacer le serpentin, le preneur peut toutefois être rendu responsable en l'absence de détartrage. Les chauffe-bains doivent disposer d'une évacuation des gaz brûlés. Le propriétaire peut être tenu responsable d'une mauvaise évacuation des gaz brûlés. Le preneur sera, lui, tenu de veiller à ce que le conduit ne soit pas obstrué (nids d'oiseau par exemple). L'utilisation de chauffe-bains exige une arrivée d'air frais. C'est pourquoi les locaux ne disposant pas de fenêtre, ni d'accès à un aéra doivent disposer d'une ouverture dans la porte de la salle de bains (système air-control) permettant une entrée d'air pour la combustion des gaz du chauffe-bain. Ces travaux sont à charge du propriétaire et indispensables pour assurer la sécurité des utilisateurs. En cas d'accident, le propriétaire pourra être tenu pour responsable civilement et pénalement.

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (3ème partie)

Cheminée: le locataire est tenu d'effectuer le ramonage des cheminées. Lors de sa sortie des lieux il doit faire la preuve d'un ramonage récent. Le locataire n'est pas responsable des pierres fendues par la chaleur dans un feu ouvert ni d'un noircissement d'un linteau de cheminée par les fumées. S'il s'agit d'une installation au gaz, le ramonage n'est pas obligatoire, mais un contrôle périodique est conseillé.

Citerne: la citerne recueille les eaux de pluie provenant de la toiture. Le propriétaire est responsable de son entretien. Si l'eau devient inutilisable le propriétaire doit curer la citerne. Lorsque le preneur doit entretenir la toiture il doit curer lui-même la citerne si la pollution vient d'un mauvais entretien des corniches.

Clés: toute serrure est présumée disposer d'une clé. Pour les portes extérieures le locataire est censé avoir reçu deux clés. Il y a lieu de préciser dans l'état des lieux le nombre de clés reçues. Le locataire doit remettre au propriétaire en fin de location toute clé supplémentaire qu'il aurait acquise. Le propriétaire n'acceptera les clés en fin de location qu'après accord sur l'état des lieux de sortie ou éventuellement sous réserve d'examen des dégâts locatifs. Le fait d'envoyer les clés au propriétaire ne délie pas le locataire de ses responsabilités quant aux dégâts locatifs. Le propriétaire doit cependant agir rapidement après la remise des clés.

Clous: le locataire peut attacher des tableaux, cadres, etc ... aux murs. Il doit cependant veiller à ne pas abîmer les peintures ou tapissages. Il placera donc des crochets X à 1, 2 ou 3 petits clous qui ne provoquent pas de dégâts. Par contre il pourra être tenu d'intervenir dans les peintures et tapissages en cas de trous de clous et crampons ayant abîmé les décors.

Dallage: le locataire est responsable des dégâts aux carrelages des murs à moins qu'il ne s'agisse de décollement ou de fissuration dus à un mouvement du bâtiment.

Déménagement: le locataire est responsable vis-à-vis du propriétaire des dégâts causés par les déménageurs. Dans les copropriétés, le syndic ne peut mettre à charge du propriétaire des dégâts aux parties communes, causés par le locataire ou ses déménageurs, sauf disposition contraire de l'acte de base. Souvent une indemnité de déménagement ou d'emménagement est mise à charge du propriétaire qui le répercutera auprès du locataire pour autant que la décision provienne du règlement d'ordre intérieur ou d'une décision d'assemblée.

Désinfection: le locataire est tenu d'éliminer les punaises, cafards, etc ... sauf s'il peut prouver qu'ils existaient avant son entrée. (voir à cafards)

Egouts: l'entretien des égouts est à charge du locataire. S'ils sont bouchés il appartiendra au locataire de les déboucher, sauf si l'obturation est due à un défaut de construction.

Electricité : le locataire est tenu de laisser des fils en attente aux points lumineux d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond, il sera tenu au remplacement des fils dans les canalisations. Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, le propriétaire peut en exiger l'enlèvement en fin de location, sauf abus de droit. Le locataire est tenu de remplacer les interrupteurs et prises de courant cassés même suite à un usage normal.

Escalier: Le preneur est responsable des coups et déboîtements des balustres. Il n'est pas responsable de l'usure du vernis aux endroits de foulée. Si l'escalier est recouvert de tapis-plain il ne sera responsable de l'usure des nez de marche que si le tapis n'est pas fixé et eût pu être déplacé pour éviter cette usure.

Eviers- Lavabos: le locataire est responsable des éclats, des écornures, des fêlures et griffes du matériau.

Façades: le locataire n'est responsable que des fixations de ses enseignes. Toute dégradation faite par des tiers et notamment le taguage sont considérés comme des cas de force majeure et donc à charge du propriétaire, sauf clause contraire du bail.

Fenêtre : le locataire nettoie les vitres à sa sortie. Il entretient et graisse les charnières. Il enlève les clous et crampons ayant servi au placement de rideaux ou tentures, et répare les enduits. Il est tenu de veiller à l'élimination de l'eau produite par la condensation sur les vitres. Pour ce faire, il devra déboucher les conduits d'écoulement des eaux de condensation.

Fosse septique: le curage des fosses septiques est à charge du propriétaire. Il faut donc le préciser dans le bail si on veut le mettre à charge du locataire. L'usage intensif des détergents chimiques provoque actuellement beaucoup de problèmes de fonctionnement des fosses septiques et des puits perdus qui exigent dès lors un entretien et des vidanges fréquents.

Gaz: Le preneur est tenu de fermer les canalisations de gaz avec un bouchon adéquat.

Gouttières: les gouttières sont nettoyées et entretenues par le locataire.

Grilles: le locataire a l'entretien des grilles: graissage de serrures, rails, verrous, etc .. Les réparations sont à charge du propriétaire.

Haies: le locataire taille les haies en temps voulu et notamment avant la sortie des lieux.

Humidité: durant les périodes de forte augmentation du coût des produits énergétiques, les occupants veillent à chauffer moins les locaux, à les isoler thermiquement et à peu ouvrir les portes et fenêtres en hiver. Cette modification de la façon de vivre provoque parfois de graves troubles à l'intérieur de l'habitation. En effet, l'être humain dégage beaucoup d'humidité. Il suffit de rester pendant cinq minutes dans une voiture fermée en hiver pour constater les fortes condensations d'humidité sur les vitres. L'utilisation de la salle de bains et de la cuisine provoque également de grands dégagements d'humidité. Le manque d'aération

des locaux allié à un chauffage insuffisant peut provoquer de graves désordres par condensation. Cette condensation se constate par petits points noirs devenant ensuite de fortes taches noirâtres, avec développement de champignons. Cette condensation apparaît spécialement sur les parties froides telles que: châssis métalliques, murs extérieurs et dans les pièces telles que cuisine, salle de bains et chambres. Cette humidité est généralement causée par l'occupant qui en sera rendu responsable bien qu'il ne se rende pas compte de sa responsabilité à cet égard.

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (4ème partie)

Jardin: le locataire doit entretenir le jardin. Il doit veiller à la taille des arbres et arbustes et à la tonte des pelouses. Si la pelouse a été traitée contre les mauvaises herbes avant son entrée, il sera tenu durant la location de la traiter. Le locataire nettoiera les chemins. Il enlèvera les mauvaises herbes des chemins, des parterres et des plates-bandes. Le locataire sera responsable des dépôts abandonnés dans le jardin. Il est conseillé d'établir un état des lieux précis du jardin avec éventuellement des photos.

Marbres: les marbres sont généralement utilisés pour les tablettes de fenêtres et cheminées. Ils exigent de la part du locataire un entretien au moyen de produits spéciaux et de cire. Le locataire est responsable des trous, coups et griffes de même que des dépôts laissant des taches.

Mérule: nous savons que tous les bâtiments sont susceptibles d'être affectés de mérule pour autant que les conditions favorables à son développement soient réunies. Les conditions sont les suivantes: présence d'une spore de champignons, humidité excessive pour un bâtiment, confinement de l'espace, obscurité relative, éléments nutritifs principalement organiques et acides. Toutefois, l'élément qui déclenchera la prolifération de la mérule est l'eau. Il faut dès lors rechercher l'origine de l'humidité dans un immeuble affecté de mérule pour déterminer si la responsabilité du locataire est engagée ou s'il y a matière à garantie de la part du propriétaire. Si l'humidité provient d'une déficience de l'immeuble lui-même (défaut d'étanchéité suffisante par exemple), la mérule doit être considérée comme un vice de l'immeuble et le propriétaire devra réparer et éventuellement indemniser le locataire. Par contre, si l'humidité est due à des infiltrations apparues à la suite d'un débordement de la corniche mal entretenue par le locataire par exemple, la mérule sera considérée comme résultant d'un défaut d'entretien pour lequel la responsabilité du locataire sera engagée. Il en sera également ainsi si le locataire n'a pas prévenu le propriétaire de l'apparition de la mérule en temps utile. Il sera responsable d'une aggravation du phénomène due à la négligence.

Nettoyage - Lavage: pendant son occupation, le locataire doit nettoyer les locaux. Il doit les rendre en état de propreté à la fin du bail. Il ne peut abandonner des débris ou décombres dans les locaux ou dans les communs. Il en supportera les frais d'enlèvement. S'il s'est servi de produits mordants ou acides, il répare les dégâts causés.

Papier peint: il est généralement admis que le papier peint de première qualité est utilisé normalement au bout de neuf années. Le locataire n'est pas obligé de le renouveler. Parmi les dégâts locatifs, et donc à charge du locataire, on distingue:

- les dégradations locatives, dont la réparation ne nécessite qu'un nouveau tapissage, (exemple: crayonnage, griffes, souillures superficielles);

- celles qui entraînent, outre le retapissage, un surcroît de dépenses: déchirures, taches d'encre, de graisses, qui nécessitent l'arrachage du papier, et parfois la réfection de l'enduit. Est assimilable à ces dernières dégradations, le fait de peindre sur le papier existant. Le propriétaire peut imposer une intervention dans les frais d'un nouveau papier au locataire qui a retapissé à ses frais, et porté son choix, selon ses goûts personnels, sur des dessins ou coloris ne convenant pas à la destination des locaux. La pose d'un papier en relief sur un papier uni constitue un dégât locatif.

Pavements: la loi (art.I 754 du Code civil) présume que lorsqu'il n'y a qu'une petite quantité de carreaux et pavés brisés, c'est le locataire qui est censé avoir causé le dommage, alors que si les mêmes matériaux sont brisés sur une plus grande surface, il y a présomption de mauvaise qualité et le preneur n'est pas responsable. Quelle que soit la matière des carreaux, le preneur est tenu de les entretenir avec des produits appropriés. Il évite d'y laisser des empreintes indélébiles. Si les carreaux du pavement sont devenus introuvables dans le commerce, le preneur doit contribuer aux frais du remplacement total; sa quote-part variera selon l'âge du pavement et son état lors de l'entrée dans les lieux.

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (5ème partie)

Peintures:

1.- Peintures intérieures

le preneur n'est pas responsable du défraichissement normal d'une peinture. La notion d'usage normal doit être appréciée dans chaque cas en fonction de la qualité des peintures et du type de la construction. Le locataire sera responsable des dégâts causés par le placement d'accessoires (tuyaux, appareils sanitaires). A la fin du bail, le locataire devra nettoyer les peintures qui peuvent l'être. Ainsi, il doit les laver, les retoucher et éliminer les matières grasses même si les peintures sont amorties. Lorsque les dégâts commis rendent nécessaire de repeindre tout un local le locataire ne devra intervenir dans les frais que dans la proportion existant entre la durée d'amortissement restant de la peinture existante et celle de la nouvelle peinture. Exemple: Si une peinture devait avoir une durée normale de neuf ans et qu'elle a été endommagée au bout de trois ans par la faute du locataire, le locataire devra intervenir dans la proportion de 6/9e. En effet, on ne considère généralement que les peintures de qualité courante sont usées qu'au bout de neuf ans. Dans certains locaux, tels que cuisine, buanderie, etc ... , les peintures peuvent être amorties plus rapidement. Il a été jugé: "En ce qui concerne les peintures, le propriétaire ne doit pas accepter les travaux réalisés par le preneur, à ses frais, même s'ils sont bien exécutés, lorsque le locataire a utilisé des coloris ne convenant pas, et ne répondant qu'à ses goûts personnels" (Civil Bruxelles, II e Chambre, 26 oct. 1968, J.T., 6 mai 1972, p. 318). S'il est d'usage de tenir compte de l'usure normale, on ne peut raisonner de la sorte, lorsque le locataire a abusé des lieux, par exemple, en faisant exécuter des travaux de peinture, de tapisserie, et autres décorations, selon ses fantaisies. Dans ce cas, la dépréciation doit être totale et non pas réduite à concurrence de l'usure normale. (Justice de paix de St-Josse, 23 juin 1965, Grim contre Z.).

II. - Peintures extérieures

Les peintures extérieures incombent au propriétaire, le locataire est responsable des dégradations causées par son fait, que ce soit par la pose d'enseignes ou de tous autres objets.

Plafonds: le locataire doit laver les plafonds si nécessaire. Il ne doit pas les repeindre à la fin du bail, sauf s'ils sont souillés anormalement ou si le bail impose une remise en peinture. Le locataire doit reboucher les trous de clous et de pitons enfoncés dans les plafonds. Il doit indemnité pour les taches qui subsisteraient.

Plomberie: le locataire doit entretenir l'installation de plomberie. Il doit la préserver contre le gel. Il doit réparer les fuites, sauf si elles sont causées par la vétusté. Il est responsable de la corrosion par les acides et de l'obstruction des tuyaux de décharge, sauf s'il est établi qu'elle est due à un vice de construction. Lorsque les tuyaux d'amenée d'eau sont envahis par le calcaire, il appartient au propriétaire de les faire déboucher.

Portes: le preneur fait remettre la planche entière lorsqu'il y a percé une charnière ou placé une serrure supplémentaire nécessitant des entailles. Lorsque les dégâts occasionnés par le preneur suite au placement de verrous de petite taille sont peu importants, on ne peut lui réclamer qu'une réparation. Le preneur graisse les charnières et les serrures; il entretient les poignées et les clenches.

Pots de fleurs: le locataire est responsable des traces laissées par les pots de fleurs, notamment lorsque l'eau des arrosages a coulé sur la façade en la souillant. Les frais de nettoyage seront dans ce cas imputables au preneur. Il faut veiller à ce que ces objets soient solidement fixés.

Robinets: le locataire assure l'entretien des robinetteries: il renouvelle les joints des robinets et veille au graissage. Il procède à l'élimination du tartre. Le propriétaire remplace les robinets usés.

Réparations et travaux: responsabilités du propriétaire et du locataire (fin)

Serrures - Poignées - Quincaillerie (voir aussi "clés") : Les réparations aux serrures sont à charge du locataire, de même que les réparations aux poignées des portes et fenêtres. Le locataire doit procéder au graissage ou au graphitage des serrures, pènes, charnières et espagnolettes pour leur conserver un bon fonctionnement.

Sonnerie: le preneur doit entretenir toutes les sonneries utilisées privativement même si elles sont extérieures. Il remplace les piles et les accessoires des sonneries électriques. Le propriétaire remplace la sonnette extérieure usée.

Tablettes de fenêtre: le preneur est responsable des trous, coups et griffes de même que des dépôts laissant des taches.

Trottoirs: les trottoirs extérieurs sont entretenus et réparés par le propriétaire. Le nettoyage du trottoir incombe au locataire.

Vannes de chauffage: le preneur est tenu de faire fonctionner régulièrement les vannes des radiateurs, faute de quoi ces vannes peuvent restées bloquées. Dans ce cas il sera responsable de leur bon fonctionnement. Ce sera notamment le cas pour les vannes thermostatiques, qui se bloquent souvent du fait que le preneur les laisse fermées trop longtemps.

Vitres: le remplacement d'une vitre brisée incombe au preneur, à moins de vice de pose, de cas fortuit ou de force majeure. Le preneur n'est pas responsable d'une vitre fêlée ou brisée par la grêle, ou par un étranger à l'habitation à moins qu'il ne puisse être reconnu coupable de négligence pour n'avoir pas fermé ses volets. A moins de stipulation contraire, le preneur ne doit pas remplacer les vitres brisées par vice de placement, sauf s'il a omis d'aviser le propriétaire du défaut qu'il connaissait. Il lave régulièrement les vitres accessibles. Le propriétaire remet les mastics en état. Le preneur doit, à son départ, supprimer toutes les inscriptions peintes sur les vitres.

Volets (tentes - jalousies - persiennes - stores) : le remplacement de la chaîne des volets à manivelle incombe au propriétaire. Le preneur remplace les sangles. Si le volet ne fonctionne plus, pour n'avoir pas servi, le preneur est responsable. Si le volet ne fonctionne plus suite à un usage normal, la réparation incombe au propriétaire.

Stores, tentes, jalousies et persiennes: le locataire doit lubrifier les engrenages, charnières, coulisses, gonds. Il doit remplacer les sangles de manœuvre. Il doit maintenir en bon état les ressorts d'enrouleurs automatiques pour autant qu'ils soient accessibles et les remplacer au besoin. Le locataire doit réparer les toiles des tentes même si la détérioration est due à l'action du temps, ce qui arrivera rapidement si le locataire la laisse déroulée en permanence. Les stores, tentes, jalousies ou persiennes sont censés appartenir au locataire sauf preuve contraire. Il doit réparer tous les dégâts quand il les enlève. Si les stores appartiennent au propriétaire, le locataire remplace les cordes et accessoires usés. Il doit les rendre en bon état compte tenu de la vétusté.

Water-closed (Voir aussi chasse d'eau) : Le locataire remplace les raccords des vases de water-closed, les charnières et pignons de sièges ou couvercles, il remplace les sièges ou couvercles brisés. Il est responsable de l'obstruction du tuyaux de décharge sauf s'il est établi que l'obstruction est due à un vice de construction.

Proprio ou locataire : qui paie les réparations ?

Quelques grands principes à retenir

Dans le cadre d'une location, il n'est pas toujours aisé de déterminer avec précision quelle partie (propriétaire ou locataire) doit supporter le coût de certains frais. S'il apparaît évident que des charges contractées à l'intérêt exclusif du locataire lui seront toujours imputables, il n'en est évidemment pas de même pour tous les frais. En règle générale, le propriétaire doit entretenir l'immeuble "en état de servir à l'usage pour lequel il à été loué". Il doit permettre au locataire de "rentre" dans un bien en bon état de réparations de toutes espèces et "est tenu à toutes les réparations nécessaires, à l'exception de celles qui sont partie de l'entretien normal qui incombe au preneur".

Comment alors distinguer les charges imputables au locataire et au propriétaire?

- Avant la prise de possession des lieux par le locataire: sauf accord dérogatoire entre parties, le propriétaire est tenu à TOUS les travaux, minimes ou importants (exemple: isoler des murs humides, renouveler le papier peint défraîchi, recrépir des murs extérieurs, etc.).

- Pendant la location. Rappelons que le propriétaire doit entretenir le bien loué en état de service à l'usage pour lequel il à été loué. Cette obligation est constante et englobe la charge des grosses réparations et de gros entretien. En fait, toute réparation qui s'avère nécessaire pour éviter de troubler l'occupation du locataire sera toujours à charge du propriétaire.

Les réparations à charge du locataire, dites "locatives" ou de "menu entretien", sont celles qui résultent des dégradations ou pertes qui se manifestent pendant l'occupation. Si ces dernières sont issues de l'usage normal de l'immeuble loué, leur réparation est à charge du locataire, même s'il n'y a aucune faute ou négligence de sa part. La loi cite notamment en exemple la réparation aux vitres, aux portes et aux serrures. Toutefois, le locataire ne sera pas tenu au paiement de réparations qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. En réalité, il n'existe aucune définition précise qui trace la frontière entre ce qui revient au propriétaire et au locataire. Dans ces matières, un peu de bon sens est en conséquence indispensable.

Voici quelques règles:

- Il faut toujours distinguer le nettoyage, l'entretien, la réparation et le remplacement. De la doctrine et de la jurisprudence, on peut retenir les grandes lignes suivantes: le nettoyage incombera toujours au locataire sauf en ce qui concerne la façade de l'immeuble: l'entretien est principalement du ressort du locataire, mais c'est le bon sens qui nous dit que l'entretien des parties de l'immeuble qui sont inaccessibles au locataire ne peut lui être imputé et reste donc à charge du propriétaire (la citerne, par ex.). La réparation sera toujours pour les parties d'immeuble extérieures à l'habitation louée ou les parties collectives (antenne, ascenseur non privé, etc.). Ainsi, la réparation des fenêtres, des balcons, des terrasses, auvents, de la façade, d'un vasistas ou de la toiture incomberont au propriétaire. Inversement, incombera au locataire la réparation de plomberie (robinets), des appareils ménagers incorporés, baignoires, portes, chasses d'eau, cheminées, volets, etc.

Dans la très grande majorité des cas, c'est évidemment le propriétaire qui doit supporter le coût de remplacement des éléments devenus défectueux. Mais les éléments remplacés suite à un usage locatif restent à charge du locataire. A titre d'exemple, le locataire payera le remplacement de clés, d'une haie, du carrelage, dallage ou revêtement de sol, mais aussi des glaces, miroirs et accessoires électriques, tels les fusibles, soquets, prises de courant, etc.

- En pratique, au terme du bail, il sera évidemment difficile voire impossible d'appliquer ces critères de réparation si un état des lieux d'entrée n'a pas été effectué. Comme on le sait, dans ce cas, le locataire sortant est présumé avoir rendu les lieux dans l'état où il les a reçus.
- Si le locataire omet d'avertir immédiatement le propriétaire de la nécessité d'effectuer une réparation urgente, il commet une faute.

N'oubliez pas que le locataire sera toujours tenu comme responsable de toute dégradation issue de son fait mais, également des personnes présentes dans l'immeuble par son intervention. A fortiori, c'est le locataire qui sera responsable de toute dégradation effectuée par son sous-locataire. Propriétaire et locataire sont libres de déroger aux règles légales et peuvent donc convenir d'une autre répartition de la prise en charge de ces coûts, tant à la conclusion du bail qu'ultérieurement. En cas de doute ou de conflit entre les parties, il vaut toujours mieux tenter de dialoguer pour trouver un arrangement. Ce n'est qu'à défaut d'accord que l'on conseillera de faire appel à la procédure de conciliation devant le juge de paix. Cette démarche, très peu onéreuse, permet d'officiallement convoquer les parties et de bénéficier de l'avis du juge. Cet avis n'est pas exécutoire, mais ce sera probablement le même juge qui trancherait si l'une des parties devait ultérieurement faire valoir ses droits en justice ...

Précisons enfin qu'il peut arriver que des facteurs extérieurs modifient la clé de répartition des charges entre propriétaire et locataire. Si, par exemple, des réparations ont été réalisées suite à un cas de force majeure (effondrement du toit, affaissement, etc.), les responsabilités seront évidemment appréciées différemment.

(Monceau-Fontaines - 15/4/2011)

