

Fiche Pratique Prise en charge des réparations

Prise en charge des réparations

Pour déterminer qui doit payer les réparations nécessaires au cours d'une location, les textes de lois font référence à l'importance de ces dernières. Ainsi, les réparations courantes et l'entretien doivent être supportés par le locataire, à l'inverse des grosses réparations prises en charge par le propriétaire.

Comment distinguer la réparation courante de la grosse réparation ?

Si les textes législatifs disposent que les réparations locatives sont « les travaux d'entretien courant et de menues réparations », ils n'en donnent pas de définition précise permettant de faire une distinction nette avec les grosses réparations. Le décret du 26 août 1987 énumère cependant une liste non limitative de réparations ayant le caractère de réparations locatives. Le remplacement d'une vitre cassée, l'enlèvement de la mousse sur une terrasse ou le graissage d'un store sont ainsi à la charge du locataire.

ATTENTION : si les réparations courantes doivent en principe être effectuées par le locataire, certaines réparations ne sont jamais à sa charge :

- les réparations qui auraient dû être effectuées avant le début du bail.

- les dégâts résultant d'un cas de force majeure (tempête ou tout autre évènement naturel imprévisible)

- les réparations consécutives à l'usure normale alors que le locataire a entretenu convenablement les lieux. Ainsi, le propriétaire ne peut pas réclamer le remplacement d'un papier peint simplement défraîchi. Il pourra en revanche demander son nettoyage.

Quelles sont les obligations du locataire lorsque qu'une grosse réparation est nécessaire ?

Dans ce cas, le locataire a le devoir de laisser le propriétaire exécuter tous les travaux. Mais, s'il en résulte une gêne qui dure plus de 40 jours, le propriétaire doit proposer une baisse de loyer pour compenser le trouble de jouissance.

Que faire si le propriétaire refuse de prendre en charge une grosse réparation ?

Il faut procéder par étape.

- Envoyez-lui d'abord une lettre recommandée avec accusé de réception lui rappelant ses obligations.

- Si ce n'est pas suffisant mettez-le en demeure, toujours par lettre recommandée.

- En dernier recours, intentez une action contre le propriétaire devant le tribunal d'instance. En cas d'urgence, faites établir un constat des lieux par huissier avant d'entreprendre les travaux. Ce document servira de preuve au cours de l'action en justice.