

Les réparations dans le logement

La loi du 6 juillet 1989 équilibre et accorde les obligations du bailleur et du locataire en matière de réparations dans le logement, notamment en ses articles 6 et 7, et leur confère un caractère impératif, c'est-à-dire qu'on ne peut pas y déroger.

LES RÉPARATIONS À LA CHARGE DU BAILLEUR

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 le bailleur a trois obligations positives :

➤ Remettre au locataire un logement décent

L'alinéa 1 de l'article 6 dispose que le bailleur « est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites [ajout de la loi ELAN du 23 novembre 2018], répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Les caractéristiques de décence sont précisées par le décret du 30 janvier 2002. Cette obligation se poursuit tout au long de l'exécution du contrat de bail. Si le logement loué ne satisfait pas aux normes de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Si un litige survient, le juge pourra déterminer la nature des travaux à réaliser, leur délai d'exécution, et il pourra réduire ou suspendre le loyer jusqu'à l'exécution desdits travaux (Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989). En cas de manquement suffisamment grave, il pourra être pris un arrêté d'insalubrité sur le local loué.

➤ Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement

Le bailleur n'a pas à délivrer un logement neuf, mais en bon état de réparation. Il doit donc être en état d'habitabilité (Cass. 3e civ., 24 nov. 1987, n° 84-13.794). En outre, le bailleur doit pendant toute la durée du bail prendre à sa charge les réparations relatives aux équipements qui figurent dans le contrat de location.

➤ 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 loués

Le bailleur n'a pas d'obligation de surveiller le bon état du bien loué, mais si des désordres qui ne relèvent pas des obligations locatives lui sont apportés par son locataire, il doit les prendre à sa charge et peut être responsable en cas d'accident (Cass. 3e civ., 15 sept. 2010, n° 09-67.192). Comme pour les travaux liés à la décence, le locataire a l'obligation de laisser l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de ces réparations (Article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

L'ACCÈS AU LOGEMENT PAR LE BAILLEUR POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Le locataire peut s'opposer aux travaux d'amélioration dans son logement qui ne sont pas destinés à améliorer la performance énergétique (Cass. 3e civ., 5 mai 2004, n° 01-16.041, Bull. civ. III, n° 89). En revanche, **il ne peut pas s'opposer aux travaux** listés par l'article 7 (loi du 6 juillet 1989), qu'ils soient urgents ou non. Selon cet article, le locataire a l'obligation de permettre l'accès à son logement pour la préparation et l'exécution des :

- Travaux de mise aux normes de décence
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des lieux loués
- Travaux d'amélioration dans les parties communes et privatives du même immeuble (afin notamment de permettre la réalisation des travaux décidés par la copropriété)
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement

Le bailleur devra informer au préalable son locataire de la nature des travaux et de leurs modalités d'exécution par courrier remis en main propre ou RAR. Les travaux ne peuvent pas avoir lieu les week-end et jours fériés sauf accord exprès du locataire. Dans le cas de travaux abusifs, vexatoires ou dont l'exécution est dangereuse ou rend l'utilisation du logement impossible, le locataire peut saisir le juge qui pourra prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris. Si ces travaux durent plus de 21 jours, le loyer devra obligatoirement être diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé (Article 1724 du Code civil). Aucune clause contraire ne peut être prévue. Cette diminution du loyer peut être convenue amiablement, mais, en cas de désaccord, c'est le juge qui en fixera le montant. Il convient de noter que le bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives ou parties

communes de l'immeuble peut demander au locataire une contribution pour le partage des économies de charge. (Article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989).

LES RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le locataire doit quant à lui :

➤ **Répondre des dégradations et pertes** qui surviennent dans le logement pendant la durée du contrat

Le locataire est présumé responsable de toute dégradation ou perte, et ne peut s'exonérer de sa responsabilité que s'il démontre que la dégradation ou perte a eu lieu par force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qui n'a pas été introduit dans le logement par le locataire.

➤ **Prendre à sa charge l'entretien courant** du logement et des équipements mentionnés au contrat de location et les réparations locatives

Les réparations locatives sont définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 comme des travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. L'annexe du décret contient une énumération non exhaustive des réparations locatives. Malgré la précision de cette liste, la spécificité de chaque situation laisse place à une grande interprétation jurisprudentielle, celle-ci étant gouvernée par l'idée que des menues réparations restent à la charge du locataire.

Le locataire est exonéré de son obligation si les réparations sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le cas de la vétusté est particulièrement intéressant, et certains bailleurs ont mis en place des grilles de vétusté très utiles en fin de bail.

LA LIBERTÉ D'AMÉNAGEMENT DU LOCATAIRE

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 énonce parmi les obligations du bailleur une obligation négative, celle de **ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire** dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. Seules les transformations sans autorisation préalable du bailleur sont interdites, celles-ci étant usuellement définies comme tout changement apporté à la structure et à la configuration des lieux loués. Si des transformations sont réalisées par le locataire sans accord écrit du propriétaire, le bailleur pourra exiger au départ du locataire la remise en l'état antérieur, ou conserver à son bénéfice les transformations sans indemniser le locataire. En cas de transformations qui mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement, le bailleur peut exiger la remise en état immédiate aux frais du locataire (Article 7 de la loi du 6 juillet 1989).

Une dérogation est prévue en matière de travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie aux frais du locataire. Le locataire doit demander l'autorisation de son propriétaire et décrire les transformations envisagées. A défaut de réponse dans un délai de 2 mois, le bailleur est réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas demander la remise en état des lieux à la fin du bail (Article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989 et décret n°2016-1282 du 29 septembre 2016).

L'INCIDENCE DES RÉPARATIONS SUR LE MONTANT DU LOYER

La loi du 6 juillet 1989 autorise deux types de clauses relatives aux travaux qui ont une incidence sur le montant du loyer.

➤ **Diminution du loyer en contrepartie de travaux réalisés par le locataire**

La première clause permet de prévoir la réalisation de travaux spécifiques par le locataire en échange d'une imputation sur son loyer. Dès la rédaction du bail, il est possible de convenir que le locataire exécutera ou fera exécuter certains travaux, et qu'en contrepartie son loyer pourra être diminué. La clause doit être expresse, et doit prévoir :

- Les travaux exécutés par le locataire
- Les modalités et la durée de l'imputation sur le loyer
- Les modalités de dédommagement du locataire en cas de départ anticipé (Article 6 al. 3 de la loi du 6 juillet 1989)

La franchise de loyer consentie doit être proportionnée avec la charge des travaux à réaliser (CA Paris, 6e ch., sect. B, 14 déc. 2006, n° 05/20771). **Attention**, il est interdit de prévoir une telle clause si le logement ne remplit pas les caractéristiques de décence car l'obligation de délivrer un logement décent est d'ordre public. Dès lors, les parties ne peuvent pas convenir que le locataire exécutera des travaux de remise aux normes de confort et d'habitabilité (Cass. 3e civ., 3 févr. 2010, n° 08-21.205). Dans le même sens, le locataire ne peut jamais renoncer par avance à invoquer l'indécence du logement loué.

➤ **Majoration du loyer en contrepartie de travaux d'amélioration réalisés par le bailleur**

La deuxième clause autorisée est celle prévoyant une majoration du loyer consécutive à des travaux d'amélioration du logement réalisés par le bailleur (Article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989). Dans ce cas, le contrat de bail ou un avenant à celui-ci prévoit les travaux que le bailleur fera exécuter, qui doivent être des travaux d'amélioration, et le montant de la majoration de loyer qui est librement fixé entre les parties. Ainsi définie, la majoration ne pourra pas être susceptible d'une action en diminution du loyer.