



16ème législature

Question N° : 14278	De M. Inaki Echaniz (Socialistes et apparentés - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Réparations locatives à la charge du propriétaire	Analyse > Réparations locatives à la charge du propriétaire.
Question publiée au JO le : 09/01/2024 Réponse publiée au JO le : 02/04/2024 page : 2651 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

M. Inaki Echaniz interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur l'application de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 concernant les réparations locatives à la charge du locataire. En effet, le cinquième alinéa de cet article précise que le locataire est obligé « 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'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ». Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 précise la liste des réparations locatives à la charge du locataire : remplacement de joints, de colliers, d'interrupteurs, de prises de courant ou encore de plusieurs pièces des appareils à gaz etc... Ces changements de pièces et les frais d'interventions de professionnels peuvent être particulièrement onéreux, notamment en situation d'urgence. Si, dans l'esprit de la loi, ces réparations doivent être prises en charge par le locataire en raison de son usage du matériel dans le temps, aucun détail quant à sa durée d'occupation des lieux n'est précisé et cela peut engendrer des situations abusives, notamment lorsque ces réparations doivent être effectuées seulement quelques semaines après l'emménagement du locataire. M. le député souhaite ainsi attirer l'attention de M. le ministre sur l'application de cette mesure et son manque de précisions amenant certains propriétaires à faire porter la charge de ce type de réparations à leur nouveau locataire. Pour ces raisons, il lui demande de bien vouloir apporter un éclairage sur les situations dans lesquelles ces réparations locatives doivent être à la charge du propriétaire.

Texte de la réponse

L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose que sont à la charge du locataire, les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Le principe selon lequel le locataire doit réaliser les réparations locatives connaît plusieurs cas d'exonérations. A ce titre, le locataire n'est pas tenu d'effectuer les réparations lorsque celles-ci sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, le cas fortuit ou encore la force majeure et les vices de construction. S'agissant de la vétusté, qui est souvent sujette à interprétation, l'article 4 du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 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 la définit comme 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. Des grilles de



vétusté en fonction de la durée d'occupation d'un logement sont établies par certains accords collectifs et peuvent servir de référence. Par ailleurs, l'état des lieux d'entrée et de sortie constitue une étape importante dans la location d'un logement. Un document écrit établi contradictoirement décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. A défaut d'état des lieux, le logement est présumé avoir été délivré en bon état, sauf si le locataire en apporte la preuve contraire. Un délai de dix jours suivant la date de l'état des lieux d'entrée permet au locataire de demander au bailleur de le compléter pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation et le juge si le litige n'a pas pu être réglé par une procédure de conciliation. En tout état de cause, le locataire entrant n'a jamais à assumer la charge des réparations locatives que le précédent locataire aurait dû réaliser et qui ont été consignées dans l'état des lieux d'entrée.