



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

location

Question écrite n° 77553

Texte de la question

M. André Chassaigne interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la liste des travaux qui incombent aux propriétaires bailleurs. De nombreux litiges opposent locataires et propriétaires sur la responsabilité des travaux à entreprendre dans un logement. Ils se manifestent notamment lors de la retenue de cautions, pour partie ou en totalité, au départ du locataire. Entre l'altération liée à la vétusté ou à la simple jouissance des locaux et les dégradations commises par les occupants, la différence est difficilement comprise par les deux parties, l'une comme l'autre tendant à ne pas supporter les coûts de remise en état. Il en résulte de nombreuses actions en justice. Un texte précis, recensant les obligations et responsabilités des bailleurs et des locataires, réduirait très certainement ces différents et le nombre de procédures judiciaires. Il lui demande si un texte clair et exhaustif encadre les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et des locataires.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 vient préciser les droits et obligations respectifs des bailleurs et des locataires. Ainsi, le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de ce qui relève des réparations locatives. Le locataire doit, quant à lui, veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. À ce titre, il doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par le décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Le locataire est, par ailleurs, responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Afin de rechercher un règlement amiable à leur litige, les parties ont la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation (CDC). Soucieux de sécuriser davantage les relations entre bailleurs et locataires, de diminuer les risques de conflictualité lors de la restitution du logement par le locataire et d'améliorer l'information des parties, le législateur en adoptant la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) est venu modifier la loi du 6 juillet 1989. Plusieurs textes d'application ont été pris. L'arrêté du 29 mai 2015 vient ainsi définir le contenu d'une notice d'information annexée obligatoirement au contrat de location. Cette notice rappelle les droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi que les voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges. Par ailleurs, le décret no 2016-382 du 30 mars 2016 fixe les modalités d'établissement des états des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale. En matière d'état des lieux, l'objectif est de rendre plus transparente les règles et de favoriser la comparaison entre l'entrée et la sortie. En matière de vétusté, le décret définit précisément cette notion et prévoit la possibilité pour les parties de recourir à des grilles de vétusté ayant fait l'objet d'accords

collectifs de location. Enfin, la loi Alur a favorisé le mode de règlement amiable des litiges en renforçant sensiblement le rôle des CDC. Au-delà de ces évolutions normatives, des plaquettes d'informations à destination du grand public et dédiées aux réparations locatives et aux états des lieux seront prochainement diffusées.

Données clés

Auteur : [M. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77553

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 juillet 2016

Question publiée au JO le : [7 avril 2015](#), page 2630

Réponse publiée au JO le : [24 janvier 2017](#), page 630