

**J. 99**  
Actualisation le 18-01-07

Fiche en  
cours de  
modification  
Loi Alur

## L'ÉTAT DU LOGEMENT EN FIN DE LOCATION

*Tout logement subit une certaine dégradation pendant la location. Qui en est responsable et qui doit assumer les frais de sa remise en état? Pour répondre à ces questions, il faut avoir évalué le rôle de chacun dans cette dégradation, ce qui suppose, en premier lieu, qu'un état des lieux a été établi avec précision.*

### CONSTATER L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux de sortie est un document indispensable pour engager la responsabilité du locataire: sans état des lieux de sortie, aucun frais de remise en état ne peut lui être demandé.

#### LA FORME DE L'ÉTAT DES LIEUX

Il n'est soumis à aucune forme particulière, et il est normalement établi par le bailleur (ou son mandataire: agent immobilier, gardien...) et le locataire, sur papier libre ou à l'aide de formulaires imprimés. Si les parties font appel à un huissier – parce qu'elles sont en désaccord sur l'appréciation de l'état du logement ou que l'une refuse d'y participer –, les frais en sont partagés par moitié. Mais si l'état des lieux est établi par un agent immobilier, sa rémunération sera totalement à la charge du bailleur.

#### SA FORCE PROBANTE

Qu'il soit établi à l'amiable ou par huissier, l'état des lieux a toute sa force probante s'il est contradictoire, c'est-à-dire signé des deux parties dans le premier cas, établi en présence des deux parties dans le second.

À l'inverse, un état des lieux rédigé et signé par une seule des parties est sans valeur. Quant au constat établi par huissier, mais à la demande d'une seule des parties et sans que l'autre soit présente, il n'est valable qu'à titre de simple renseignement: le bailleur devra apporter d'autres moyens de preuve (SIAL c/ Salez, CA Lyon 6e Ch., 16.4.1992 - RL 1992-419).

#### ATTENTION AU VOCABULAIRE

Les termes utilisés dans le constat ont une importance primordiale puisqu'ils doivent permettre de déterminer non seulement quels défauts présente le logement, mais également à quoi ou à qui ils sont imputables. Ainsi, si l'état des lieux parle de "peintures usagées", cela signifie que les deux parties ont estimé que cet état résultait d'une utilisation prolongée mais normale de la part du locataire, qui ne sera donc pas tenu de leur réparation. À l'inverse, s'il fait état de taches ou

de déchirures, la responsabilité en sera attribuée de façon certaine au locataire.

D'autres formules plus ambiguës sont à éviter, comme "peintures à refaire": l'expression fait présumer que c'est à la suite d'un usage fautif du locataire, quand ce n'est peut-être que le résultat d'une occupation prolongée.

#### ET S'IL N'A PAS ÉTÉ FAIT D'ÉTAT DES LIEUX À L'ENTRÉE?

En principe, l'état des lieux de sortie est comparé à l'état des lieux d'entrée, mais il n'est pas rare que, par ignorance ou négligence, les parties n'en aient pas établi. La loi considère que, dans cette situation, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état. S'il le conteste, il devra démontrer par tous moyens que tel n'était pas le cas, par exemple en produisant des attestations de témoins (Zouzout c/ Lafleur, CA Versailles, 1re Ch. 2e sect., 11.10.1996 - Loy. et copr. avril 1997, p. 7).

La situation est différente pour les locataires entrés sous le régime de la loi Quilliot, soit entre le 24 juin 1982 et le 25 décembre 1986, car cette présomption avait alors été supprimée. Il appartient alors au bailleur de prouver par tous moyens que le local était en meilleur état à l'entrée qu'il n'a été rendu à la sortie.

#### LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX

C'est une procédure largement répandue dans le secteur social: quelque temps avant le départ du locataire, les parties procèdent à une visite contradictoire du logement. Les détériorations imputables au locataire sont alors relevées, ainsi que le coût forfaitaire de leur réparation. À ce stade, le locataire a la possibilité d'entreprendre lui-même les travaux nécessaires, et il sait à quel dédommagement il s'expose s'il ne s'est pas exécuté au moment de l'état des lieux définitif. Lorsque cette pratique a été négociée par accord collectif, elle s'impose à tous. Elle présente l'avantage d'identifier immédiatement ce qui sera imputé au locataire, et donc d'ouvrir

la discussion alors que le locataire est encore dans les lieux. Elle n'évite cependant pas tous les litiges et en particulier les

contestations sur la qualité des réparations réalisées par le locataire.

## Que deviennent les aménagements réalisés par le locataire ?

Tout dépend de la nature des travaux: transformation des lieux, simples aménagements, mise aux normes d'habitabilité.

- Abattre une cloison, retirer le parquet, changer le mode de chauffage, par exemple, sont de véritables transformations que le locataire ne peut effectuer qu'avec l'accord du bailleur. En fin de location, elles deviennent propriété du bailleur qui, si l'accord d'origine l'a prévu, indemnise le locataire. Mais si ces travaux ont été réalisés sans autorisation, le bailleur peut, à son choix, en conserver le bénéfice (sans indemnité) ou facturer au locataire sortant le coût de la remise des lieux en l'état initial.
- À l'inverse, le locataire est parfaitement en droit d'aménager les locaux à sa guise, sans demander l'autorisation au bailleur. Il peut, en particulier, refaire peintures et papiers peints, poser une moquette (sans la coller), installer un placard, etc. Si ces travaux sont réalisés dans les règles de l'art et sans excentricité, rien ne pourra lui être reproché en fin de location, même si bailleur et locataire n'ont pas les mêmes goûts.
- Dernière hypothèse: les travaux de mise aux normes. La loi sur l'amélioration de l'habitat permet au locataire, dont le logement ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité, d'entreprendre lui-même les travaux de mise aux normes, et d'en récupérer le coût en fin de location, à condition de respecter la procédure légale: avant d'entreprendre les travaux, il doit en communiquer le devis descriptif et estimatif au bailleur; ce dernier peut alors choisir de les exécuter lui-même. En fin de location, le remboursement s'effectue sur la base des factures, dont le montant est réactualisé et diminué de 6 % par année écoulée (cf. § Les textes, en fin d'article).

## DÉTERMINER LES RESPONSABILITÉS

Le mauvais état du logement n'est pas toujours imputable au locataire. Mais sa responsabilité peut être retenue dans deux cas: lorsqu'il a dégradé, volontairement ou involontairement, son logement et lorsqu'il ne l'a pas correctement entretenu.

### LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE DES DÉGRADATIONS ET PERTES...

Les dégradations dont il est question ici concernent celles du logement et de ses équipements: vitres cassées, revêtements déchirés, moquette trouée, appareils hors d'état de fonctionner, clés égarées, etc. Toutes ces détériorations sont supposées provenir d'une utilisation anormale des lieux de la part du locataire: il en est donc présumé responsable.

### ... SAUF CAS DE FORCE MAJEURE, FAUTE DU BAILLEUR OU FAIT D'UN TIERS

Trois cas libèrent le locataire de sa responsabilité.

#### • Le cas de force majeure

C'est une circonstance exceptionnelle dont on ne pouvait dominer les effets: pluies torrentielles, tempête particulièrement violente, etc. Mais pour se prévaloir de la force majeure, le locataire doit avoir réalisé tout ce qui était en son pouvoir, comme fermé les fenêtres, attaché les volets.

#### • La faute du bailleur

C'est tout manquement de celui-ci à ses propres obligations, dont la principale est d'assurer les grosses réparations. Ainsi, le locataire ne sera pas responsable de l'endommagement des tapisseries suite à une infiltration des eaux de pluie, alors que les fenêtres étaient fermées. Il appartenait au bailleur de refaire les menuiseries.

#### • Le fait d'un tiers

Le locataire peut également dégager sa responsabilité lors-

qu'un tiers s'est introduit dans son logement contre sa volonté. Le locataire n'est donc pas responsable des dégâts causés par un cambrioleur ou un squatter. A contrario, il sera responsable de ses propres fautes (même involontaires), de celles de ses enfants et, d'une manière générale, de celles de toutes les personnes qu'il aura reçues chez lui: invités, déménageurs, livreurs, artisans...

### LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE DU DÉFAUT D'ENTRETIEN...

Une des premières obligations du locataire consiste, en effet, «à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations définies par décret».

Il s'agit en premier lieu de l'entretien de propreté, mais également de l'ensemble des opérations à effectuer régulièrement comme le graissage des gonds, le renouvellement des joints et des tuyaux souples de raccordement, la vidange des fosses septiques, etc. Le locataire doit également effectuer les menues réparations aux équipements qui peuvent se révéler nécessaires en cours de location. Le décret du 26 août 1987 en donne une liste, mais elle n'est pas limitative. Les points qui n'y sont pas évoqués devront être réglés par analogie (cf. tableau ci-contre).

En principe, le locataire ne doit pas attendre la fin de la location pour effectuer ces travaux. Ils doivent être réalisés au fur et à mesure qu'ils se révèlent nécessaires, mais c'est au moment de la sortie qu'il devra en rendre compte, par exemple en produisant des attestations d'entretien de la chaudière à gaz.

### ... MAIS NON DES CONSÉQUENCES DE LA VÉTUSTÉ, DES MALFAÇONS, DE LA FORCE MAJEURE

En effet, le locataire est dispensé des réparations locatives si elles sont occasionnées par l'une des causes qui suivent.

#### • La vétusté

C'est l'usure qui résulte d'un usage normal mais prolongé, sans aggravation fautive de la part du locataire. Tôt ou tard, elle rendra nécessaire la réfection ou le renouvellement des éléments et des équipements. Ainsi, on estime généralement qu'une tapisserie doit être refaite au bout de sept ans.

Mais aucun texte réglementaire ne fixe une durée de vie pour chaque équipement, et la loi a laissé aux bailleurs et aux locataires le soin de les déterminer par accord collectif.

#### • Les malfaçons ou vices de construction

C'est par exemple l'installation de plomberie, mal conçue ou mal réalisée, qui oblige le locataire à des opérations normalement locatives (dégorgement), mais répétées et sans résultat durable.

#### • Le cas fortuit ou le cas de force majeure

Nous les avons évoqués plus haut, à propos des dégradations.

## RÉPARATIONS LOCATIVES

Décret n° 87-712 du 26 août 1987

### I. Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif

#### a) Jardins privatifs:

- entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes;
- remplacement des arbustes; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

#### b) Auvents, terrasses et marquises:

- enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

#### c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières:

- dégorgement des conduits.

### II. Ouvertures intérieures et extérieures

#### a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres:

- graissage des gonds, paumelles et charnières;
- menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

#### b) Vitrages:

- réfection des mastics;
- remplacement des vitres détériorées.

#### c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies:

- graissage;
- remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

#### d) Serrures et verrous de sécurité:

- graissage;
- remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

#### e) Grilles:

- nettoyages et graissage;
- remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

### III. Parties intérieures

#### a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons:

- maintien en état de propreté;
- menus raccords de peinture et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

#### b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol:

- encaustiquage et entretien courant de la vitrification;
- remplacement de quelques lames de parquet et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements

de sol, notamment en cas de taches et de trous.

#### c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures:

- remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.

### IV. Installations de plomberie

#### a) Canalisations d'eau:

- dégorgement;
- remplacement notamment de joints et de colliers.

#### b) Canalisations de gaz:

- entretien courant des robinets, siphons et ouverture d'aération; remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

#### c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance:

- vidange.

#### d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie:

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets;
- remplacement des joints, flotteurs et joints-cloches des chasses d'eau.

#### e) Éviers et appareils sanitaires:

- nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douche.

### V. Equipements d'installations électrique

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

### VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs.

d) Ramonages des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation.

## ÉVALUER LES FRAIS DE REMISE EN ÉTAT

À supposer le locataire fautif, quelle somme doit-il au bailleur? Pour répondre à cette question, il faut garder en tête trois principes:

– **le locataire n'est pas responsable de la vétusté.** Cependant, le plus souvent, les dégradations résultent à la fois de l'usure normale de l'équipement et de la négligence du locataire. Le locataire ne doit alors indemniser le bailleur qu'à proportion de sa responsabilité, le bailleur gardant à sa charge les effets de la vétusté. Ainsi, il a été jugé qu'une occupation de sept ans justifiait à elle seule l'usure des peintures, papiers et moquette lorsque les locaux étaient déjà "en état d'usage" à l'entrée (Deret c/ Gros, C. Cass. Civ. 3e, 23.2.1994 - RL 1994-398). Mais il n'existe pas de barème pour la prise en compte de la vétusté, sauf dans les ensembles immobiliers où ont été négociées des "grilles de vétusté", par accord collectif. En principe, ces accords ne s'imposent que dans les ensembles où ils ont été passés, mais ils peuvent toujours servir de base de discussion en cas de litige. À titre d'exemple, nous reproduisons ci-contre la grille qui a été négociée entre l'OPAC du Val-de-Marne et ses locataires en 1994.

– **le bailleur doit chiffrer son préjudice.** S'il peut présenter des factures acquittées, elles serviront de base à sa demande. Mais s'il reloue le logement sans exécuter de travaux, cela lui sera plus difficile. Il devra alors prouver, par exemple, qu'il a reloué moins cher, ou moins rapidement, etc. Rien ne lui

interdit de présenter de simple devis, mais le locataire pourra les contester car ils n'établissent pas son préjudice.

– **le locataire doit réparer l'intégralité du préjudice du bailleur.** Or ce préjudice comprend non seulement les frais de remise en état proprement dits, mais également la perte des loyers correspondant à la période de réalisation des travaux.

### EXEMPLE DE GRILLE DE VÉTUSTÉ

Catégorie d'équipement	Franchise (en années)	Durée de vie (en années)	Abattement par an au-delà de la franchise (en %)	Quote-part résiduelle (en %)
Peinture, papier	2	7	23	10
Moquette, aiguilleté	2	7	23	10
Parquet, carrelage	5	25	4	20
Revêtements plastique	3	10	13	20
Faïence murale	10	20	9	20
Menuiserie intérieure	5	20	6	15
Serrurerie, quincaillerie	2	10	12	15
Robinetterie	5	15	9	15
Plomberie	5	15	9	15
Appareils sanitaires	7	20	7	20
Chauffe-eau	3	10	14	15
Chaudière	3	15	8	15
Ballon eau chaude	3	10	14	15
Persiennes, PVC/bois	5	15	9	20
Persiennes métalliques	5	20	6	20
Volets roulants	3	15	8	10
Convecteur électrique	3	10	14	15
Radiateur	5	20	6	10
Organes de réglage du chauffage	2	10	13	10

Source : accord collectif signé en 1994 entre l'OPAC du Val-de-Marne et ses locataires.

## LES TEXTES

Les articles de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relatifs à l'état du logement s'appliquent à toutes les locations à usage d'habitation, qu'il s'agisse des logements du secteur privé ou du secteur public, conventionnés ou non, des logements soumis à la loi de 1948, des HLM, etc.

Seules certaines locations échappent à ce texte : les locations meublées, les logements-foyers, les logements de fonction et les locations saisonnières. Elles obéissent au Code civil ou aux règles qui ont été fixées dans le contrat.

On le constatera à leur lecture, la loi de 1989 et le Code civil obéissent à la même philosophie.

### L'ÉTAT DES LIEUX

#### Toutes les locations

• Article 1730 du Code civil. «S'il a été fait un état des lieux en-

tre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.»

• Article 1731. «S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.»

#### Les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989

• Article 3. «Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la parties la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'a-

vance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. (...).»

## **LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE EN CAS DE DÉGRADATION**

### **Les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989**

• Article 7. «Le locataire est obligé: [...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement; [...].»

### **Les autres locations**

• Article 1732 du Code civil. «Il répond des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.»

## **LES RÉPARATIONS LOCATIVES**

### **Les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989**

• Article 7. «Le locataire est obligé: [...]

d) 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; [...].»

• Décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris pour l'application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux réparations locatives (cf. encadré ci-dessus)

### **Les autres locations**

• Article 1754 du Code civil. «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, contrecœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment 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 et autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux porte, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.»

### **Commentaire**

En cas de litige sur le caractère locatif de telle ou telle réparation, ce texte n'est d'aucun secours. On utilisera alors la liste du décret du 26 août 1987, dans la mesure où elle a été établie en application des mêmes principes légaux.

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

## **LES AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS**

### **Toutes les locations**

• Loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

• Décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi du 12 juillet 1967.

### **Les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989**

• Article 7. «Le locataire est obligé: [...]

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local; [...].»

### **Les autres locations**

Le Code civil n'envisage pas les travaux exécutés par le locataire dans le logement. En cas de litige, on se réfère aux obligations qui pèsent sur le locataire «d'user de la chose louée en bon père de famille» (art. 1728) et de «rendre la chose telle qu'il l'a reçue» (art. 1730).

**Marie-Odile THIRY-DUARTE**