



ENTRETIEN, CHARGES ET REPARATIONS

Quelques précisions utiles

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Aux termes d'un décret du 26 août 1987, le locataire doit effectuer tout au long du contrat de bail toutes les menues réparations et les réparations d'entretien courant dans les locaux loués, le propriétaire prenant en charge les réparations importantes nécessaires au maintien en bon état du logement, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Le propriétaire ne peut pas imposer au locataire la réalisation de ces petites réparations pendant le temps de la location, sauf si la négligence du locataire engendre une dégradation des locaux loués ou un problème de sécurité. Elles devront toutefois être effectuées avant l'établissement de l'état des lieux de sortie, le locataire étant tenu de rendre le logement en bon état.

L'annexe du décret précité énumère la liste des réparations locatives.

↳ L'ENTRETIEN COURANT DU LOGEMENT ET DES EQUIPEMENTS

D'après l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit assurer l'entretien courant du logement. **L'entretien courant se distingue de « l'entretien normal » à la charge du bailleur**, cité par l'article 6 c) de la loi du 6 juillet 1989.

Par entretien courant, il faut entendre les mesures à prendre au fil des jours à peu de frais pour éviter une lente dégradation des lieux. L'entretien courant porte aussi, selon ce même article, sur les équipements mentionnés dans le bail. Il est donc indispensable d'inscrire et de décrire ces équipements dans le contrat et non seulement ceux qui sont à l'intérieur du logement (ballon d'eau chaude, baignoire, évier, WC...) mais aussi les équipements annexes situés à l'extérieur du logement (bassin, piscine,...).

↳ LA PEINTURE

Le décret du 26 août 1987 prévoit dans la troisième partie de l'annexe sur les parties intérieures, que, concernant les plafonds, murs intérieurs et cloisons, le locataire assure leur maintien en état de propreté et effectue, le cas échéant, **les « menus raccords de peintures et de tapisseries »** ainsi que le remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement et le rebouchage des trous. Il en va de même pour les parquets, moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.



A contrario, le bailleur est tenu de supporter les grosses réparations autres que les menus raccords de peintures et de tapisseries, ainsi que la réfection des peintures et papiers peints, due à l'usure normale du temps et il ne peut en aucun cas mettre ces dépenses à la charge du locataire.

↳ LA DESINSECTISATION ET LA DERATISATION

Il appartient au bailleur de prendre en charge en vertu de l'article 6 b et c de la loi du 6 juillet 1989 les traitements nécessaires à l'éradication de ces animaux.

La Cour de cassation a eu à se prononcer sur le problème de la dératisation dans un arrêt du 29 Janvier 2002. La dératisation ne faisant pas partie des charges récupérables, le bailleur ne pourra pas récupérer sur le locataire les dépenses qu'il aura faites, excepté concernant les dépenses pour les produits de désinsectisation et de désinfection.

↳ LES EQUIPEMENTS ELECTRIQUES

Concernant les équipements électriques, le locataire prend à sa charge le remplacement des interrupteurs, des prises de courant, des coupe-circuits et fusibles, des ampoules et tubes luminescents ainsi que la réparation ou le remplacement des baguettes et gaines de protection.

En revanche, la jurisprudence a jugé que « la réfection de l'installation électrique n'entre pas dans le cadre des réparations locatives ».

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

