

REMARQUES

L'ÉTAT-DES-LIEUX: La Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « MERMAZ » dans son article 3 impose à tout bailleur de procéder à un état des lieux à la remise ou à la restitution des clefs mais cela uniquement dans le cas des locations mixtes (Local à vocation d'habitation et d'activité à l'exception de l'activité de commerçant). Dans tous les autres cas aucune obligation ne s'impose, toutefois il est vivement recommandé car au plan civil, il atteste de l'accord des parties quant à la qualification de l'état du logement. Il doit être dressé contradictoirement. A ce titre le bailleur et son locataire doivent l'un et l'autre être présent ou représenté à l'état des lieux sur lequel sont alors mentionnés les réserves de chacune des parties. Il est réalisé de façon amiable, directement entre le bailleur (ou son représentant) et le preneur (ou son représentant).

Important: En cas de refus d'une des parties de procéder de façon amiable ou de désaccord survenant durant l'état des lieux amiable entre le bailleur et le preneur, en cas de litige, il est procédé au constat par voie d'huissier mais l'état des lieux perd alors son caractère amiable toutefois il reste contradictoire, les parties pouvant faire part à l'huissier de leurs réserves. Les parties n'ont pas l'obligation d'être présentes ou représentées.

Etat des lieux complémentaire: La Loi (Article 3 de la Loi 89-462 du 6 juillet 1989) a prévu que le locataire puisse faire modifier l'état des lieux au cours du premier mois de chauffe du logement, en cas de défauts affectant le fonctionnement du système de chauffage. Cet état des lieux complémentaire doit être dressé de façon identique à l'Etat des lieux principal. Dans le cas présent les anomalies constatées pourront toutefois être signalées par le locataire au propriétaire par acte permettant de donner date certaine au constat (recommandé AR ou pli remis en main propre).

Absence d'état des lieux d'entrée: Le logement est réputé avoir été pris par le locataire "en bon état" (Article 1731 du Code civil). Si toutefois il est prouvé que le bailleur s'est opposé à l'état des lieux, il appartient à ce dernier d'apporter la preuve que les dégradations constatées à la sortie du locataire sont le fait de ce dernier. Si d'un commun accord, le locataire et le propriétaire n'ont pas établis d'état des lieux, le locataire est également présumé avoir pris le logement en bon état et devra le rendre tel quel.

CLEFS: La date de restitution des clefs par le locataire marque le début du délai de deux mois (Loi « MERMAZ ») dont dispose le bailleur pour procéder à l'évaluation des réparations locatives et le cas échéant aux travaux de remise en état, à l'issue duquel il est procédé à la restitution de la caution après déduction éventuellement du montant des réparations locatives.

LIBERATION DU LOGEMENT: Le logement ne peut être considéré comme vide qu'à dater du jour de la remise des clefs au propriétaire, au représentant ou bien au mandataire de ce dernier (Arrêt de la Cour de Cassation du 13 novembre 1997), par conséquent si le bail est échu mais que le locataire n'a pas restitué les clefs, ce dernier s'expose à des poursuites.

OBLIGATIONS DIVERSES DU LOCATAIRE

ENTRETIEN: Le locataire est réputé devoir assurer l'entretien de ce dont il a la pleine jouissance. Il doit laisser les équipements et les accessoires dont l'entretien ou le renouvellement lui incombe dans le même état qu'il les a trouvés, lors de l'entrée en jouissance, ces derniers devant, en tout état de cause, avoir été maintenus en état d'usage et de propreté. A ce titre seul l'Etat des lieux atteste de l'état du logement et de ses équipements au moment de la prise d'effet du bail.

Important: Selon la jurisprudence, un locataire qui a manqué à son obligation d'entretien peut avoir à supporter les frais engagés du fait de sa négligence (facture d'eau d'un montant anormal.....)

Charges locatives: Remboursements de charges par le locataire correspondant à des services rendus (Entretien...) au titre du Décret 87-713 du 26 août 1987 (Liste exhaustive et limitative).

Réparations locatives : Outre les remboursements de charges il incombe directement au locataire de procéder aux menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, à l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat (Décret 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives).

Important: La liste des éléments concernés versée en annexe n'est ni exhaustive, ni limitative car sont concernés par l'obligation d'entretien les équipements spécifiques mentionnés au contrat (Appareils électroménagers et divers).

Entretien de la chaudière : L'entretien des chaudières individuelles à combustible gazeux, liquide ou solide dont la puissance va de 4 à 400 Kw inclus est obligatoire et à la charge du locataire sauf stipulation contraire du bail (Décret du 9 juin 2009).

Cet entretien est à faire tous les ans et ne peut être effectué que par un professionnel qualifié. Il consiste en une vérification, un contrôle du rendement et des émissions de gaz de combustion, le cas échéant un nettoyage et un réglage ainsi que les conseils portant sur le bon usage, les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation de chauffage et l'intérêt éventuel du remplacement de celle-ci. La personne ayant effectué l'entretien annuel de la chaudière établit une attestation d'entretien et la remet, dans un délai de quinze jours suivant sa visite, au commanditaire de l'entretien. Cette attestation d'entretien doit être conservée au moins deux ans (Arrêté du 15 septembre 2009). Le locataire à la liberté de choix du prestataire effectuant l'entretien de la chaudière.

Ramontage: Le locataire à l'obligation de procéder à une ramontage par saison de chauffe des conduits de cheminées (A ce propos voir le Règlement Départemental Sanitaire type, Article 31).

Les dégradations causées par des SINISTRES à caractère domestique ou TOUTE CONSEQUENCE IMPUTABLE A UN AUTRE EVENEMENT assimilable à cas de force majeure (intempéries,...), dommageables au bien loué doivent être aussi signalés au propriétaire par acte permettant de donner date certaine au constat des faits (recommandé AR/ Pli remis en main propre).

Les malfaçons ou autres vices de la construction susceptibles d'entraîner des recours au titre des garanties attachées aux équipement ou aux bâtiments neufs (Décennales, biennales.....) doivent aussi être signalées au bailleur ou à son représentant par les mêmes moyens que ceux signalés à l'alinéa précédent.

Important: Il est à noter que dans le cas contraire et en cas de litige, les juges peuvent considérer que par son silence le locataire a contribué à l'aggravation des désordres et condamner le locataire à assumer une part du coût de la remise en état, voir le coût total des travaux de remise en état des lieux qui normalement incombent au bailleur (Arrêt de la Cour de Cassation du 9 février 2005).

TRAVAUX

A la charge du locataire en fin de bail : Peut être imputé au locataire, le coût des travaux de remise en état ou de remplacement des équipements dégradés du fait d'une utilisation anormale de la chose louée, cela notamment au titre des réparations locatives. Dans l'absolu, ces réparations sont à la charge du locataire lorsque les dégradations sont dues à un usage anormal avéré (défauts d'entretien manifeste, perte ou destruction) et non pas au vieillissement normal et naturel (vétusté). Il est d'usage (Jurisprudence) d'appliquer systématiquement, au montant des travaux de remise en état des revêtements de sol et de mur, une « vétusté », c'est-à-dire avec une décote proportionnelle à la durée d'utilisation.

Important: La jurisprudence considère que les sommes versées au bailleur au titre des réparations locatives par le preneur, du fait de leur caractère d'indemnisation ne sont pas subordonnées à l'exécution des travaux (Décision de la Cour de Cassation du 25/01/06, 3^{ème} Chambre Civile, sté H.L.M/léger).

Travaux effectués sans autorisation du bailleur : En fin de bail, quelque soit les travaux, le propriétaire peut exiger le démontage ou la remise en conformité du logement à son état initial, cela aux frais du locataire.

RAPPELS JURIDIQUES

ARTICLE 1384, al.1er du Code Civil : Fait du locataire juridiquement le gardien de la "chose" ayant "l'usage, la direction et le contrôle de la chose" et donc par conséquent le responsable des dommages.

ARTICLE 1730 du Code civil : "S'il a été fait un état des lieux entre 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 du Code civil : En cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé "en bon état". « 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 ».

Important: La présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par la partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Article 1755 du Code civil : Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

DECRET n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 *tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière* (Voir version consolidée du 1^{er} janvier 2009).

DECRET 87-712 du 26 août 87 définissant les réparations locatives pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 *tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière* (" les travaux d'entretien courant et de menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutif à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif).

ARTICLE 7, C de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « MERMAZ » obligeant le locataire à répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat de location du bien dont-il a la jouissance et autorise une indemnisation du bailleur.