



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

QUELLES DIFFÉRENCES ENTRE DES DÉFAUTS DE LA CHOSE LOUÉE ET DE L'USURE NORMALE ?

“ Je loue mon appartement depuis un peu plus de 10 ans. Mes locataires ont résilié le bail pour le 15 octobre. En visitant l'appartement, j'ai constaté un certain nombre de dégâts. J'en ai parlé à mes locataires en suggérant de faire un pré-état des lieux de sortie. Ils m'ont expliqué que je devais payer toutes les réparations puisqu'ils étaient là depuis plus de 10 ans et qu'aucun état des lieux ne devrait être fait. Qu'en est-il ?

(Maria B., Thônex)

A la fin du bail, la loi prévoit que le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. En principe, un état des lieux est dressé de façon contradictoire en présence du bailleur et du locataire. Les parties peuvent y indiquer les réparations que le locataire accepte de prendre à sa charge. Un pré-état des lieux peut également être effectué, afin que certains travaux puissent être prévus, voire effectués avant le départ du locataire.

Lorsque le locataire refuse de participer, de signer l'état des lieux de sortie ou qu'il

émet des réserves, le bailleur devra alors le lui faire parvenir par écrit, immédiatement après la date de sortie, en indiquant clairement de quels défauts il le tient pour responsable. Pour sauvegarder ses droits, il est alors recommandé au bailleur de se faire assister de témoins, ou de faire dresser l'état des lieux par un huissier.

En cas d'absence du locataire ou de désaccord entre les parties, le bailleur doit donner au locataire un avis des défauts dans les deux-trois jours qui suivent l'état des lieux de sortie et la restitution des locaux. Le bailleur qui tarde à indiquer au locataire les dégâts dont il demande la réparation est déchu de ses droits, le locataire étant alors dégagé de toute responsabilité,

même si les locaux présentaient des défauts qu'il aurait dû assumer.

Il découle de l'obligation de restituer la chose « dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat », selon les termes de la loi, que le locataire assume, à sa sortie, les travaux de nettoyage et les menues réparations qui lui incombent durant le bail, les défauts plus importants (dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal de la chose louée) et les transformations et rénovations exécutées sans l'accord du bailleur. Les autres travaux, notamment ceux qui résultent de l'usure normale, sont à la charge du bailleur.

En ce qui concerne les menus travaux d'entretien, le locataire doit les assumer



Le locataire n'a pas le droit d'effectuer des travaux ou des rénovations sans l'accord du bailleur pendant toute la durée du bail.

pendant toute la durée du bail. Cette obligation subsiste jusqu'à la restitution des locaux, de sorte que le locataire doit les nettoyer avant de les restituer et y entreprendre les petites réparations même si elles sont rendues nécessaires par l'usage normal de la chose louée (par exemple boucher les trous faits dans les parois pour y accrocher des tableaux).

En ce qui concerne les dégâts qui ne résultent pas d'un usage normal, il conviendra de les apprécier en fonction de la destination des locaux. Des locaux commerciaux destinés à un garage se dégradent par exemple plus rapidement que des bureaux. L'usage normal d'un logement loué à une famille nombreuse

s'apprécie plus largement que si le logement est loué à une personne seule.

Lorsque les défauts excèdent cette usure normale, le locataire en répondra. Il devra alors à ce titre une indemnité au bailleur, qui ne correspond toutefois pas à la valeur à neuf des installations mais qui doit tenir compte de leur degré de vétusté ou de leur âge.

Ainsi, le seul fait que les locataires soient dans votre appartement depuis plus de 10 ans ne justifie pas tout. Pour les murs, il est en effet possible que les travaux de peinture soient à votre charge, si l'appartement n'a pas été repeint depuis une dizaine d'années, dès lors que c'est la durée de vie moyenne des peintures. Pour

d'autres installations (parquet, agencement de cuisine ou de salle de bain, sanitaires), les durées de vie peuvent être bien supérieures à 10 ans, de sorte que les dégâts à ces installations commis par vos locataires pourraient leur être en partie facturés.

En cas de litige à l'issue de l'état des lieux de sortie, un avis des défauts devra immédiatement être adressés aux locataires en listant les défauts pour lesquels ils sont responsables.

Pour tout complément d'information

CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.