

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Qui est responsable des dégradations dans un logement en cours de location ?

Il s'agit soit du locataire, soit du propriétaire. Cela dépend de la cause de la dégradation : négligence et manque d'entretien du logement, vétusté (ou usure naturelle), cas de force majeure, cambriolage.

#### Négligence et manque d'entretien du logement

##### Exemples de détériorations

La négligence ou le manque d'entretien du logement peuvent notamment être à l'origine des détériorations suivantes :

Trou ou tache sur les murs

Porte enfoncée

Moquette brûlée

Parquet abîmé

#### Responsabilité

Les détériorations causées par le locataire, en raison de sa négligence ou d'un manque d'entretien du logement, sont à sa charge.

En effet, le locataire doit faire les travaux et réparations locatives durant le bail.

Le locataire est également responsable des détériorations causées durant le bail par les personnes suivantes :

Personne qui réside habituellement avec lui dans le logement

Ou personne qu'il héberge ou invite

Ou personne qui intervient ponctuellement à sa demande (par exemple, un artisan ou un autre professionnel mandaté pour réaliser des travaux)

Ou sous-locataire

Pour ne pas être considéré comme responsable, le locataire doit démontrer par tout moyen qu'il n'est pas responsable des détériorations (c'est le cas, par exemple, lorsqu'une grosse réparation revenant au propriétaire est à l'origine des détériorations).

#### À savoir

Le locataire doit prendre une assurance habitation qui couvre au moins les risques locatifs, c'est-à-dire les dommages causés au logement par un dégât des eaux ou un incendie.

#### Vétusté (ou usure naturelle)

##### Exemples de dommages par vétusté

La vétusté correspond à une usure naturelle due à un usage normal et prolongé du logement, comme par exemple :

Peintures dont la couleur a passé

Revêtements de sols usés

#### Responsabilité

Les dommages causés par la vétusté sont à la charge du propriétaire, même si les réparations nécessaires figurent sur la liste des réparations locatives.

Pour distinguer les dommages liés à la vétusté (à la charge du propriétaire) et les détériorations (à la charge du locataire), le propriétaire et le locataire peuvent décider d'appliquer une grille de vétusté.

Cette grille définit une durée de vie théorique et un coefficient de réduction annuel pour les principaux matériaux et équipements du logement. Ces éléments (durée de vie théorique et coefficient) servent à faire varier le prix à payer par le locataire pour les réparations locatives, selon sa durée d'occupation du logement.

#### À savoir

Le propriétaire et le locataire doivent choisir cette grille parmi les grilles de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif.

#### Cas de force majeure

Les dégradations résultant d'un cas de force majeure (par exemple, une tempête) sont à la charge du propriétaire, même si les réparations nécessaires figurent sur la liste réparations locatives.

#### Cambriolage

Lorsqu'un cambrioleur a causé des dégradations dans le logement, le locataire doit recourir à son assurance habitation. Pour cela, il doit contacter son assureur.

L'assureur lui indiquera les démarches à faire. Ces démarches varient selon le type de contrat d'assurance habitation signé par le locataire.

### **Location immobilière : obligations du locataire**

#### **Dépenses locatives**

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

**Usage du logement**

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

#### **Et aussi...**

- Obligation du locataire : assurance habitation
- Assurance habitation : vol
- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire

#### **Pour en savoir plus**

- Etat des lieux et vétusté : exemples d'accord collectif sur la grille de vétusté  
Source : Institut national de la consommation (INC)

#### **Textes de référence**

- Code civil : articles 1714 à 1751-1  
Articles 1732 et 1735
- Code civil : article 1725
- Code civil : articles 1752 à 1762  
Article 1755
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7
- Décret n°2016-382 du 30 mars 2016 sur l'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale  
Vétusté

