

Avis comparatif sur les réparations pendant le bail et la remise en état

Droit français, belge, luxembourgeois et allemand

Lorsqu'un contrat de bail arrive à terme, l'idée générale admise est celle selon laquelle un bien loué doit être rendu dans l'état dans lequel il a été trouvé par son locataire. Ce principe se justifie eu égard à l'idée de restitution comme principe juridique. Toutefois, il n'est pas toujours évident de déterminer quelles réparations font partie de cette remise en état et les divers systèmes juridiques ont une conception plus ou moins précise des éléments qui constituent les réparations à charge du locataire ou du bailleur.

Droit français

Dispositions légales

L'article 1731 du Code civil français dispose que « 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 ». Il s'agit là du principe de base susmentionné, qui consiste à ce que le lieu soit repris par le bailleur dans l'état dans lequel il l'a mis à disposition du preneur, comme s'il, entre autres, n'y avait pas laissé de traces de son passage.

Toutefois, ce principe de base ne couvre pas en détail les réparations locatives à effectuer par le preneur lors de son départ, ce qui engendre plusieurs questions pour le preneur : de quelles réparations doit-il répondre ? Doit-il repeindre intégralement les murs, remplacer certains accessoires électriques, nettoyer certains appareils et si oui, comment doit-il effectuer ces réparations et rénovations ?

Le décret 87-712 du 26 août 1987 a défini les réparations locatives et dispose en son article premier « Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret. »

Si l'article en lui-même reste relativement vague quant aux réparations précises à effectuer, l'on peut désormais plus ou moins déterminer les réparations à charge du locataire : celui-ci doit effectuer des petits travaux d'entretien qui sont rendus nécessaires par son usage normal de la chose en question.

Il va alors de soi que le bailleur doit répondre de toutes autres rénovations, qui ne sont pas survenues par la faute du locataire (article 1732 du Code civil), et qui sont dues notamment à la vétusté du bien.

En consultant l'annexe du décret, diverses réparations sont énumérées de manière claire. Ainsi, le remplacement des arbustes dans le jardin dont le locataire a l'usage exclusif, ou encore le nettoyage des grilles, le remplacement des joints de robinet, etc. sont considérés comme des réparations locatives. La liste complète peut être retrouvée sur le lien suivant : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/>.

En ce qui concerne la question de la peinture des murs, qui est souvent l'objet de discorde, le décret dispose que les travaux à effectuer par le locataire à ce sujet sont le « maintien en état de propreté » et les « menus raccords de peintures et tapisseries ». Le terme de « menu » sous-entend sans équivoque que cela n'inclut pas la peinture intégrale des murs, sauf si ceux-ci sont particulièrement dégradés par la faute du locataire.

Réparations locatives fixées par les parties au contrat et leurs limites

Si la volonté des parties permet de fixer diverses clauses au contrat, celle-ci est confrontée aux clauses abusives en matière de contrat de bail.

La loi, comme étudié précédemment, répartit clairement la charge des rénovations entre le bailleur et le preneur.

La question est alors de savoir s'il est possible d'ajouter une clause au contrat comme quoi les réparations incombant au bailleur sont à réaliser par le locataire et vice versa.

La Commission des clauses abusives a établi une recommandation le 1^{er} janvier 2000 visant les clauses abusives en matière de droit du bail.¹ Au sujet des rénovations et réparations locatives, elle a émis l'avis suivant concernant les contrats soumis à une loi d'ordre public : « considérant que des clauses imposent au locataire des obligations comme le remplacement du compteur et de l'installation électrique intérieure, l'installation à ses frais de boîte aux lettres à la demande du bailleur, le ramonage des cheminées dans le mois précédant son départ ; que de telles clauses sont abusives en ce qu'elles outrepassent les obligations légales du locataire ». Pour les contrats soumis aux simples dispositions du Code civil, la Commission des clauses abusives a exprimé, dans la recommandation n°80-04 du 17 octobre 1980,² l'avis selon lequel les clauses ayant le but suivant doivent être éliminées des contrats de bail : « 3° d'exonérer le bailleur de son obligation d'entretenir les lieux loués et de procéder aux réparations qui lui incombent ».

Ainsi, au vu de cette recommandation, il est donc possible de conclure que si un bailleur venait à insérer une clause obligeant le locataire à effectuer toutes les réparations du bien, y compris celles qui sont légalement à charge du bailleur, cette clause serait déclarée abusive.

En conclusion, les obligations du locataire et du bailleur en ce qui concerne les réparations et rénovations sont clairement établies par le pouvoir législatif et règlementaire, et ne sauraient, sur avis de la Commission des clauses abusives, être réparties différemment.

Droit belge

Avant le transfert de la réglementation du droit du bail du gouvernement fédéral vers les gouvernements régionaux, les articles 1719 et 1720 du Code civil belge disposaient respectivement que « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : [...] 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; [...] » et que « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Le concept de réparation locative demeure en vigueur à la fois dans le droit applicable dans la région wallonne, la région flamande et la région bruxelloise, dans les décrets et codes respectifs régissant le droit du bail.

Droit applicable en Wallonie

Les idées des articles susmentionnés sont reprises dans les articles 7 et 15 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation,³ qui disposent respectivement que « le bailleur [...] 2° entretient cette chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives » et que « le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien. On entend par réparations locatives ou de menu entretien les réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur ».

Ici encore, les obligations du preneur et du bailleur sont chacune réparties.

¹ <http://www.clauses-abusives.fr/recommandation/location-de-locaux-a-usage-dhabitation-completant-la-n-80-04/>

² <http://www.clauses-abusives.fr/recommandation/location-de-locaux-a-usage-dhabitation/>

³ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2018031513

Quid, dans le cas wallon, de la définition des réparations locatives ? Une liste non-exhaustive est reprise par un arrêté d'exécution du 28 juin 2018.⁴ Une annexe reprend à la fois la liste des réparations locatives et un contrat-type de bail de droit commun. La liste⁵ divise précisément les réparations à charge du bailleur et du preneur. Par exemple, sur le sujet controversé des peintures, la liste convient que le preneur réponde, pour les peintures intérieures, de la vétusté, tandis que les peintures doivent être amorties en fin d'occupation et, si elles ne le sont pas, le preneur doit supporter « une partie du coût des travaux de remise en état au prorata de la durée d'occupation ».

La question est notamment de savoir si ces dispositions légales sont supplétives à la volonté des parties ou s'il est possible de changer l'attribution des réparations entre bailleur et preneur. Les exemples de contrat-types annexés à l'arrêté semblent confirmer la possibilité selon laquelle la répartition des réparations peut déroger aux dispositions légales (p. 163 du Moniteur belge joint au mail) :

10. Entretien

10.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Si les parties ne conviennent pas de se référer à la liste susmentionnée qui n'est pas impérative, elles conviennent que seront :

- à charge du preneur, les réparations et travaux suivants :
.....
.....
.....

- à charge du bailleur, les réparations et travaux suivants :
.....
.....

Ainsi, si le législateur fixe clairement les réparations à charge du bailleur et du preneur, il paraît possible d'y déroger par voie contractuelle. Cela ne clarifie toutefois pas la limite dans laquelle cette dérogation peut être effectuée et si toute dérogation n'est pas abusive au vu d'un potentiel déséquilibre entre obligations du preneur et du bailleur.

Droit applicable en Flandres

Le paragraphe 3 de l'article 39 du décret du 9 novembre 2018⁶ dispose qu'à la fin de la location, « s'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur au début de la location, le preneur doit remettre le bien tel qu'il l'a reçu, suivant cet état, à l'exception de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, et à l'exception de ce qui requiert des réparations qui sont à charge du bailleur ». Les articles 25 et 26 disposent respectivement que « le bailleur est tenu d'entretenir le bien de manière à ce qu'il peut servir à l'utilisation pour laquelle il est loué. Le bailleur effectue pendant la durée de location toutes réparations nécessaires, sauf les réparations qui sont à charge du preneur » et que « le preneur est responsable des petites réparations. En outre, le preneur est tenu d'effectuer les réparations occasionnées par une utilisation contraire à l'affectation ou à une utilisation raisonnable d'une part, et les réparations occasionnées par un manquement à son obligation de notification visée à l'article 28, § 2, d'autre part, sauf s'il démontre que le bailleur avait connaissance à temps, sans notification, des

⁴ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a.pl

⁵ Voir pp. 227-252 du Moniteur belge joint au mail.

⁶ https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-09-novembre-2018_n2018015087

réparations nécessaires. Les réparations occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure, sont toutefois à charge du bailleur. Le Gouvernement flamand arrête une liste de petites réparations qui doivent en tout cas être considérées comme des petites réparations. Les parties peuvent convenir de limiter ou d'exclure l'obligation de réparation du preneur, visée à l'alinéa 1er ».

Le législateur, dans le cas flamand, est clair quant au caractère supplétif ou non des dispositions légales : la liste fixée est toujours applicable, n'est pas dérogatoire et seule l'obligation de réparation du preneur peut être exclue contractuellement, ce qui permet seulement deux cas de figure en ce qui concerne les clauses de réparations : soit les réparations sont réparties de manière conforme à la liste en vigueur, soit le bailleur a la charge de toutes les réparations.

La liste entière est annexée à l'arrêté du 7 décembre 2018 portant exécution du décret (voir pièce jointe du mail). Au sujet de la peinture, par exemple, le preneur doit la maintenir en bon état mais également intégralement repeindre les murs s'il a choisi une couleur « difficile à repeindre ».

Droit applicable dans la région de Bruxelles-capitale

Le Code bruxellois du logement dispose dans son article 223 que « § 1er. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux. § 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires. § 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur ».

La liste est reprise dans l'annexe d'un arrêté d'exécution du 23 novembre 2017 (p. 153 de la pièce jointe concernant Bruxelles-capitale). Au vu des termes employés par l'article, la charge des travaux ne peut être modifiée par voie conventionnelle. Pour l'exemple des réparations concernant les murs, le locataire doit effectuer le nettoyage et dépoussiérage ainsi que la remise en état de la pose de clous etc., tandis que le bailleur a la charge des autres travaux.

En conclusion, les trois droits régionaux prévoient que les petites réparations sont à charge du locataire, ainsi que celles qui surviennent par sa faute, doivent être effectuées avant de quitter les lieux et établissent tous une liste d'exemple des réparations à charge. La seule différence consiste en la possibilité de dérogation à la liste établie par le gouvernement wallon, mais l'impossibilité d'y déroger pour les gouvernements flamand et bruxellois, sauf en faveur du preneur dans le cas flamand uniquement.

Droit luxembourgeois

Dispositions légales et précisions jurisprudentielles

L'article 1731 du Code civil luxembourgeois dispose, comme le Code civil français, que « 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 ».

La définition du concept de réparation locative figure à l'article 1754 du Code civil, qui dispose que « 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, contre-cœurs, 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, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».

L'article 1755, quant à lui, exclut les réparations dues à la vétusté et de la force majeure de la charge du locataire et les met à la charge du bailleur.

La jurisprudence précise également, dans un jugement du 15 février 2011 du Tribunal d'arrondissement⁷, que « la réparation incombe au propriétaire lorsque le dommage est dû à un usage normal ou à la vétusté du bien loué ».

En ce qui concerne les charges pouvant être mises à disposition du locataire, la loi du 12 septembre 2006 dispose en son article 5(3) que « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement ». Ainsi, peuvent être mis à la charge du locataire des frais engendrés par des réparations rendues nécessaires par sa faute. Les réparations ne doivent toutefois pas résulter de la vétusté et de la force majeure, tel que susmentionné.

Réparations locatives fixées par les parties au contrat et leurs limites

Comme précisé dans l'article 1754, les réparations à effectuer peuvent être réparties différemment entre locataire et bailleur, ce qui comprend également la possibilité d'inscrire au contrat la charge entière des réparations pour l'une ou l'autre partie.

En effet, cette solution est confirmée par une jurisprudence du 28 novembre 1985⁸, qui conclut que si une clause du contrat de bail comprend la rénovation de la chose louée avant le départ, cela sous-entend une mise à neuf à laquelle le preneur ne peut pas déroger. Alors qu'en pratique, le preneur n'est légalement tenu que de remettre la chose en état, hors dégradations dues à l'usage normal des lieux, la vétusté ou la force majeure, il est possible d'augmenter ou de diminuer la charge des réparations à effectuer par voie contractuelle.

Toutefois, le bailleur doit rester raisonnable quand il y a constatation d'un manquement à une obligation de remise en état par le locataire, tel qu'expliqué dans une jurisprudence du 18 janvier 2008 du Tribunal d'arrondissement⁹ :

« L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat. Il s'ensuit que le bailleur n'a qu'à prouver le fait matériel de la dégradation pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien existe à charge du locataire.

(...)

S'il est établi qu'il y a eu nécessité de refaire les travaux de peinture et que les faits y afférents sont en principe à supporter par le locataire, il n'en reste pas moins que le bailleur est, de son côté, tenu de minimiser le dommage.

Or, en l'espèce, la bailleuse, qui n'a pas respecté le rendez-vous fixé pour dresser un état des lieux de sortie, n'a pas pris contact avec A., afin de lui permettre de remédier lui-même à la situation, mais a tout de suite mandaté une entreprise de peinture pour refaire l'ensemble des murs de l'appartement. »

Ainsi, si l'on peut constater une marge de manœuvre relativement large pour le bailleur afin de faire exécuter des réparations aux frais du locataire (le jugement a tout de même condamné le preneur à payer les frais de peinture), le bailleur ne doit pas abuser de son droit et de cette présomption.

⁷ Tribunal d'arrondissement de Luxembourg – 15.02.2011 – N° 24/2011

⁸ Tribunal d'arrondissement de Luxembourg – 28.11.1985 – N° 98/85

⁹ Tribunal d'arrondissement de Luxembourg – 18.01.2008 – N° 112066

En conclusion, le preneur est tenu de travaux de menu entretien ainsi que des réparations locatives, tandis que le bailleur répond des dégradations liées à l'usage normal, la vétusté ou la force majeure. Toutefois, il existe une possibilité claire de déroger à cette répartition légale, sans pour autant abuser de la présomption d'inexécution qui existe à l'encontre du preneur.

Droit allemand

Les obligations du preneur et du bailleur vis-à-vis de la remise en état des lieux sont mentionnées au paragraphe 535 du BGB : „(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen“. Le paragraphe 538 du BGB dispose également que „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten“.

En règle générale, d'après le législateur allemand, les coûts afférents à l'entretien du bien loué doivent être supportés par le bailleur.

Il est toutefois possible, dans une certaine mesure, de déroger à ce principe par contrat.

Réparations locatives fixées par les parties au contrat et leurs limites

La question de qui est censé réparer et rénover le bien lors du départ du preneur fait l'objet de débats depuis des années en Allemagne, sachant que la majorité des locataires repeint l'appartement à leurs frais avant de partir.

La BGH a notamment jugé qu'une clause exigeant une rénovation avant le départ des lieux n'était pas valable, si elle impose des conditions spécifiques indépendamment de l'état dans lequel le bien a été laissé par le bailleur et de la date des dernières rénovations (BGH 12/09/2007, VIII ZR 316/06). De même, toutes les clauses qui concernent les réparations doivent démontrer une certaine proportionnalité et ne pas exiger des choix de rénovation spécifiques de la part du preneur.¹⁰¹¹

Conclusion

L'idée généralement admise dans les systèmes juridiques du droit allemand, du droit belge, du droit français et du droit luxembourgeois est celle de faire supporter les réparations locatives, qui sont généralement de petite envergure, par le locataire, tandis que toute réparation faisant suite à un usage normal, la vétusté ou la force majeure est à subir par le bailleur. Néanmoins, certains systèmes (Luxembourg, Wallonie, l'Allemagne) autorisent une dérogation par voie contractuelle à la charge fixée légalement. D'autres systèmes (Flandres, Bruxelles, France, l'Allemagne dans certains cas) n'autorisent pas la modification de cette charge ou alors dans des conditions bien spécifiques.

Mahault Étienne
Stagiaire – Service juridique Centre Européen des Consommateurs Luxembourg

4 mars 2022

¹⁰ <https://web.frankfurtrentals.de/en/pages/27/renovations-and-cosmetic-repairs>

¹¹ <https://www.kanzleiwilli.de/1688-bgh-kipt-endrenovierungsklausel-zugunsten-der-mieter/>