

« Etat des lieux : qui paie quoi ? »



Exposé présenté par **Monsieur Gilles TIJTGAT**,
Juriste et spécialisé en droit immobilier

www.legisconsult.be

Qu'il s'agisse d'une location de vacances, d'un bail de courte ou longue durée, ou encore d'un kot étudiant, nous avons tous été un jour confrontés à la réalisation d'un état des lieux d'entrée et de sortie.

Réalisé de façon minutieuse et précise, l'état des lieux d'entrée se révèle déterminant dans la récupération de la garantie locative initialement déposée.

Afin d'éviter les surprises désagréables en fin de bail, petit rappel des « do and don't » du locataire et des obligations légales qui lui incombent.

La garantie locative

Préalablement à l'état des lieux d'entrée, le locataire verse en général au bailleur une somme d'argent destinée à couvrir les éventuels dégâts qu'il (ou des tiers !) causerait à l'habitation.

La garantie locative peut prendre trois formes :

- × Un compte individualisé ouvert au nom du preneur : dans ce cas, la garantie ne pourra pas excéder 2 mois de loyer. Les intérêts capitalisés seront versés au locataire lors de la libération de la garantie, en fin de bail. Le bailleur aura quant à lui un privilège sur ce compte, pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur ;
- × Une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer au fur et à mesure la garantie locative : elle ne pourra excéder 3 mois de loyer. En outre, l'institution financière devra être celle auprès de laquelle le preneur dispose, le cas échéant, du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement ;
- × Une garantie résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière : elle ne dépassera pas 3 mois de loyer et c'est le CPAS qui effectuera la demande auprès de la banque, qui accordera la garantie au profit du bailleur.

L'état des lieux

Une fois la garantie locative versée, et avant l'entrée en possession du locataire dans les lieux (soit avant l'arrivée de vos innombrables cartons et l'installation du dressing à chaussures), il conviendra de dresser l'état des lieux d'entrée.

Cet état des lieux devra être le plus clair, le plus détaillé et le plus précis possible.

Il décrira donc les lieux loués de la façon la plus complète possible, ainsi que les défauts ou dégâts préalables à l'entrée dans les lieux du locataire, si possible pièce par pièce et toujours de façon contradictoire, en présence simultanée du bailleur et du locataire.

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé au plus tard quinze jours (bail d'un an) ou un mois après la prise de possession des lieux, sachant qu'il sera beaucoup plus difficile à réaliser une fois le locataire (et ses meubles) installé.

Quatre hypothèses doivent généralement être envisagées :

1/ Les parties ne réalisent pas d'état des lieux d'entrée

Si aucun état des lieux détaillé n'est réalisé, le preneur sera présumé avoir reçu le bien dans le même état que celui dans lequel il se trouvera lors de la fin du bail (article 1731 C.civ.). L'absence d'état des lieux n'aura donc de conséquences désagréables que pour le bailleur négligent, sauf renversement

de la présomption par ce dernier par toutes voies de droit, notamment grâce au témoignage du locataire précédent.

2/ Les parties réalisent un état des lieux de commun accord

Il conviendra alors de réaliser un relevé le plus précis possible. Une clause stipulant que le locataire reconnaît avoir reçu les lieux en "bon état" ne remplace pas un état des lieux détaillé, et ne suffit donc pas. Lors de la fin du contrat, le locataire devra remettre les locaux loués dans l'état dans lequel il les a reçus, à l'exception des petites détériorations dues à une usure normale. Les parties veilleront donc à dresser un état des lieux de sortie que l'on comparera avec l'état des lieux d'entrée, afin de cerner avec précision les dégâts causés par le locataire.

Comme pour l'état des lieux d'entrée, il sera réalisé contradictoirement, sachant qu'une constatation unilatérale par le bailleur seul, ou par son mandataire, à laquelle le locataire n'a pas été invité, ne sera pas opposable en cas de contestation et ne pourra servir de prétexte à une retenue sur la garantie locative.

La comparaison des deux états des lieux permettra de déterminer les détériorations dont le locataire est responsable, en vue de l'évaluation de leur montant.

3/ La désignation amiable d'un expert.

- a. La prudence conseille de faire appel à un expert commun qui sera chargé d'établir un état des lieux d'entrée détaillé et clair.

Le contrat de bail doit prévoir que les parties se rangeront à l'avis de ce tiers neutre et indépendant et que les frais relatifs à son intervention seront communs. Il est conseillé de faire appel à ce même expert lors de l'état des lieux de sortie, afin d'éviter les contradictions émises par un expert différent du premier, sur le rapport établi par son collègue lors de l'entrée dans les lieux.

- b. Les parties peuvent également élire chacune leur propre spécialiste, à charge pour ces derniers de s'entendre sur le contenu de l'état des lieux à réaliser.

Si les experts sont en désaccord sur l'un ou l'autre point, leur contestation devra être tranchée par le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble. Chaque partie supportera les frais de son expert.

4/En cas de différend entre les experts ou à défaut d'accord des parties sur leur désignation, le juge de paix peut être saisi par requête par la partie la plus diligente, il nommera un expert judiciaire chargé de la réalisation de l'état des lieux, tranchera les contestations intervenues en cours de réalisation du document, ou départagera les experts.

L'estimation des dégâts locatifs

S'il peut sembler facile de comparer deux états des lieux bien détaillés, l'évaluation des dégâts est loin d'être une tâche évidente.

On tiendra compte en général des critères suivants :

- × Le coût de remplacement de l'objet irréparable ou manquant (prix du marché, en tenant compte de la vétusté éventuelle du bien) ;
- × Le coût de réparation de l'objet (tarif du professionnel concerné, évaluation de la durée des prestations et du coût de fourniture de l'objet dont question) ;

× Le caractère irréparable d'un objet qui continue toutefois de remplir sa fonction première (dans ce cas, on s'entendra souvent sur un montant forfaitaire indemnitaire) ;

× Le degré d'amortissement des décors et équipements (surtout les peintures) : faut-il repeindre le mur en entier si seule une partie est abîmée ? On considère en règle générale que les peintures s'amortissent en 9 ans. Si le preneur a occupé le bien pendant 5 années, on considèrera qu'il doit supporter le coût de 5/9ème des frais de peinture et une indemnité sera souvent octroyée au bailleur, faute de meilleur moyen de fixation du coût de réparation des dégâts relevés.

L'intervention d'un expert chargé du chiffrage des dégâts pourra également être envisagée à ce stade.

En tout état de cause, chaque dégât imputé au locataire devra être mis par écrit et chiffré. Le bailleur ne peut pas imputer au montant de la garantie locative une somme forfaitaire correspondant «grosso modo» aux dégâts constatés sur place. Il devra chiffrer chaque détérioration retenue et l'imputer sur la garantie locative constituée. Le locataire doit savoir avec précision quelle somme lui sera retenue et pourquoi.

La restitution de la garantie locative

Il faudra l'accord des deux parties pour que la somme soit débloquée par la banque, soit par une mention sur l'état des lieux de sortie, soit sur présentation du rapport de l'expert, ou encore sur délivrance d'un jugement.

L'état des lieux de sortie précisera au profit de quelle partie la garantie locative doit être libérée, et à concurrence de quelle somme. A l'inverse, si l'état des lieux fixe le montant des dégâts locatifs sans préciser le sort de la garantie locative, la banque ne pourra pas libérer la garantie, puisqu'elle ne sera pas certaine que l'indemnité due par le locataire aura été directement versée au bailleur.

Restitution du bien loué... Imputabilité (éventuelle) des dégâts locatifs

Le preneur a l'obligation de restituer la chose louée en fin de bail.

Cette obligation a été supprimée des dispositions de l'article 1728.

Toutefois, l'article 1731,§2 dispose que s'il a été fait un état de lieux détaillé 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.

Rappelons que les dispositions de l'article 1735 : "le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses locataires".

La jurisprudence a toujours interprété extensivement la notion de 'personnes de la maison' : les membres de la famille du locataire, les invités, les fournisseurs, les compagnons, les sous-locataires.

Vis-à-vis des bailleurs, l'article 1735 du Code civil rend tout locataire responsable du fait des membres de son ménage et de ceux qui le visitent, même s'il montre ne pas être personnellement en faute. Un locataire est a fortiori responsable lorsque le comportement dommageable de ces tiers au contrat est dû comme dans le cas présent à son manque fautif d'autorité et de surveillance (Voir Justice de paix de Grâce Hollogne, jugement du 20 septembre 2005).

Qui doit faire quoi ?

Réparations et travaux : responsabilités du bailleur et du locataire

1. Le Code civil

Les articles 1754, 1755 et 1756 du Code civil donnent une liste exemplative des réparations qui doivent être supportées par le locataire ou le bailleur.

Art.1754. - 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-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées; au récrépiment 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 n'est pas tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. - Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. - Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

2. Les usages

On constate que le texte de loi est fort ancien et ne correspond plus du tout aux aménagements actuels des habitations. Il faut donc rechercher dans les usages et la jurisprudence. On peut tenter de dresser une liste des principaux travaux et réparations qui sont à supporter tantôt par le locataire et tantôt par le propriétaire. Cette liste est forcément incomplète, mais elle constitue déjà un premier guide. Il faut aussi ajouter que le Juge de paix disposera d'un pouvoir d'appréciation important et devra dans de nombreux cas prendre l'avis d'experts.

Rappel

- La répartition donnée ci-après ne vaut pas si le bailleur et le locataire ont pris d'autres accords à ce sujet, ce qui est fréquent, notamment dans les baux-type.
- Si les réparations sont dues à la faute du locataire, elles seront à sa charge de toute façon.

3. Liste alphabétique des réparations courantes

Antenne : si le bailleur a installé une antenne radio ou T.V., le preneur en a l'entretien. En cas de remplacements de pièces autres qu'un entretien courant, les frais sont à charge du bailleur. Si le preneur a installé une antenne, il doit l'enlever à sa sortie des lieux et réparer les dégâts éventuels à la toiture. Le bailleur veillera à éviter qu'une antenne laissée par un locataire précédent ne l'oblige à en assurer les frais de réparations. Les antennes de T.V. anciennes ont quasi toutes disparues, mais on a vu se développer les antennes paraboliques.

Appareils électriques : il est d'usage que le preneur installe les appareils électriques. Le preneur est chargé de remplacer les interrupteurs et prises de courant défectueux ainsi que tout autre petit appareillage. Il renouvellera les fusibles brûlés. Si le preneur place des canalisations électriques supplémentaires celles-ci doivent être réglementaires. Le bailleur peut exiger l'enlèvement à sa sortie de même que pour tout appareillage placé par le preneur, ceci dans les limites de la bonne foi et de l'abus de droit.

Arbres : le preneur taillera et élaguera les arbres. Il pourra disposer des fruits. Il ne sera pas tenu de remplacer les arbres morts sauf s'il les a maltraités.

Ascenseurs : si l'ascenseur est à usage d'un seul locataire, il en assurera l'entretien. Le bailleur exigera dans le bail que le preneur souscrive un contrat d'entretien périodique. Si l'ascenseur est à usage de plusieurs occupants, les frais d'entretien sont à charge du bailleur, qui peut contractuellement les mettre à charge du preneur. Le bailleur veillera à ce qu'un contrat d'entretien périodique soit souscrit et pourra exiger qu'un organisme de contrôle tel que l'Association A.I.B. - Vinçotte ou autre fasse périodiquement une vérification. Si l'entretien et le contrôle sont habituellement à charge du preneur en vertu du bail, il est d'usage que le bailleur intervienne dans le remplacement des pièces telles que câbles, moteurs, etc... Les ascenseurs des immeubles à appartements multiples avec concierge et/ou femme de ménage au service de la copropriété sont soumis aux dispositions des articles 267 bis à 283 du Règlement Général pour la Protection du travail. Un arrêté royal du 2 septembre 1983 (Moniteur Belge du 28 octobre 1983) prévoit des dispositions instaurant des règles de sécurité très précises pour les immeubles soumis au R.G.P.T. Cet arrêté royal a été modifié par l'arrêté royal du 12 décembre 1984 (Moniteur belge du 4 janvier 1985) en réduisant la portée des modifications à effectuer.

Autres : (Intérieur des cheminées à feu ouvert) le preneur n'est pas responsable des souillures et fumées salissant l'âtre. Il est responsable des fêlures et carreaux brisés.

Baignoires : le preneur veillera à laver convenablement la baignoire et évitera l'emploi de produits corrosifs attaquant l'émail. Il est responsable des éclats, des traces de dépôts calcaires, des dégâts par corrosion à l'émail. Il peut dans ce dernier cas être tenu à rémailler la baignoire.

Balatum : le preneur n'est pas responsable des griffes, coups, trous de talons, enfoncements de pieds de meubles. La durée normale de vie d'un balatum est estimée à neuf ans. Le preneur n'est pas responsable des éclats dus à une mauvaise fixation entre deux bandes ni à des dénivellations du plancher sous-jacent. Le preneur qui aurait placé lui-même un balatum est tenu de l'enlever à sa sortie.

Balcons : le bailleur en a l'entretien mais le preneur sera responsable des traces de dépôts de bacs à fleurs, de caisses, de bouteilles ou autres objets. Le preneur est responsable des barreaux ou de la barre d'appui qui seraient cassés.

Boiseries : le preneur est responsable des coups, griffes et trous dans les boiseries. Il n'est pas responsable des déboîtements dus à l'ancienneté. Le preneur doit veiller à ce que les écoulements d'eau de condensation des châssis soient libres et est responsable du pourrissement de la boiserie s'il les a obturés. Le preneur est responsable des griffes et coups dans les boiseries vernies. Il peut être tenu de revernir ces boiseries dans ce cas. Si le preneur applique une peinture sur un vernis il sera tenu de décaper et de revernir les boiseries. Il ne sera pas responsable de l'usure du vernis des marches d'escalier aux endroits de foulée. Les armoires devront faire l'objet de soins de la part du preneur, il veillera à ce qu'il ne soit pas fait de taches de dépôts, de griffes, de coups, de trous. Les armoires seront censées disposer d'un rayonnage à l'endroit de chaque baguette de support.

Boîte aux lettres : le preneur est responsable de l'entretien de la boîte aux lettres, de sa serrure et de sa charnière; il est responsable en cas de perte de la clef. Dans un immeuble à logements multiples le preneur sera tenu de payer le coût de sa plaquette nominative.

Boiler - Vase d'expansion : les frais de réparations sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu de protéger le vase d'expansion contre les gelées. S'il a raccordé une prise de terre aux canalisations de chauffage, le preneur est responsable de la corrosion du boiler ou du vase d'expansion.

Cafards et autre vermine : le preneur est responsable de la présence de cafards ou autre vermine, qui se développe plus que par le passé, dans les logements. Evidemment le bailleur est responsable de leur présence en début de location, mais il faudra détecter cette présence lors de l'état des lieux, avant la remise des clés au preneur.

Caves : le preneur est tenu de vider et de nettoyer les caves à sa sortie. Les frais d'évacuation des objets laissés pourront lui être imputés.

Charnières : le preneur est tenu de les huiler et les refixer. Le bailleur est tenu de les remplacer, sauf si elles ont été forcées par manque d'entretien.

Chasses d'eau (voir aussi water closet) : le preneur est tenu d'entretenir les chasses d'eau de W.C. Il remplacera les joints en cas de fuite de même que le manchon de raccord au tuyau de chute. Le remplacement de l'appareillage en cas de vétusté est à charge du bailleur. Le preneur est tenu de remplacer la chaîne de tirage et la poignée. Le preneur remplace le flotteur du réservoir de la chasse d'eau.

Chauffage central : le locataire doit entretenir la chaudière: une fois par an, après l'hiver, il la fera nettoyer par un homme de métier. Si la chaudière est en acier il la fera en outre graisser afin de la protéger contre la rouille. Lorsqu'il y a plusieurs locataires dans l'immeuble, il est fréquent que le bailleur confie l'entretien complet de l'installation à une firme spécialisée, le coût qui en résulte étant mis à charge de tous les preneurs. En ce qui concerne les radiateurs, le preneur devra veiller à les purger régulièrement. Après un certain nombre d'années (de 15 à 25 ans selon la qualité des matériaux) une chaudière peut devenir poreuse: le remplacement en incombe au bailleur.

Mesures légales tendant à prévenir la pollution atmosphérique lors du chauffage de bâtiments à l'aide de combustibles solide ou liquide (Arrêté royal du 6 janvier 1978 - Moniteur belge du 9 mars 1978). Cet arrêté stipule que les installations de chauffage au mazout et au charbon feront l'objet d'un entretien par an au minimum. Ceci ne concerne donc pas les poêles à mazout. Cet entretien, qui doit être effectué par un technicien qualifié, comprendra le ramonage de la cheminée, le nettoyage de la chaudière, la vérification et la mise au point du brûleur et le contrôle de la combustion. Une fiche de combustion "contrôle d'installation" ainsi qu'une attestation des travaux effectués doivent être complétées et signées par la personne qui a effectué l'entretien. Ces documents doivent être remis à l'utilisateur ou au responsable de l'installation et être conservés pendant une période de deux ans.

Toute nouvelle installation de chauffage ou installation modifiée (par exemple remplacement de la chaudière ou du brûleur) doit faire l'objet d'une vérification de réception par un organisme agréé. Dans les cas où une installation de chauffage est transmise à un autre utilisateur (par exemple vente d'une maison, nouveau locataire), celui-ci doit être en possession de la fiche de contrôle d'installation. Si ces documents n'existent pas, le nouvel utilisateur est tenu avant toute nouvelle utilisation de l'installation, de faire vérifier celle-ci par un organisme agréé à cet effet. Au cas où le rapport de l'organisme agréé conclut à la nécessité de modifier l'installation pour la rendre conforme aux prescriptions, cette modification doit être effectuée dans les trois mois de la remise du rapport et vérifiée par le même organisme. En ce qui concerne les installations au gaz naturel, les articles 519 et 551 du code pénal prévoient des sanctions à l'encontre des personnes qui auront négligé d'entretenir, de réparer ou de nettoyer les fours, cheminées ou usines où l'on fait usage de feu. La loi étant muette quant à la périodicité de ces travaux, on peut en déduire qu'il n'y a lieu de les faire exécuter qu'en cas de nécessité; en effet, la combustion de gaz laisse peu ou pas de dépôts susceptibles d'obturer les conduits ou de provoquer un incendie. Toutefois, la présence possible de nids d'oiseaux, de briques descellées, etc... justifie la surveillance de la vacuité du conduit. En début

de location, le bailleur est tenu d'expliquer au preneur le fonctionnement de la chaudière et d'autres appareils.

Chauffe-bain - Chauffe-eau : le preneur veille au réglage, au nettoyage, il détartrage les trous à gaz et remplace les robinets défectueux. Il est tenu d'effectuer un détartrage des appareils au moins tous les ans et notamment lors de sa sortie des lieux à l'occasion de laquelle il produira un certificat de détartrage. Le bailleur est tenu de remplacer le serpentín, le preneur peut toutefois être rendu responsable en l'absence de détartrage. Les chauffe-bains doivent disposer d'une évacuation des gaz brûlés. Le bailleur peut être tenu responsable d'une mauvaise évacuation des gaz brûlés. Le preneur sera, lui, tenu de veiller à ce que le conduit ne soit pas obstrué (nids d'oiseau par exemple).

L'utilisation de chauffe-bains exige une arrivée d'air frais. C'est pourquoi les locaux ne disposant pas de fenêtre, ni d'accès à un aéra doivent disposer d'une ouverture dans la porte de la salle de bains (système air-control) permettant une entrée d'air pour la combustion des gaz du chauffe-bain. Ces travaux sont à charge du bailleur et indispensables pour assurer la sécurité des utilisateurs. En cas d'accident, le bailleur pourra être tenu pour responsable civilement et pénalement.

Cheminée : le locataire est tenu d'effectuer le ramonage des cheminées. Lors de sa sortie des lieux il doit faire la preuve d'un ramonage récent. Le locataire n'est pas responsable des pierres fendues par la chaleur dans un feu ouvert ni d'un noircissement d'un linteau de cheminée par les fumées. S'il s'agit d'une installation au gaz, le ramonage n'est pas obligatoire, mais un contrôle périodique est conseillé.

Citerne : la citerne recueille les eaux de pluie provenant de la toiture. Le propriétaire est responsable de son entretien. Si l'eau devient inutilisable le bailleur doit curer la citerne. Lorsque le preneur doit entretenir la toiture il doit curer lui-même la citerne si la pollution vient d'un mauvais entretien des corniches.

Clés : toute serrure est présumée disposer d'une clé. Pour les portes extérieures le locataire est censé avoir reçu deux clés. Il y a lieu de préciser dans l'état des lieux le nombre de clés reçues. Le locataire doit remettre au propriétaire en fin de location toute clé supplémentaire qu'il aurait acquise. Le propriétaire n'acceptera les clés en fin de location qu'après accord sur l'état des lieux de sortie ou éventuellement sous réserve d'examen des dégâts locatifs. Le fait d'envoyer les clés au propriétaire ne délie pas le locataire de ses responsabilités quant aux dégâts locatifs. Le propriétaire doit cependant agir rapidement après la remise des clés.

Clous : le locataire peut attacher des tableaux, cadres, etc... aux murs. Il doit cependant veiller à ne pas abîmer les peintures ou tapissages. Il placera donc des crochets X à 1, 2 ou 3 petits clous qui ne provoquent pas de dégâts. Par contre il pourra être tenu d'intervenir dans les peintures et tapissages en cas de trous de clous et crampons ayant abîmé les décors.

Dallage : le locataire est responsable des dégâts aux carrelages des murs à moins qu'il ne s'agisse de décollement ou de fissuration dus à un mouvement du bâtiment.

Déménagement : le locataire est responsable vis-à-vis du propriétaire des dégâts causés par les déménageurs. Dans les copropriétés, le syndic ne peut mettre à charge du propriétaire des dégâts aux parties communes, causés par le locataire ou ses déménageurs, sauf disposition contraire de l'acte de base. Souvent une indemnité de déménagement ou d'emménagement est mise à charge du propriétaire qui le répercutera auprès du locataire pour autant que la décision provienne du règlement d'ordre intérieur ou d'une décision d'assemblée.

Desinfection : le locataire est tenu d'éliminer les punaises, cafards, etc... sauf s'il peut prouver qu'ils existaient avant son entrée. (voir à cafards)

Egouts : l'entretien des égouts est à charge du locataire. S'ils sont bouchés il appartiendra au locataire de les déboucher, sauf si l'obturation est due à un défaut de construction.

Electricité : le locataire est tenu de laisser des fils en attente aux points lumineux d'une longueur de + ou - 10 cm. S'il coupe les fils au ras du plafond, il sera tenu au remplacement des fils dans les canalisations. Si le locataire place des fils, canalisations ou appareils supplémentaires, le propriétaire peut en exiger l'enlèvement en fin de location, sauf abus de droit. Le locataire est tenu de remplacer les interrupteurs et prises de courant cassés même suite à un usage normal.

Escalier : Le preneur est responsable des coups et déboîtements des balustres. Il n'est pas responsable de l'usure du vernis aux endroits de foulée. Si l'escalier est recouvert de tapis il ne sera responsable de l'usure des nez de marche que si le tapis n'est pas fixé et eût pu être déplacé pour éviter cette usure.

Etangs : Le curage des étangs est à charge des propriétaires. Le locataire est tenu de nettoyer les berges.

Eviers- Lavabos : le locataire est responsable des éclats, des écornures, des fêlures et griffes du matériau.

Façades : le locataire n'est responsable que des fixations de ses enseignes. Toute dégradation faite par des tiers et notamment le taguage sont considérés comme des cas de force majeure et donc à charge du bailleur, sauf clause contraire du bail.

Fenêtre : le locataire nettoie les vitres à sa sortie. Il entretient et graisse les charnières. Il enlève les clous et crampons ayant servi au placement de rideaux ou tentures, et répare les enduits. Il est tenu de veiller à l'élimination de l'eau produite par la condensation sur les vitres. Pour ce faire, il devra déboucher les conduits d'écoulement des eaux de condensation.

Floorflex : les recouvrements de sols sont en général en carreaux de 20/20. Le preneur est responsable des coups, griffes et enfoncements de pieds de meubles.

Fosse septique : le curage des fosses septiques est à charge du propriétaire. Il faut donc le préciser dans le bail si on veut le mettre à charge du locataire. L'usage intensif des détergents chimiques provoque actuellement beaucoup de problèmes de fonctionnement des fosses septiques et des puits perdus qui exigent dès lors un entretien et des vidanges fréquents.

Gaz : Le preneur est tenu de fermer les canalisations de gaz avec un bouchon adéquat.

Gouttières : les gouttières sont nettoyées et entretenues par le locataire.

Grilles : le locataire a l'entretien des grilles : graissage de serrures, rails, verrous, etc.. Les réparations sont à charge du propriétaire.

Haies : le locataire taille les haies en temps voulu et notamment avant la sortie des lieux.

Humidité : durant les périodes de forte augmentation du coût des produits énergétiques, les occupants de logements veillent à chauffer moins les locaux, à les isoler thermiquement et à peu ouvrir les portes et fenêtres en hiver. Cette modification de la façon de vivre provoque parfois de graves troubles à l'intérieur de l'habitation. En effet, l'être humain dégage beaucoup d'humidité. Il

suffit de rester pendant cinq minutes dans une voiture fermée en hiver pour constater les fortes condensations d'humidité sur les vitres. L'utilisation de la salle de bains et de la cuisine provoque également de grands dégagements d'humidité. Le manque d'aération des locaux allié à un chauffage insuffisant peut provoquer de graves désordres par condensation. Cette condensation se constate par petits points noirs devenant ensuite de fortes taches noirâtres, avec développement de champignons. Cette condensation apparaît spécialement sur les parties froides telles que: châssis métalliques, murs extérieurs et dans les pièces telles que cuisine, salle de bains et chambres. Cette humidité est généralement causée par l'occupant qui en sera rendu responsable bien qu'il ne se rende pas compte de sa responsabilité à cet égard.

Jardin : le locataire doit entretenir le jardin. Il doit veiller à la taille des arbres et arbustes et à la tonte des pelouses. Si la pelouse a été traitée contre les mauvaises herbes avant son entrée, il sera tenu durant la location de la traiter. Le locataire nettoiera les chemins. Il enlèvera les mauvaises herbes des chemins, des parterres et des plates-bandes. Le locataire sera responsable des dépôts abandonnés dans le jardin. Il est conseillé d'établir un état des lieux précis du jardin avec éventuellement des photos.

Linoléum : le linoléum est un matériau très résistant dont la durée de vie dépasse largement neuf ans et peut atteindre vingt ans. Le preneur est responsable des coups, griffes et enfoncements de pieds de meubles.

Marbres : les marbres sont généralement utilisés pour les tablettes de fenêtres et cheminées. Ils exigent de la part du locataire un entretien au moyen de produits spéciaux et de cire. Le locataire est responsable des trous, coups et griffes de même que des dépôts laissant des taches.

Mérule : nous savons que tous les bâtiments sont susceptibles d'être affectés de mérule pour autant que les conditions favorables à son développement soient réunies. Les conditions sont les suivantes: présence d'une spore de champignons, humidité excessive pour un bâtiment, confinement de l'espace, obscurité relative, éléments nutritifs principalement organiques et acides. Toutefois, l'élément qui déclenchera la prolifération de la mérule est l'eau. Il faut dès lors rechercher l'origine de l'humidité dans un immeuble affecté de mérule pour déterminer si la responsabilité du locataire est engagée ou s'il y a matière à garantie de la part du bailleur. Si l'humidité provient d'une déficience de l'immeuble lui-même (défaut d'étanchéité suffisante par exemple), la mérule doit être considérée comme un vice de l'immeuble et le bailleur devra réparer et éventuellement indemniser le locataire. Par contre, si l'humidité est due à des infiltrations apparues à la suite d'un débordement de la corniche mal entretenue par le locataire par exemple, la mérule sera considérée comme résultant d'un défaut d'entretien pour lequel la responsabilité du locataire sera engagée. Il en sera également ainsi si le locataire n'a pas prévenu le bailleur de l'apparition de la mérule en temps utile. Il sera responsable d'une aggravation du phénomène due à la négligence.

Nettoyage – Lavage : pendant son occupation, le locataire doit nettoyer les locaux. Il doit les rendre en état de propreté à la fin du bail. Il ne peut abandonner des débris ou décombres dans les locaux ou dans les communs. Il en supportera les frais d'enlèvement. S'il s'est servi de produits mordants ou acides, il répare les dégâts causés.

Papier peint : il est généralement admis que le papier peint de première qualité est utilisé normalement au bout de neuf années. Le locataire n'est pas obligé de le renouveler. Parmi les dégâts locatifs, et donc à charge du locataire, on distingue:

- les dégradations locatives, dont la réparation ne nécessite qu'un nouveau tapissage, (exemple: crayonnage, griffes, souillures superficielles);
- celles qui entraînent, outre le retapissage, un surcroît de dépenses: déchirures, taches d'encre, de graisses, qui nécessitent l'arrachage du papier, et parfois la réfection de l'enduit.

Est assimilable à ces dernières dégradations, le fait de peindre sur le papier existant.

Le bailleur peut imposer une intervention dans les frais d'un nouveau papier au locataire qui a retapissé à ses frais, et porté son choix, selon ses goûts personnels, sur des dessins ou coloris ne convenant pas à la destination des locaux. La pose d'un papier en relief sur un papier uni constitue un dégat locatif.

Parquets : le locataire doit l'entretenir au moyen de produits appropriés. Il ne peut le "plastifier" sans l'accord du bailleur. Le locataire est responsable des traces de "talons aiguille", griffes, coups, taches d'eau, etc...

Pavements : la loi (art.1754 du Code civil) présume que lorsqu'il n'y a qu'une petite quantité de carreaux et pavés brisés, c'est le locataire qui est censé avoir causé le dommage, alors que si les mêmes matériaux sont brisés sur une plus grande surface, il y a présomption de mauvaise qualité et le preneur n'est pas responsable. Quelle que soit la matière des carreaux, le preneur est tenu de les entretenir avec des produits appropriés. Il évite d'y laisser des empreintes indélébiles. Si les carreaux du pavement sont devenus introuvables dans le commerce, le preneur doit contribuer aux frais du remplacement total; sa quote-part variera selon l'âge du pavement et son état lors de l'entrée dans les lieux.

Peintures :

I.- Peintures intérieures

le preneur n'est pas responsable du défraîchissement normal d'une peinture. La notion d'usage normal doit être appréciée dans chaque cas en fonction de la qualité des peintures et du type de la construction. Le locataire sera responsable des dégâts causés par le placement d'accessoires (tuyaux, appareils sanitaires). A la fin du bail, le locataire devra nettoyer les peintures qui peuvent l'être. Ainsi, il doit les laver, les retoucher et éliminer les matières grasses même si les peintures sont amorties. Lorsque les dégâts commis rendent nécessaire de repeindre tout un local le locataire ne devra intervenir dans les frais que dans la proportion existant entre la durée d'amortissement restant de la peinture existante et celle de la nouvelle peinture. Exemple : Si une peinture devait avoir une durée normale de neuf ans et qu'elle a été endommagée au bout de trois ans par la faute du locataire, le locataire devra intervenir dans la proportion de 6/9e. En effet, on considère généralement que les peintures de qualité courante sont usées au bout de neuf ans. Dans certains locaux, tels que cuisine, buanderie, etc..., les peintures peuvent être amorties plus rapidement. Il a été jugé : "En ce qui concerne les peintures, le bailleur ne doit pas accepter les travaux réalisés par le preneur, à ses frais, même s'ils sont bien exécutés, lorsque le locataire a utilisé des coloris ne convenant pas, et ne répondant qu'à ses goûts personnels" (Civil Bruxelles, 11e Chambre, 26 oct. 1968, J.T., 6 mai 1972, p. 318). S'il est d'usage de tenir compte de l'usure normale, on ne peut raisonner de la sorte, lorsque le locataire a abusé des lieux, par exemple, en faisant exécuter des travaux de peinture, de tapisserie, et autres décorations, selon ses fantaisies. Dans ce cas, la dépréciation doit être totale et non pas réduite à concurrence de l'usure normale. (Justice de paix de St-Josse, 23 juin 1965, Grim contre Z.).

II. - Peintures extérieures

Les peintures extérieures incombent au bailleur, le locataire est responsable des dégradations causées par son fait, que ce soit par la pose d'enseignes ou de tous autres objets.

Plafonds : le locataire doit laver les plafonds si nécessaire. Il ne doit pas les repeindre à la fin du bail, sauf s'ils sont souillés anormalement ou si le bail impose une remise en peinture. Le locataire doit reboucher les trous de clous et de pitons enfoncés dans les plafonds. Il doit indemnité pour les taches qui subsisteraient.

Planchers : il faut appliquer aux planchers des règles semblables à celles admises pour les parquets. Le locataire remet les planchers en état de propreté. Il effectue les réparations qui s'imposent. L'usure de la peinture est à charge du bailleur. Si le preneur fait placer un linoléum et l'enlève à son départ, la réfection du plancher lui incombe.

Plomberie : le locataire doit entretenir l'installation de plomberie. Il doit la préserver contre le gel. Il doit réparer les fuites, sauf si elles sont causées par la vétusté. Il est responsable de la corrosion par les acides et de l'obstruction des tuyaux de décharge, sauf s'il est établi qu'elle est due à un vice de construction. Lorsque les tuyaux d'amenée d'eau sont envahis par le calcaire, il appartient au bailleur de les faire déboucher.

Portes : le preneur fait remettre la planche entière lorsqu'il y a percé une chatière ou placé une serrure supplémentaire nécessitant des entailles. Lorsque les dégâts occasionnés par le preneur suite au placement de verrous de petite taille sont peu importants, on ne peut lui réclamer qu'une réparation. Le preneur graisse les charnières et les serrures; il entretient les poignées et les clenches.

Pots de fleurs : le locataire est responsable des traces laissées par les pots de fleurs, notamment lorsque l'eau des arrosages a coulé sur la façade en la souillant. Les frais de nettoyage seront dans ce cas imputables au preneur. Il faut veiller à ce que ces objets soient solidement fixés.

Puits : le curement des puits est à charge du bailleur, à défaut de clauses contraires (art.1756 du C.C.).Le preneur répare la margelle; il entretient les poulies et les mains de fer; il remplace les cordes et les chaînes de même que les poulies et les seaux, sauf destruction par vétusté ou par cas fortuit.

Robinets : le locataire assure l'entretien des robinetteries: il renouvelle les joints des robinets et veille au graissage. Il procède à l'élimination du tartre. Le bailleur remplace les robinets usés.

Serrures - Poignées - Quincaillerie (voir aussi "clés") : Les réparations aux serrures sont à charge du locataire, de même que les réparations aux poignées des portes et fenêtres. Le locataire doit procéder au graissage ou au graphitage des serrures, pènes, charnières et espagnolettes pour leur conserver un bon fonctionnement.

Sonnerie : le preneur doit entretenir toutes les sonneries utilisées privativement même si elles sont extérieures. Il remplace les piles et les accessoires des sonneries électriques. Le bailleur remplace la sonnette extérieure usée.

Tablettes de fenêtre : le preneur est responsable des trous, coups et griffes de même que des dépôts laissant des taches.

Tapis : le locataire doit les dépoussiérer et faire disparaître les taches. Le preneur sortant peut emporter les tapis qu'il aurait simplement cloués sur le sol. Mais à charge, bien entendu, de faire disparaître les traces ou de payer des indemnités. Le preneur n'est pas responsable des décolorations partielles du tapis dues au soleil.

Trottoirs : les trottoirs extérieurs sont entretenus et réparés par le bailleur. Le nettoyage du trottoir incombe au locataire.

Vannes de chauffage : le preneur est tenu de faire fonctionner régulièrement les vannes des radiateurs, faute de quoi ces vannes peuvent restées bloquées. Dans ce cas il sera responsable de leur bon fonctionnement. Ce sera notamment le cas pour les vannes thermostatiques, qui se bloquent souvent du fait que le preneur les laisse fermées trop longtemps.

Vide-poubelle : le preneur entretient sa partie privative, il est responsable des dégâts aux autres parties s'il est en faute. Il veille à ne pas le détériorer ou l'obstruer en y jettant des objets emballés. Il a l'entretien des vidoirs.

Vitres : le remplacement d'une vitre brisée incombe au preneur, à moins de vice de pose, de cas fortuit ou de force majeure. Le preneur n'est pas responsable d'une vitre fêlée ou brisée par la grêle, ou par un étranger à l'habitation à moins qu'il ne puisse être reconnu coupable de négligence pour n'avoir pas fermé ses volets. A moins de stipulation contraire, le preneur ne doit pas remplacer les vitres brisées par vice de placement, sauf s'il a omis d'aviser le bailleur du défaut qu'il connaissait. Il lave régulièrement les vitres accessibles. Le bailleur remet les mastics en état. Le preneur doit, à son départ, supprimer toutes les inscriptions peintes sur les vitres.

Volets (tentes - jalousies - persiennes - stores) : le remplacement de la chaîne des volets à manivelle incombe au bailleur. Le preneur remplace les sangles. Si le volet ne fonctionne plus, pour n'avoir pas servi, le preneur est responsable. Si le volet ne fonctionne plus suite à un usage normal, la réparation incombe au bailleur.

Stores, tentes, jalousies et persiennes : le locataire doit lubrifier les engrenages, charnières, coulisses, gonds. Il doit remplacer les sangles de manoeuvre. Il doit maintenir en bon état les ressorts d'enrouleurs automatiques pour autant qu'ils soient accessibles et les remplacer au besoin. Le locataire doit réparer les toiles des tentes même si la détérioration est due à l'action du temps, ce qui arrivera rapidement si le locataire la laisse déroulée en permanence. Les stores, tentes, jalousies ou persiennes sont censés appartenir au locataire sauf preuve contraire. Il doit réparer tous les dégâts quand il les enlève. Si les stores appartiennent au bailleur, le locataire remplace les cordes et accessoires usés. Il doit les rendre en bon état compte tenu de la vétusté.

Water-closed (Voir aussi chasse d'eau) : Le locataire remplace les raccords des vases de water-closed, les charnières et pignons de sièges ou couvercles, il remplace les sièges ou couvercles brisés. Il est responsable de l'obstruction du tuyaux de décharge sauf s'il est établi que l'obstruction est due à un vice de construction.

Quelques grands principes à retenir

Dans le cadre d'une location, il n'est pas toujours aisé de déterminer avec précision quelle partie (bailleur ou locataire) doit supporter le coût de certains frais. S'il apparaît évident que des charges contractées à l'intérêt exclusif du locataire lui seront toujours imputables, il n'en est évidemment pas de même pour tous les frais. En règle générale, le bailleur (propriétaire) doit entretenir l'immeuble "en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué". Il doit permettre au locataire de "rentrer" dans un bien en bon état de réparations de toutes espèces et "est tenu à toutes les réparations nécessaires, à l'exception de celles qui sont partie de l'entretien normal qui incombe au preneur".

Comment alors distinguer les charges imputables au locataire et au bailleur ?

- Avant la prise de possession des lieux par le locataire: sauf accord dérogatoire entre parties, le bailleur est tenu à TOUS les travaux, minimes ou importants (exemple: isoler des murs humides, renouveler le papier peint défraîchi, recrépir des murs extérieurs, etc.).
- Pendant la location. Rappelons que le bailleur doit entretenir le bien loué en état de service à l'usage pour lequel il a été loué. Cette obligation est constante et englobe la charge des grosses réparations et de gros entretien. En fait, toute réparation qui s'avère nécessaire pour éviter de troubler l'occupation du locataire sera toujours à charge du bailleur.

Les réparations à charge du locataire, dites "locatives" ou de "menu entretien", sont celles qui résultent des dégradations ou pertes qui se manifestent pendant l'occupation. Si ces dernières sont issues de l'usage normal de l'immeuble loué, leur réparation est à charge du locataire, même s'il n'y a aucune faute ou négligence de sa part. La loi cite notamment en exemple la réparation aux vitres, aux portes et aux serrures. Toutefois, le locataire ne sera pas tenu au paiement de réparations qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure. En réalité, il n'existe aucune définition précise qui trace la frontière entre ce qui revient au propriétaire et au locataire. Dans ces matières, un peu de bon sens est en conséquence indispensable.

Voici quelques règles:

- Il faut toujours distinguer le nettoyage, l'entretien, la réparation et le remplacement. De la doctrine et de la jurisprudence, on peut retenir les grandes lignes suivantes : le nettoyage incombera toujours au locataire sauf en ce qui concerne la façade de l'immeuble: l'entretien est principalement du ressort du locataire, mais c'est le bon sens qui nous dit que l'entretien des parties de l'immeuble qui sont inaccessibles au locataire ne peut lui être imputé et reste donc à charge du propriétaire (la citerne, par ex.). La réparation sera toujours pour les parties d'immeuble extérieures à l'habitation louée ou les parties collectives (antenne, ascenseur non privé, etc.). Ainsi, la réparation des fenêtres, des balcons, des terrasses, auvents, de la façade, d'un vasistas ou de la toiture incomberont au propriétaire. Inversement, incombera au locataire la réparation de plomberie (robinets), des appareils ménagers incorporés, baignoires, portes, chasses d'eau, cheminées, volets, etc.

Dans la très grande majorité des cas, c'est évidemment le propriétaire qui doit supporter le coût de remplacement des éléments devenus défectueux. Mais les éléments remplacés suite à un usage locatif restent à charge du locataire. A titre d'exemple, le locataire paiera le remplacement de clés, d'une haie, du carrelage, dallage ou revêtement de sol, mais aussi des glaces, miroirs et accessoires électriques, tels les fusibles, soquets, prises de courant, etc. • En pratique, au terme du bail, il sera évidemment difficile voire impossible d'appliquer ces critères de réparation si un état des lieux d'entrée n'a pas été effectué. Comme on le sait, dans ce cas, le locataire sortant est présumé avoir rendu les lieux dans l'état où il les a reçus.

- Si le locataire omet d'avertir immédiatement le bailleur de la nécessité d'effectuer une réparation urgente, il commet une faute.

N'oubliez pas que le locataire sera toujours tenu comme responsable de toute dégradation issue de son fait mais, également des personnes présentes dans l'immeuble par son intervention. A fortiori, c'est le locataire qui sera responsable de toute dégradation effectuée par son sous-locataire.

En cas de doute ou de conflit entre les parties, il vaut toujours mieux tenter de dialoguer pour trouver un arrangement. Ce n'est qu'à défaut d'accord que l'on conseillera de faire appel à la procédure de conciliation devant le juge de paix. Cette démarche, très peu onéreuse, permet d'officiallement convoquer les parties et de bénéficier de l'avis du juge. Cet avis n'est pas exécutoire,

mais ce sera probablement le même juge qui trancherait si l'une des parties devait ultérieurement faire valoir ses droits en justice...

Précisons enfin qu'il peut arriver que des facteurs extérieurs modifient la clé de répartition des charges entre propriétaire et locataire. Si, par exemple, des réparations ont été réalisées suite à un cas de force majeure (effondrement du toit, affaissement, etc.), les responsabilités seront évidemment appréciées différemment.