

Question-réponse

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

Vérfié le 08 mars 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

### **Autres cas ?** Les dégradations causées par un cambriolage incombent-elles au locataire ?

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2103>)

La responsabilité retenue en cas de dégradation dans un logement en cours de location dépend de l'origine de cette dégradation (par négligence, par usure ou en cas de force majeure).

### Dégradations par négligence

Le locataire est tenu de procéder aux **travaux et réparations locatives** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>) pendant toute la durée du bail. Les dommages résultant de sa négligence (défaut d'entretien ou manque de soin) en cours de bail sont à sa charge.

#### Caractéristiques

Les dégradations engendrées par défaut d'entretien ou manque de soins en cours de location peuvent être de nature diverse, notamment :

- trou ou tache sur les murs,
- porte enfoncée,
- moquette brûlée,
- parquet abîmé.

#### Charge de la responsabilité

Le locataire est responsable de ces dommages s'il en est l'auteur ou s'ils sont causés par :

- les personnes qui résident habituellement avec lui dans le logement,
- les personnes qu'il héberge ou invite,
- les personnes qui interviennent ponctuellement à sa demande (artisan ou professionnel mandaté pour réaliser des travaux par exemple),
- un sous-locataire.

Pour être exonéré de sa responsabilité, le locataire doit démontrer par tout moyen que les dégradations ne lui sont pas imputables (faute commise par le propriétaire ou grosse réparation lui incombant).



**À savoir :** l'assurance risques locatifs (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1349>) obligatoirement souscrite par le locataire couvre les dommages causés par un dégât des eaux ou un incendie intervenu à son domicile.

### Dégradations par vétusté

Les dommages causés par la **vétusté** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R43907>) restent à la charge du propriétaire (bailleur).

Afin de distinguer vétusté et détérioration, les parties (bailleur, locataire) peuvent convenir d'une grille de vétusté dès la signature du contrat de bail.

Cette grille définit au minimum une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels pour les principaux matériaux et équipements du bien loué. Ces éléments (durée de vie théorique et coefficients) servent à moduler le prix des réparations locatives auxquelles est tenu le locataire.

La grille doit être choisie parmi les grilles de vétusté ayant fait l'objet d'un accord collectif.

#### Caractéristiques

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

- peintures dont la couleur a passé,
- ou revêtements de sols usés.

#### Charge de la responsabilité

Si les dégradations qui interviennent en cours de location résultent de la vétusté du logement, les réparations sont à la charge du propriétaire, même si elles ont la nature de réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>).

#### Dégradations en cas de force majeure

Les dommages causés en cas de *force majeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38200>) sont à la charge du propriétaire, même si les dégradations ont la nature de réparations locatives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>).

C'est le cas par exemple lorsque survient une tempête.

#### Textes de référence

- Code civil : articles 1714 à 1751-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150285&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Articles 1732 et 1735*
- Code civil : articles 1752 à 1762 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150287&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150287&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)  
*Article 1755*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108)  
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475069&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
- Décret n°2016-382 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320564>)  
*Vétusté*