

## **UN LOCATAIRE PEUT-IL EXCIPIE LA VETUSTE POUR NE PAS PAYER LES REPARATIONS LOCATIVES ?**

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose « *le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, malfaçon, vice de construction.* »

**L'article 1755 du Code Civil dispose « aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté au force majeur ».**

Cette notion de vétusté pour se décharger des réparations locatives est un débat classique dans les prétoires.

L'analyse de la nombreuse jurisprudence permet de conclure que le Juge apprécie la notion de vétusté in concreto, c'est-à-dire qu'il appartient au locataire de rapporter la preuve d'un état de vétusté qui ne peut en aucun cas résulter de sa négligence ou d'un défaut d'entretien.

La seule preuve d'absence d'usage anormal des lieux ne suffit pas à exonérer le locataire des réparations locatives puisque la Cour de Cassation impose de caractériser précisément la notion de vétusté.

On relèvera dans le patchwork de décisions que la vétusté implique une notion de temps relativement longue permettant d'expliquer cette lente dégradation.

Ainsi on retrouve dans de nombreux arrêts qui considèrent qu'il appartient au bailleur de remettre un logement en l'état lorsque le locataire a occupé les lieux pendant une longue durée.<sup>1</sup>

*« Après plus de 18 ans de location, la réfection des peintures, tapisseries, revêtement de sol de l'appartement incombent nécessairement au bailleur comme les travaux de mise en conformité de l'installation électrique ou de plomberie » (CA d'ANGERS Chambre A du 23 octobre 2007).*

La Cour de Cassation a rappelé que l'absence total de travaux incombant au bailleur sur un logement loué pendant de nombreuses années de bénéficier au locataire de l'exonération de réparation locative pour cause de vétusté surtout lorsque le bien a été occupé pendant une longue durée.

L'usure normale des peintures papiers peints et parquet peut être assimilable à la vétusté lorsqu'aucune remise à neuf de ces éléments n'a pas été faite depuis plus de 15 ans....

Bien évidemment l'état initial du logement lorsqu'il est donné à bail, doit être pris en considération pour rechercher s'il y a eu inexécution des obligations locatives.

---

<sup>1</sup> 23 – ARRET de la Cour d'Appel de Versailles 1<sup>ère</sup> Chambre 26 janvier 2010 N°09/00194 ;

Enfin, il est important d'attirer l'attention sur le fait que les tribunaux indemnisent les bailleurs à l'encontre des locataires sur la base de simple production de devis.

Cependant, quelque soit le type de dégradation, l'obligation de réparation locative ne correspondant pas à une remise à neuf, puisqu'une part de vétusté doit toujours être prise en compte.

Il existe toutefois quelques arrêts contraires lorsque la durée du bail a été très courte et que le locataire a eu une attitude de dégradation anormale du bien.

Le taux de vétusté appliqué constaté varie entre 10 et 30 %.

\* \*  
\*