# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## location

Question écrite n° 58699

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les litiges entre propriétaires bailleurs et locataires nés lors de la rédaction de l'état des lieux de sortie. Il ressort des décisions rendues ces dernières années que si le preneur reste tenu des dégradations intervenues pendant la location et des réparations locatives, cette obligation ne s'étend pas à la remise à neuf du logement. En d'autres termes, la réfection des papiers peints, peintures et revêtements de sol atteints par la vétusté résultant seulement de l'usure normale n'incombe pas au locataire lorsque l'état des lieux de sortie ne relève pas de défaut d'entretien ou un manque de soin de sa part. Il est souvent difficile de distinguer manque d'entretien et vétusté. Lorsque les papiers peints, peintures et revêtements de sol... n'étaient pas neufs au moment de l'entrée des locataires dans les lieux et que ceux-ci restent au moins six ans dans les lieux (deux baux consécutifs), ne serait-il pas possible de considérer que l'usage prolongé dispense d'apporter la preuve de la vétusté. Une telle disposition faciliterait l'établissement de l'état des lieux de sortie et de ce fait permettrait d'éviter une procédure judiciaire longue et coûteuse. En conséquence, il le remercie de bien vouloir lui indiquer quelles mesures il serait susceptible de prendre dans ce domaine.

### Texte de la réponse

L'article 6 c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs oblige le bailleur à « entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués ». Cette obligation d'entretien s'applique non seulement aux locaux donnés en location, mais également aux accessoires et éléments d'équipement. Il doit à ce titre corriger les effets de la vétusté, c'est-à-dire l'usure normale des choses, et du vieillissement (changement des revêtements de sol, réfection des peintures...). Toutefois, cette obligation qui incombe au bailleur connaît deux limites : celle de la faute du locataire et celle résultant de la perte totale ou partielle de la chose dont l'appréciation de la situation relève de la compétence du juge judiciaire. Préalablement à cette procédure judiciaire, les parties peuvent saisir la commission départementale de conciliation qui leur offre la possibilité de porter une meilleure appréciation de la situation et de régler leur différend à l'amiable. Par ailleurs, il est envisagé de mener au sein de la Commission nationale de concertation, qui comprend des représentants des associations de locataires et des organisations de propriétaires, une réflexion sur la notion de vétusté dans le cadre des rapports locatifs, qui pourrait inclure la proposition de l'honorable parlementaire.

### Données clés

**Auteur :** M. Jean-Pierre Nicolas
**Circonscription :** Eure (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 58699
**Rubrique :** Baux
**Ministère interrogé :** logement et ville

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE58699

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 1er mars 2005, page 2116
**Réponse publiée le :** 30 août 2005, page 8182