



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Baux d'habitation

Question écrite n° 1493

### Texte de la question

Dans un immeuble en copropriété, le propriétaire d'un appartement a loué celui-ci et dans le bail il est prévu que ce propriétaire n'avait d'autres obligations que celles prévues par l'article 606 du code civil et qu'en particulier, le locataire aurait à la fois la charge des réparations locatives et de l'entretien. La copropriété a voté à la majorité requise le ravalement de l'immeuble dans lequel se trouve cet appartement. C'est pourquoi M Eric Dolige demande à M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, si le propriétaire peut récupérer auprès du locataire le remboursement des sommes qu'il va être appelé à payer au titre de ce ravalement.

### Texte de la réponse

Reponse. - Le locataire doit supporter les charges locatives et non celles afférentes à la propriété de l'immeuble. Aux termes de l'article 7 d), d'ordre public, de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, le locataire est seulement 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 » définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987. Ce décret ne fait nulle mention du ravalement des façades de l'immeuble. Par ailleurs, l'article 18-2, également d'ordre public, de la loi de 1986 précise que les charges récupérables par le bailleur sont exigibles, sur justification, en contrepartie « des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ». Le décret n° 87-713 du 26 août 1987, pris en application de l'article 18 de la loi et fixant la liste des charges récupérables, ne comporte aucune mention relative aux parties communes extérieures aux bâtiments. Seules y sont visées des dépenses relatives à l'exploitation, l'entretien courant et aux menues réparations des parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation. Au regard de l'ensemble de ces textes, il apparaît donc clairement que les charges liées à une opération de ravalement ne sont pas récupérables sur le locataire. Les clauses d'un contrat de bail pour un local d'habitation ou un local mixte professionnel et d'habitation qui seraient contraires à ces dispositions d'ordre public seraient réputées non écrites. Il en va de même pour les baux conclus en application de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ; les textes d'application de cette loi sont en effet rigoureusement identiques en matière de réparations que de charges locatives.

### Données clés

**Auteur :** [M. Dolige Eric](#)

**Circonscription :** - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1493

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement et logement

**Ministère attributaire :** équipement et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 8 août 1988, page 2306