

LOCATAIRE, PROPRIETAIRE : QUI PAIE QUOI ?

Un ravalement de façade à effectuer, un ascenseur ou une chaudière qui tombe en panne, un robinet défectueux... Qui, du propriétaire ou du locataire doit s'acquitter de la réparation et la régler ?

Alors que, selon la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), les charges de copropriété ont augmenté de 5,7 % en 2006, les contentieux sont légion entre les propriétaires et leurs locataires.

Si le bailleur prend le plus souvent en charge les grosses réparations et le locataire la plupart des petits travaux et des frais d'entretien du logement au loyer « charges comprises », les litiges ne manquent pas.

Avant de s'adresser aux organismes de références (1) ou d'aller porter l'affaire devant les tribunaux, le tableau ci-dessous devrait aider chacun des protagonistes à mieux s'y retrouver.

(1) Agences départementales pour l'information sur le logement :

www.anil.org/adils/carte.htm

Association Consommation, logement et cadre de vie :

www.clcv.org

Union nationale de la propriété immobilière :

www.unpi.org

Egalement le tableau des certificats à produire par le vendeur lors d'une vente immobilière.

Extrait d'un article paru dans le journal Le Point en date du 3 avril 2008 (B. M. V.)

LES CERTIFICATS A PRODUIRE PAR LE VENDEUR

Nature du certificat	Immeubles visés	Zone géographique concernée	Durée de validité	Sanctions en l'absence de certificat
PLOMB	Immeubles d'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	Nationale	1 an	Le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en cas de découverte ultérieure du risque concerné
AMIANTE	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Nationale	Permanente	Le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en cas de découverte ultérieure du risque concerné
TERMITES	Tous	Zones à risques déterminées par arrêté préfectoral	6 mois	Le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en cas de découverte ultérieure du risque concerné
GAZ	Immeubles d'habitation comportant une installation de gaz de plus de 15 ans	Nationale	3 ans	Le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en cas de découverte ultérieure du risque concerné
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE	Immeubles d'habitation comportant une installation électrique de plus de 15 ans	Nationale	Attente du décret d'application	Le vendeur ne peut se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés en cas de découverte ultérieure du risque concerné
ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS	Tous	Zone de sismicité ou couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles	6 mois	Possibilité pour l'acheteur de demander au juge l'annulation de la vente ou une diminution du prix
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	Tous bâtiments avec chauffage	Nationale	10 ans	Ce rapport n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur.
LOI CARREZ	Tous, pour les lots de copropriété (sauf garage, cave ou lot inférieur à 8 m ²)	Nationale	Permanente, tant que la superficie privative ne change pas	Nullité de la vente ou réduction du prix proportionnelle si l'erreur est de plus de 5% de la surface.

LOCATAIRE, PROPRIETAIRE : LA REPARTITION DES CHARGES

	PROPRIETAIRES	LOCATAIRES
CHARGES	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion et administration de l'immeuble : Honoraires du syndic. - Conservation en l'état ou amélioration du bien : Gros travaux, créations d'espaces verts, toiture, ravalement, remplacement d'équipements... - Mise au normes : Ascenseur, équipement anti-incendie, installation de nouveaux équipements (porte coupe-feu, porte blindée... - Gardiennage et sécurité (le locataire a droit à une jouissance paisible des lieux). 	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'eau, d'électricité, de combustible (gaz, fuel..), produits et fournitures d'entretien. - Taxes locatives : Droit de bail, taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères. - Une partie du coût de gardiennage si le gardien ou le concierge travaille et loge à demeure.
REPARATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Gros travaux : Ravalement.. - Renouvellement de la chaudière, changement des robinets, volets, fenêtres... Si le dommage est dû à un défaut d'entretien ou à une mauvaise utilisation, la réparation ou le renouvellement ne sont pas à charge. - Travaux liés à une vétusté, un vice de construction ou une malfaçon des équipements ainsi qu'au vandalisme. 	<p>Petits travaux et entretien courant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parties intérieures du logement : Sols, murs et plafond. - Equipements intérieurs : Installation électrique, plomberie, chauffage... - Equipements collectifs et parties communes, si le remplacement d'un équipement est moins coûteux que sa réparation. Certains contrats d'entretien incluent le changement des pièces.
AUTRE	<ul style="list-style-type: none"> - Taxe foncière - Assurance de copropriété - Garantie des risques locatifs - Frais de quittance - 50 % des frais de rédaction du renouvellement du bail - 50% des frais d'état des lieux d'entrée et de sortie, si intervention d'huissier pour litige. 	<ul style="list-style-type: none"> - Taxe d'habitation - Assurance habitation - Dépôt de garantie - Redevance télé - 50 % des frais de rédaction du renouvellement du bail - 50% des frais d'état des lieux d'entrée et de sortie, si intervention d'huissier pour litige.