



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LOCATION IMMOBILIÈRE ET FRAIS D'ENTRETIEN.

Par un jugement du 11 Mai 2016 , le tribunal d'Ivrea a confirmé que, en rapport avec les critères légaux de répartition des frais d'entretien, au terme du contrat de location, les frais pour les petites réparations sont à la charge du preneur.

di **Alessia Tafuro**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Sabato 5 Novembre 2016

Par le jugement n.378 du 11 Mai 2016, le tribunal d'Ivrea a confirmé que, au terme du contrat de location, le locataire est tenu de payer l'intégralité des dommages causés au bâtiment qui lui sont imputables.

Pour comprendre le sens de cette décision, il est indispensable de résumer la réglementation des frais d'entretien de l'immeuble objet d'un contrat de location.

Au moment de la réception, l'immeuble est présumé en bon état d'entretien.

Cette circonstance apparaît encore plus clairement si on examine le contrat de location, dans lequel les deux parties signent, par exemple, des clauses comme celle-ci, selon laquelle: " Le preneur déclare avoir examiné l'immeuble loué y compris le mobilier et de l'avoir trouvé apte à l'usage auquel il est destiné, en parfait état d'entretien. Il s'engage par conséquent, à l'expiration du contrat, à rendre l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de la souscription du présent contrat, sans préjudice de la détérioration de l'immeuble et de ses éléments dus à un usage régulier."

Pendant la durée du contrat de location, les frais d'entretien de l'immeuble sont ainsi répartis:

- **petits travaux d'entretien ordinaires**, qui sont à la charge du locataire, sauf les détériorations dues aux usages normaux;
- **travaux d'entretien extraordinaire**, comme ceux relatifs à la structure du bâtiment, qui reviennent au locateur, sauf un accord contraire pris entre les parties au moment de la souscription du contrat. Les parties pourraient décider de faire incomber également au preneur les frais d'entretien extraordinaire.

Pour garantir les intérêts des deux parties, il est possible de prévoir des clauses contractuelles comme celle-ci:

" de commun accord, les parties conviennent que les frais éventuels relatifs aux travaux de réparation extraordinaire et à l'adaptation des installations qui devraient être effectués dans l'immeuble loué ou sur des parties communes du bâtiment, y compris ceux qui sont prévus à l'article 23 de la Loi n392 du 1978, resteront à la charge du locateur; pour ces réparations, le preneur ne devra subir aucune augmentation ou intégration du loyer convenu. Au contraire, toutes les réparations de petit entretien sont à la charge du preneur, conformément à l'article 1609 c.c, et s' il devait violer cette obligation, le locateur est

autorisé à débiter le montant des réparations nécessaires sur le loyer du mois suivant, sur présentation des justificatifs correspondants.”

Au terme du contrat de location, conformément aux répartitions des obligations que l'on vient de souligner, le locataire est tenu à rendre l'immeuble dans les conditions où il se trouvait au moment de la livraison. Dans la pratique, le terme du contrat de location coïncide avec deux activités fondamentales, à savoir: la remise des clefs de la part du locataire et l'examen de l'état de l'immeuble et des objets présents, pour en vérifier les conditions réelles.

Dans cette dernière phase du lien contractuel qui existe entre le locateur et le locataire, **il est normal de rédiger un rapport ayant pour objet les opérations précitées de livraison et vérification**. Comme la décision qu'on vient d'examiner confirme, c'est au preneur de dédommager l'ensemble des préjudices causés à l'immeuble et aux autres biens individuels, s'ils ne sont pas dus à l'usage normal ou aux faits qui ne lui sont pas imputables.

Les articles 1558 et 1218 du code civil ont envisagé une présomption de culpabilité à la charge du preneur, c'est pourquoi il répondra des dégâts au bien loué chaque fois qu'il pourra pas fournir une preuve libératoire conformément aux articles 1590 et 1218 c.c.

En l'espèce, sur la base des principes et des règles énoncés, le tribunal d'Ivrea a rejeté la demande du locateur concernant le remboursement des frais pour l'achat d'un four, en lui rappelant que la dépense n'était pas documentée et que l'achat, de toute façon, n'était pas lié à l'immeuble loué. En revanche, il a reconnu les dommages causés à l'immeuble - **la rupture de la serrure du portail, de la poignée de la porte vitrée et de l'enrouleur de sange de volets**- en excluant que ces dommages puissent être reconduits à une détérioration normale d'un bien. Enfin, à titre d'exemple, on comprend dans la “détérioration normale des choses” les dégâts causés aux carreaux en céramique.